

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

за период с 01.01.2025г. по 31.12.2025г.

1. Сведения об организации.

Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Перспектива»

Сокращенное наименование организации: ООО «Специализированный застройщик Перспектива».

Генеральный директор: Артюшин Алексей Борисович

Главный бухгалтер: Протасова Ольга Николаевна

Юридический адрес: 390000, г.Рязань, ул.Подгорная дом №5 Н1оф4

ОГРН 1146234007490, выдано 26 июня 2014 года.

ИНН .6234132388

КПП 623401001

ОКПО 26699196; ОКФС 16; ОКОПФ 65

Основной вид деятельности:

ОКВЭД 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Основные показатели деятельности ООО «Специализированный застройщик Перспектива» (далее – Общество).

Среднесписочная численность работников- 9 человек. На 31.12.2025года численность сотрудников 13 человек.

Подлежит обязательному аудиту в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ "Об аудиторской деятельности" и Постановлением Правительства РФ от 01.07.2020 № 976 "Об утверждении перечня случаев, когда организация считается подлежащей обязательному аудиту".

Аудит проводит ООО «Новация- Аудит» ОГРН 1026200951677 ОРНЗ 10206018088.

Информация о банковских счетах.

| № счета | Наименование банка | Дата открытия |
|--|---------------------------------|---------------|
| Расчетный 40702810811480002111 | Банк ВТБ (пао) «Центральный» | 06.03.2024 |
| Расчетный 40702810753000002934 | ПАО «Сбербанк России» | 24.07.2015 |
| Расчетный 40702810302020003654 | АО «Альфа-Банк» | 10.10.2023 |
| Счет по депозиту 42102810500000233815 | АО «Альфа-Банк» | 24.03.2025 |

Система налогообложения - Упрощенная система налогообложения (доходы).

С 2025 года - налог на добавленную стоимость (НДС) по ставке 7% в соответствии с изменениями в налоговом законодательстве. При реализации жилых помещений согласно подпункту 22 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ общество пользуется освобождением от НДС. Услуги застройщика не подлежат налогообложению НДС (подпункт. 23.1 пункт. 3 статья. 149 Налогового кодекса РФ.

2. Деловая репутация

С 1 августа 2021года Организация- Застройщик, осуществляет деятельность по Федеральному закону «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 № 214-ФЗ. Застройщик заключает договор долевого участия с покупателями (дольщиками), деньги переводятся на эскроу-счета (Гражданский Кодекс РФ, статьи 860.7, 860.8, 860.9 и 860.10)— специальные счета ПАО Сбербанк..Средства находятся там до тех пор, пока не будут выполнены обязательства по

Договору долевого участия(ДДУ). Получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик выполняет функции по организации строительства. Для выполнения строительства и осуществления функции технического заказчика, застройщик заключает договор подряда с Генподрядчиком и Тех заказчиком, являющимся членом Саморегулирующей организации (СРО).

На счету застройщика успешная сдача построенного объекта в 2024году: «10-ти этажный многоквартирный жилой дом ЖК «Мега 4» по адресу ул. Перспективная г. Рыбное Рязанской области. Привлечено 531324 тыс. руб. инвестиций дольщиков. Застройщик получил доход (экономия) от строительства в размере 118 058тыс.руб. Объект сдан раньше установленных сроков. Жилой комплекс отмечен 5 местом в Региональном рейтинге «ТОП жилых комплексов» на Едином ресурсе застройщиков.

В 2025году застройщик выполнял организацию строительства 2х объектов долевого строительства в селе Дятково Рязанского района: «10-ти этажный жилой дом «ЖК Ривьера 1 очередь» и «10-ти этажный жилой дом «ЖК Ривьера 1 этап-2очередь». Заключено 160 договоров долевого участия в строительстве, привлечено 795 992тыс.руб денежных средств дольщиков на счета Эскроу. Объект «10-ти этажный жилой дом «ЖК Ривьера 1 очередь» получил 24.12.2025году разрешение на ввод в эксплуатацию, в 2026году произойдет сдача объекта дольщикам и определение финансового результата застройщика от сдачи объекта дольщикам. Дополнительной деятельностью общества в 2025году реализация жилых помещений по договорам купли продажи и уступки права требования. По итогам 2025года общество получило прибыль - 22397тыс.руб.

