Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	2 941	-	-	(241)	-	-	-	-	-	2 941	(241)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Сайт Два ключа	За 2025 г.	-	-	2 013	-	-	(134)	-	-	-	-	-	2 013	(134)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Бренд Роза ветров	За 2025 г.	-	-	836	-	-	(101)	-	-	-	-	-	836	(101)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Бренд Два ключа	За 2025 г.	-	-	92	-	-	(6)	-	-	-	-	-	92	(6)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	2 700	-	-
в том числе:			
Сайт Два ключа	1 879	-	-
из них созданные организацией	-	-	-
Бренд Роза ветров	735	-	-
из них созданные организацией	-	-	-
Бренд Два ключа	86	-	-
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериаль-ных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	2 649	-	292	-	-	2 941	-	-
	За 2024 г.	-	-	2 649	-	-	-	2 649	-
в том числе:									
Сайт Два ключа	За 2025 г.	2 013	-	-	-	-	2 013	-	-
	За 2024 г.	-	-	2 013	-	-	-	2 013	-
Бренд Роза ветров	За 2025 г.	565	-	271	-	-	836	-	-
	За 2024 г.	-	-	565	-	-	-	565	-
Бренд Два ключа	За 2025 г.	71	-	21	-	-	92	-	-
	За 2024 г.	-	-	71	-	-	-	71	-
Капитальные вложения на создание	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

нематериальных активов - всего	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная 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.	13 484	(10 930)	-	(10 897)	10 897	(10)	-	-	-	-	-	2 587	(43)
	За 2024 г.	13 484	(10 919)	-	-	-	(10)	-	-	-	-	-	13 484	(10 930)
в том числе: Здания	За 2025 г.	10 897	-	-	(10 897)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	10 897	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 897	-
Земельные участки	За 2025 г.	2 534	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 534	-
	За 2024 г.	2 534	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 534	-
Офисное оборудование	За 2025 г.	53	(33)	-	-	-	(10)	-	-	-	-	-	53	(43)
	За 2024 г.	53	(23)	-	-	-	(10)	-	-	-	-	-	53	(33)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

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	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	29 132	(9 367)	161	(276)	(276)	(3 308)	-	-	-	29 708	(12 399)
	За 2024 г.	-	-	29 132	-	-	(9 367)	-	-	-	29 132	(9 367)
в том числе: Право аренды ул. 9-го Ноября д. 14 офис 405 (часть)_ЮЛ	За 2025 г.	-	-	80	-	-	(65)	-	-	-	80	(65)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Право аренды ул. Державина д. 28 офис 2018 (часть)_01012026	За 2025 г.	-	-	40	-	-	-	-	-	-	40	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Право аренды ул. Державина д. 28 офис 2018 (часть)_Окт	За 2025 г.	41	(37)	-	(41)	(41)	(4)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	41	-	-	(37)	-	-	-	41	(37)
Право пользования ЗУ Софийская	За 2025 г.	28 856	(9 138)	691	-	-	(3 155)	-	-	-	29 547	(12 293)
	За 2024 г.	-	-	28 856	-	-	(9 138)	-	-	-	28 856	(9 138)
ППА Помещение нежилое, ул. 9-го Ноября д. 14 офис 101В и 204Д	За 2025 г.	235	(192)	-	(235)	(235)	(43)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	235	-	-	(192)	-	-	-	235	(192)
ППА Помещение нежилое, ул. Державина д. 28 офис 2018 (часть)_01022025	За 2025 г.	-	-	41	-	-	(41)	-	-	-	41	(41)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	10	20	30
в том числе: Офисное оборудование	10	20	30
Здания	-	-	-
	-	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	2 534	2 534	2 534

основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
Земельные участки	2 534	2 534	2 534

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	14 110	-	-	-	-	-	14 110	-
	За 2024 г.	14 110	-	-	-	-	-	14 110	-
в том числе: Объект незавершен строит-ва кад. номер 54:35:000000:1971, степень готовности 8% Софийская	За 2025 г.	14 110	-	-	-	-	-	14 110	-
	За 2024 г.	14 110	-	-	-	-	-	14 110	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	373 470	-	-	(92 305)	-	-	-	-	281 165	-
	За 2024 г.	436 859	-	11 151 862	(11 215 251)	-	-	-	-	373 470	-
в том числе: Предоставленные займы	За 2025 г.	373 470	-	-	(92 305)	-	-	-	-	281 165	-
	За 2024 г.	436 859	-	11 151 862	(11 215 251)	-	-	-	-	373 470	-
Итого	За 2025 г.	373 470	-	-	(92 305)	-	-	-	-	281 165	-
	За 2024 г.	436 859	-	11 151 862	(11 215 251)	-	-	-	-	373 470	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	763 395	-	284 917	(303 372)	-	-	X	X	744 940	-
	За 2024 г.	253 882	-	721 952	(212 439)	-	-	X	X	763 395	-
в том числе:											
Готовая продукция	За 2025 г.	29 157	-	10 273	(25 169)	-	-	-	-	14 261	-
	За 2024 г.	232 147	-	-	(202 990)	-	-	-	-	29 157	-
Товары для перепродажи	За 2025 г.	7 669	-	14 896	(7 669)	-	-	-	-	14 896	-
	За 2024 г.	7 669	-	-	-	-	-	-	-	7 669	-
Затраты в незавершенном производстве	За 2025 г.	68 941	-	236 966	(256 159)	-	-	-	-	49 748	-
	За 2024 г.	13 790	-	55 151	-	-	-	-	-	68 941	-
Прочие запасы и затраты	За 2025 г.	657 424	-	21 303	(12 692)	-	-	-	-	666 035	-
	За 2024 г.	-	-	666 696	(9 272)	-	-	-	-	657 424	-
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	За 2025 г.	204	-	1 479	(1 683)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	276	-	105	(177)	-	-	-	-	204	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано					
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
авансы выданные	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	128 528	-	693 314	-	(55 105)	-	-	-	766 737	-
	За 2024 г.	154 323	-	322 283	50	(348 128)	-	-	-	128 528	-
в том числе: расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	141 129	-	198 488	50	(339 667)	-	-	-	-	-
авансы выданные	За 2025 г.	61 929	-	29 761	-	(50 895)	-	-	-	40 795	-
	За 2024 г.	10 095	-	57 873	-	(6 038)	-	-	-	61 929	-
прочая	За 2025 г.	66 599	-	53 354	-	(4 210)	-	-	-	115 743	-
	За 2024 г.	3 100	-	65 922	-	(2 423)	-	-	-	66 599	-
средства, учитываемые на счетах эскроу в расчете	За 2025 г.	-	-	223 676	-	-	-	-	-	223 676	-

счетах эскроу в разрезе дольщиков	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
выполненные этапы по незавершенным работам	За 2025 г.	-	-	386 523	-	-	-	-	-	386 523	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	128 528	-	693 314	-	(55 105)	-	-	X	766 737	-
	За 2024 г.	154 323	-	322 283	50	(348 128)	-	-	X	128 528	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифи-цировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	706 044	318 704	-	(33 761)	-	-	991 000
	За 2024 г.	-	734 144	-	(28 100)	-	-	706 044
в том числе: кредиты	За 2025 г.	-	59 613	-	-	-	-	59 613
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	За 2025 г.	682 825	258 400	-	(31 012)	-	-	910 213
	За 2024 г.	-	710 925	-	(28 100)	-	-	682 825
прочая	За 2025 г.	23 219	691	-	(2 749)	-	-	21 161
	За 2024 г.	-	23 219	-	-	-	-	23 219
проценты по кредиту	За 2025 г.	-	-	13	-	-	-	13
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	143 314	237 096	140 255	(98 410)	-	-	422 240
	За 2024 г.	428 764	46 342	39 259	(371)	(135)	-	143 314
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	91 636	13 178	30	(86 027)	-	-	18 817
	За 2024 г.	77 511	41 802	1	(27 543)	(135)	-	91 636
авансы полученные	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	218 938	-	-	(218 938)	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	За 2025 г.	597	282	-	(530)	-	-	349
	За 2024 г.	113 468	(33)	33	(112 872)	-	-	597
кредиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	За 2025 г.	39 225	-	140 213	-	-	-	179 438
	За 2024 г.	-	-	39 225	-	-	-	39 225
прочая	За 2025 г.	11 856	-	-	(11 853)	-	-	-
	За 2024 г.	18 848	4 573	-	(11 567)	-	-	11 856
Средства на счетах эскроу	За 2025 г.	-	223 636	-	-	-	-	223 636
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	849 358	555 800	140 255	(132 171)	-	X	1 413 240
	За 2024 г.	428 764	780 486	39 259	(28 471)	(135)	X	849 358

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	20 203	1 053	(357)	-	20 899
	За 2024 г.	100 000	177	(79 974)	-	20 203
в том числе: Оц. обяз-во - гарант. расходы по сданному объекту	За 2025 г.	20 392	-	-	-	20 392
	За 2024 г.	100 000	-	(79 608)	-	20 392

Оценочное обязательство по оплате отпусков	За 2025 г.	(189)	189	-	-	-
	За 2024 г.	-	35	(224)	-	(189)
Резерв по неиспользованным отпускам	За 2025 г.	-	864	(357)	-	507
	За 2024 г.	-	142	(142)	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	157 025	69	-
в том числе: на счетах эскроу по ДДУ	147 633	-	-
Выданные - всего	-	46 499	56 710

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	883	177
Затраты на оплату труда	6 586	3 628
Отчисления на социальные нужды	1 188	628
Амортизация	3 560	9 377
Прочие затраты	241 281	66 746
Итого по элементам	253 498	80 556
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	26 862	21 740
Итого расходы по обычным видам деятельности	280 360	102 296

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе: на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-

Директор (наименование должности) _____ (подпись) Бизина Наталья Александровна (расшифровка подписи)

2 марта 2026 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к годовому бухгалтерскому балансу за 2025г.
Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Мегатрейд

1. Основные сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Мегатрейд»

Юридический адрес: 630091, Российская Федерация, г. Новосибирск, ул. Державина, зд. 28, офис 2018

Фактический адрес: 630091, Российская Федерация, г. Новосибирск, ул. Державина, зд. 28, офис 2018

Дата государственной регистрации: 15.11.2005г.

ОГРН: 1055407136212

ИНН: 5407009768

КПП: 540601001

Зарегистрировано: Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Железнодорожному району г. Новосибирска 15.11.2005г., свидетельство 54 № 002968659

Постановка на учет осуществлена по месту нахождения - Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 22 по Новосибирской области 29.09.2023г., ГРН 2235400921150.

Вся финансовая, производственная и хозяйственная деятельность ООО СЗ «Мегатрейд» ведется по месту нахождения Общества.

Основной вид деятельности Общества: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

В 2025 году получено разрешение на строительство МКД по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, Советский район, КН ЗУ 54:35:092445:31. В 4 квартале 2025 года открыты продажи помещений в строящемся МКД.

Бухгалтерская отчетность за 2025 год сформирована с учётом ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчётность».

Среднесписочная численность работающих на конец отчетного периода составила 4 человека.

Состав членов исполнительных и контрольных органов Общества: Исполнительный орган – директор Бизина Наталья Александровна.

Отчетность составлена в тысячах рублей (по ОКЕИ 384).

Показатели отчетности указаны по первоначальной или фактической стоимости.

Размер Уставного капитала Общества – 20 000 тыс. рублей.

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту. Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит ООО "Сибирское общество внешнего аудита и консалтинга", ИНН 5407182709, ОГРН 1025403216024.

Ведение бухгалтерского учета передано ООО «ЮниЛад» по договору возмездного оказания услуг № 6 от 01.01.2025г.

2. Сведения об учетной политике Общества

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено:

в соответствии с положениями Федерального закона № 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» и требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», ПБУ 2/2008 "Учет договоров строительного подряда",

в соответствии с положениями Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ

и прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика Общества утверждена Приказами №3, №4 от 01 января 2025г. Изменения в учетную политику общества внесены с 01.01.2025 года в связи с планируемым началом

строительства в 2025 году многоквартирного дома. В учетной политике определена методика расчета выручки в соответствии с ПБУ 2/2008 "Учет договоров строительного подряда".

Доходы и расходы для целей бухгалтерского учета определены методом начисления.

Обществом применяется ПБУ18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организации».

2.1 Учет строительства и продажи недвижимости (специфика Застройщика)

Накопление затрат*:*

Затраты на строительство объектов недвижимости, в связи с функциональными возможностями применяемой программы для ведения бухгалтерского учета, учитываются на счете 20.01 «Основное производство» в разрезе объектов строительства - многоквартирного дома (МКД).

Затраты, непосредственно связанные со строительством, формируют первоначальную стоимость объекта.

Проценты по заемным средствам, привлеченным для финансирования строительства конкретного МКД, учитываются на счете 67.02 в период строительства до момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию. Проценты после ввода в эксплуатацию относятся на финансовые результаты (счет 91).

Общехозяйственные расходы, не связанные напрямую со строительством конкретного объекта, учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и ежемесячно списываются на счет 90.08 «Управленческие расходы».

Учет расчетов с дольщиками (214-ФЗ):

Расчеты с участниками долевого строительства (УДС) ведутся на счете 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками», по субконто «Контрагенты (ФИО)» и «Договоры ДДУ».

Денежные средства, поступающие от УДС, зачисляются на специальные счета эскроу в банке, предоставляющем средства целевого финансирования проекта строительства МКД, и учитываются на счете 86.02 «Прочее целевое финансирование» в разрезе договоров ДДУ.

Выручка от продажи объектов недвижимости признается в бухгалтерском учете в момент подписания Передаточного акта с участником долевого строительства (переход рисков и прав владения), независимо от даты зачисления средств со счета эскроу на расчетный счет застройщика.

Счета эскроу:

Проценты, начисленные банком на средства, находящиеся на счетах эскроу, признаются в составе «прочих доходов» (счет 91.1), если договором не предусмотрено их зачисление в счет оплаты ДДУ (в зависимости от условий договора с банком и 214-ФЗ).

Учет доходов и расходов:

В качестве дохода признается экономия застройщика в конце строительства. В части объектов, которые Общество строит не по ДДУ и ДИ, а для продажи за счет собственных или заемных средств, доходы от оказания услуг заказчика-застройщика не возникают.

При признании доходов от оказания услуг заказчика-застройщика применяется Положение по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 24.10.2008 № 116н.

Организация – застройщик определяет степень завершенности работ по договору (метод «по мере готовности») на каждую отчетную дату по доле понесенных на отчетную дату расходов в расчётной величине общих расходов по договору.

Степень готовности, при которой доходы принимаются равными расходам, составляет 30%, п. 23 ПБУ 2/2008.

В конце каждого отчетного периода в течение срока действия договора в бухгалтерском учете делают записи:

- Дебет 46 Кредит 90.1 — учтена выручка методом «по мере готовности»;
- Дебет 90.2 Кредит 20.01 — списана себестоимость выполненных работ в части, относящейся к признанной выручке.

После получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в дату раскрытия счетов эскроу делаются следующие проводки:

- Дебет 67.01 Кредит 76.06 – раскрытие счетов эскроу;
- Дебет 86.02 Кредит 62 – отражены расчеты по ДДУ на дату ввода в эксплуатацию МКД;

В части работ, выполненных за период после последней отчетной даты на дату подписания акта приемки-сдачи выполненных работ:

- Дебет 62 Кредит 90.1 — отражена выручка по договору участия в долевом строительстве в сумме договорной стоимости квартиры за вычетом выручки, признанной ранее;
- Дебет 90.2 Кредит 20.01 — списана себестоимость переданного объекта долевого строительства в сумме, не признанной в себестоимости продаж ранее;
- Дебет 62 Кредит 46 — отражены выручка по договору участия в долевом строительстве в сумме договорной стоимости квартиры, признанной ранее методом «по мере готовности»

При применении Положения по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008) с использованием метода «по мере готовности» счет 43 для формирования себестоимости квартир не используется.

При формировании финансового результата для целей подготовки промежуточной бухгалтерской отчетности на сч. 90 способом «по мере готовности» по кредиту сч. 90-1 отражается выручка, по дебету 90-2 отражаются расходы, относящиеся к отраженной выручке.

Доходы от экономии застройщика рассчитываются по каждому объекту строительства. Объектом строительства признается каждый отдельный объект, который учитывается обособленно на счете 20.01 в разрезе субконто "Объекты строительства". С суммы доходов от экономии застройщика начисляется НДС (в случае если операции по передачи объектов признаются операциями, облагаемыми НДС). НДС определяется по расчетной ставке (20/120), если в последующем сумма доходов от экономии застройщика корректируется, то сумма начисленного НДС также подлежит корректировки.

Коммерческие и управленческие расходы признаются в отчетном периоде, в котором они были произведены, и списываются в дебет счета 90 (полное списание в периоде возникновения).

Прочие доходы и расходы учитываются на счете 91 (штрафы, пени, проценты по кредитам после ввода объекта, курсовые разницы и т.д.).

2.2. Общие положения учетной политики

Основные средства:

Активы, удовлетворяющие условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относятся к объектам ОС стоимостью больше 100 тыс. руб. за единицу.

Активы, в отношении которых выполняются условия, служащие основанием для принятия их к бухгалтерскому учету в качестве объектов основных средств, стоимостью менее 100 тыс. рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе материально-производственных запасов и признаются в составе расходов по мере отпуска в эксплуатацию.

Срок полезного использования основных средств, бывших в эксплуатации, определяется с учетом срока эксплуатации объекта предыдущими собственниками.

Первоначальная стоимость основных средств определяется с учетом фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление основных средств.

Амортизация по всем группам однородных объектов начисляется линейным способом, что позволяет сблизить бухгалтерский и налоговый учет. Амортизационная премия не применяется.

Амортизация по производственному и хозяйственному инвентарю начисляется единовременно в размере первоначальной стоимости объектов таких средств при их принятии к бухгалтерскому учету.

Затраты по ремонту основных средств, занятых на производственных подразделениях, включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) отчетного периода. Резерв на ремонт ОС не создается.

Финансовые вложения:

Все фактические затраты на приобретение ценных бумаг вне зависимости от их

существенности включаются в первоначальную стоимость приобретенных ценных бумаг.

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

Депозитные вклады и сертификаты, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 55 "Специальные счета в банках", субсчет "Депозитные счета".

Запасы:

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.

ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией 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.

Долгосрочные активы к продаже отражаются в учете на счете 41 "Товары".

Спецоснастка и спецодежда учитываются в порядке, предусмотренном для учета материально-производственных запасов.

Стоимость специальной одежды, срок эксплуатации которой согласно нормам выдачи не превышает 12 месяцев, в момент передачи (отпуска) сотрудникам организации списывается единовременно.

Учет доходов и расходов:

Учет доходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н, Положением по бухгалтерскому учету.

Учет расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н.

Суммы страховых премий, уплаченные организацией в соответствии с договорами страхования, учитываются в качестве предварительной оплаты. Расход признается по мере потребления страховых услуг, то есть по мере истечения периода страхования.

Суммы потерь по страховым случаям включаются в состав прочих расходов организации на дату возникновения (выявления). Страховые возмещения, подлежащие получению организацией от страховщиков в соответствии с договорами страхования, в полной сумме включаются в состав прочих доходов.

Суммы возмещения недостач и потерь от порчи, признанные виновными лицами или присужденные к уплате судом, полностью включаются в состав прочих доходов на дату признания задолженности виновным лицом или на дату вступления в силу решения суда

Оценка незавершенного производства произведена по фактической себестоимости.

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Существенность показателей отчетности и ошибок:

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации.

В целях детализации показателей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 5% и более от детализируемого. Показатели, составляющие менее 5% от детализируемого, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению показателя отчетности не менее чем на 5%. С учетом характера показателя существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажений.

3. Раскрытие существенных статей бухгалтерского баланса

Основные средства:

В бухгалтерском учете арендатора признается право пользования активом (ППА) по фактической стоимости и обязательство по аренде по приведенной стоимости будущих арендных платежей. Ведение и учет ППА осуществляется на счете 01.03 «Арендованное имущество».

Стоимость ППА погашается посредством начисления амортизации по кредиту отдельного счета 02.03 «Амортизация арендованного имущества» в течение срока полезного использования с применением линейного метода. Амортизация ППА начинает начисляться с первого месяца, являющегося месяцем признания ППА в бухгалтерском учете и не приостанавливается до полного погашения стоимости ППА либо до прекращения признания ППА в бухгалтерском учете.

В соответствии с п. 10 ФСБУ 25/2018 в 2024 году было сформировано право пользования активом земельным участком под строительство жилого дома с 01.02.2022г. по 16.02.2031г. и отражено обязательство по аренде с применением ставки дисконтирования 12%.

В соответствии с данными Банка России в сегменте долгосрочного корпоративного кредитования процентная ставка при определении приведенной стоимости на 2025 год принята в размере 24 %.

Нематериальные активы:

Показатель «Нематериальные активы» в составе данной строки представляет затраты:

- на регистрацию исключительного права на товарные знаки:
  - « Роза ветров» - бренд строящегося многоквартирного дома.
  - «Два ключа» - бренд специализированного застройщика.
- на создание сайта специализированного застройщика «Два ключа».

Регистрация товарных знаков является неотъемлемой частью инвестиций в создание уникального бренда специализированного застройщика.

Краткосрочные финансовые вложения:

Финансовые вложения	Сумма, тыс.руб.
Бизина Наталья Александровна ИНН 541019447989	160 000
ООО "Главновосибирскстрой-СП" ИНН 5406631510	121 165
Итого	281 165

Запасы:

В составе оборотных активов в соответствии с пп. «ж» п. 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н, учтены земельные участки, которые будут использоваться под жилую застройку многоквартирными домами в несколько очередей строительства:

Расшифровка Таблицы 6.1 «Наличие и движение запасов» строки «Прочие запасы и затраты»

№ п/п	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость на 31.12.2024г., тыс. руб.	Площадь, м2	Стоимость приобретения, тыс. руб.
1	54:35:0711103:270	14 961	5 551	250 194
2	54:35:0711101:352	26 565	5 215	240 100
3	54:35:0711103:272	17 931	3 520	167 130
4	54:35:0711101:30	206	264	8 611
5	Итого			666 035

Дебиторская задолженность на 31.12.2025г.:
В составе дебиторской задолженности отсутствуют суммы с признаками сомнительной.

Основные дебиторы	Сумма, тыс.руб.
Средства, учитываемые на счетах эскроу в разрезе дольщиков	223 676
МУП г. Новосибирска "ГОРВОДОКАНАЛ" ИНН 5411100875	11 808
АО "Региональные электрические сети" ИНН 5406291470	22 230
ООО "Центр Делового Сотрудничества" ИНН 5406201229	4 660
Переплата на ЕНС	11 668
Бизина Наталья Александровна ИНН 541019447989	49 339
ООО "Главновосибирскстрой-СП" ИНН 5406631510	54 718
Выполненные этапы по незавершенным работам	386 523
Прочие	2 114
Итого	766 737

Обязательства на 31.12.2025г.:

Основные кредиторы	Сумма, тыс.руб.
Индивидуальный предприниматель Середа Юрий Николаевич ИНН 540209947762	2 161
ООО "Центр Делового Сотрудничества" ИНН 5406201229	4 073
ООО "ЮниЛад" ИНН 5407951930	1 613
Средства на счетах эскроу	223 636
ООО "Главновосибирскстрой-СП" ИНН 5406631510	9 322
Прочие	1 997
Итого	242 802

Заемные средства краткосрочные	Сумма, тыс.руб.
ООО "Сибирский Бизнес Центр" ИНН 5406260182	179 438
Итого	179 380

Займные средства долгосрочные	Сумма, тыс.руб.
ООО "Сибирский Бизнес Центр" ИНН 5406260182	910 213
Северо-Западный банк ПАО Сбербанк ИНН 7707083893	59 613
Итого	969 826

Прочие долгосрочные обязательства	Сумма, тыс.руб.
Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области ИНН 5406214965	21 154
Проценты по кредиту	13
Прочие	7
Итого	21 174

4. Расчеты по налогу на прибыль

Убыток в соответствии с данными регистров налогового учета для исчисления налога на прибыль и отраженный в налоговой декларации составил -139 416 тыс. руб.

Ставка налога на прибыль в 2025 году составила 25%.

Сумма исчисленного налога на прибыль по данным налоговой декларации за 2025 год составила 0 тыс. руб.

Состав доходов и расходов для налогового учета за 2025 год	
Доходы, тыс. руб.	**56 609**
Выручка от реализации	**26**
Внереализационные доходы	**56 584**
- проценты к получению	56 538
- прочие внереализационные доходы	46
- доходы, связанные с реализацией прочего имущества	
Расходы, тыс. руб.	**196 025**
Прямые расходы	0
Косвенные расходы	**34 364**
- управленческие расходы	21 024
- расходы на продажу	13 340
Цена приобретения реализованного прочего имущества	**21**
Внереализационные расходы	**161 640**
- проценты к уплате	143 410
- прочие внереализационные расходы	17 976
- расходы за расчетно - кассовое обслуживание	66
- штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к уплате	30
- расходы, связанные с ликвидацией основных средств	158
Убыток за период, тыс. руб.	**139 416**

5. Информация о связанных сторонах (аффилированных лицах)

Содержание списка аффилированных лиц общества с ограниченной ответственностью на 31.12.2025г.:

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юрлица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юрлица)/ ИНН физического лица (при наличии) (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
1	2	3	4	5	6
1	Бизина Наталья Александровна	ИНН 541019447989	Участник, директор	28.08.2015г.	100

На 31.12.2025 задолженность Общества по расчетам с аффилированными лицами составляет 209 339 тыс. руб.

Дивиденды Обществом не начислялись и не выплачивались.

В соответствии с ПБУ 11/2008 Общество к основному управленческому персоналу относит: Директора общества и Директора коммерческого управления.

Оплата труда основного управленческого персонала составила:
начислено - 3 504 тыс. руб.,
выплачено – 3 208 тыс. руб.
отчисления во внебюджетные фонды – 602 тыс. руб.,

6. Дополнительная информация

За 2025 г уплачено налогов и сборов – 2 677 тыс. рублей.

На конец отчетного периода просроченной задолженности по налогам и сборам нет.

Фонд оплаты труда за 2025 г составил 6 890 392,55 рублей, среднемесячная заработная плата одного работающего на полную ставку составила 143 549,84 рублей.

7. Резервы

Резерв под обесценивание запасов не создавался ввиду отсутствия признаков обесценения запасов.

Резерв по сомнительным долгам не создавался ввиду отсутствия сомнительной просроченной и безнадежной дебиторской задолженности.

Резерв на оплату отпусков ежемесячно вычисляется по каждому работнику исходя из фактического фонда оплаты труда расчетного месяца и норматива, равного 12,24 %. Полученная величина увеличивается на сумму страховых взносов. На 31.12.2025 была проведена инвентаризация неиспользованного резерва. Кредитовое сальдо по счету 96 "Резервы предстоящих расходов" на 31 декабря отражает количество дней неиспользованного отпуска на эту дату, умноженное на среднедневную сумму расходов на оплату труда работников.

8. Применимость допущения непрерывности деятельности Общества

Бухгалтерская отчетность за 2025 год была подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у

него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Руководство Общества оценило бюджет доходов и расходов исходя из обозримого объема продаж периода, следующего за отчетным. Согласно оценке руководства, Общество сможет продолжить свою деятельность, и все обязательства будут погашены в срок. Данный бюджет включает в себя прогнозируемые негативные тенденции в экономике страны, вызванные ужесточением санкций в отношении Российской Федерации, различных организаций и физических лиц.

Названные обстоятельства подтверждают отсутствие риска существования значительного сомнения в способности Общества непрерывно продолжать деятельность, получать доходы от основной деятельности, а также реализовывать активы и исполнять обязательства в ходе нормального осуществления деятельности.

Условных фактов хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность, нет.

9. События после отчетной даты

В течении периода после отчетной даты Обществом не выявлены события, условные обязательства, активы, подлежащие отражению (раскрытию) в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утв. Приказом Минфина РФ от 25.11.1998г. № 56н и Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утв. Приказом Минфина РФ от 13.12.2010г. № 167н.

Директор _____ Бизина Наталья Александровна