Просроченная задолженность по налоговым и кредитным платежам отсутствует.

3. Стандарты бухгалтерского учета общества.

Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы "1С :Бухгалтерия 8", редакция 3.0. Бухгалтерская отчетность за 2025 год сформирована в соответствии с РСБУ-Российскими стандартами бухгалтерского учета:

- 1.Федеральный закон "О бухгалтерском учете" от 06.12.2011 № 402-ФЗ (ред. от 26.07.2023)
2. Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н (ред. от 11.04.2018)
3. Положения по бухгалтерскому учету (ПБУ):
ПБУ 1/2008 "Учетная политика организации", утвержденное Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н (ред. от 28.04.2017)
ПБУ 2/2008 "Учет договоров строительного подряда", утвержденное Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н (ред. от 06.04.2015)
ПБУ 4/99 "Бухгалтерская отчетность организации", утвержденное Приказом Минфина России от 06.07.1999 № 43н (ред. от 29.01.2018)
ПБУ 5/01 "Учет материально-производственных запасов", утвержденное Приказом Минфина России от 09.06.2001 № 44н (ред. от 16.05.2016)
ПБУ 6/01 "Учет основных средств", утвержденное Приказом Минфина России от 30.03.2001 № 26н (ред. от 16.05.2016)
ПБУ 7/98 "События после отчетной даты", утвержденное Приказом Минфина России от 25.11.1998 № 56н (ред. от 06.04.2015)
ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы", утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н (ред. от 14.09.2018)
ПБУ 9/99 "Доходы организации", утвержденное Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н (ред. от 06.04.2015)
ПБУ 10/99 "Расходы организации", утвержденное Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н (ред. от 06.04.2015)
ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", утвержденное Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н (ред. от 06.04.2015)
ПБУ 19/02 "Учет финансовых вложений", утвержденное Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н (ред. от 06.04.2015)

ПБУ 21/2008 "Изменения оценочных значений", утвержденное Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н (ред. от 28.04.2017)

ПБУ 23/2011 "Отчет о движении денежных средств", утвержденное Приказом Минфина России от 02.02.2011 № 11н

Бухгалтерская отчетность подготовлена на основе первоначальной стоимости и чистой стоимости продажи в силу норм стандартов бухучета и отчетности.

4. Расшифровка статей бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2025г.

Стр. 1150 Основные средства- 9 000 тыс.руб.

Стр. 1170 Финансовые вложения-137776тыс.руб в т.ч.:

-Займы целевые физическим лицам не являющимися сотрудниками общества-137776тыс.руб.

Стр. 1210 Запасы-991344 тыс. руб. в т.ч.:

- Затраты на строительство незавершенных объектов долевого строительства «ЖК Ривьера 1 очередь»- 654312 тыс.руб.

-- Затраты на строительство незавершенных объектов долевого строительства «ЖК Ривьера 2 очередь»- 337 032 тыс.руб.

Стр.1230. Дебиторская задолженность – 815874 тыс. руб., в т.ч.:

- авансы по поставщикам и подрядчикам –18114тыс.руб.;

- аванс по налогам и сборам- 361 тыс.руб

-займ сотруднику-135 тыс.руб.

- Раскрытие счетов ЭСКОУ объекта долевого строительства «ЖК Ривьера 1 очередь»- 797264тыс.руб.

Стр.1240. Финансовые вложения- 25000 тыс.руб

- депозиты на счетах- 25000 тыс.руб.

Стр. 1250 Денежные средства и денежные эквиваленты-362тыс.руб.

Стр.1410. Заемные средства- 758744тыс.руб.

-кредитование целевого финансирования объекта строительства «ЖК Ривьера 1 очередь»-.- 602839тыс.руб.

- кредитование целевого финансирования объекта строительства «ЖК Ривьера 2 очередь»--.- 154905тыс.руб.

Стр.1510. Заемные средства- 4 688тыс.руб.

-проценты по займам-4 688 тыс.руб.

Стр.1520. Кредиторская задолженность –144698тыс. руб., в т.ч.:

- задолженность поставщикам и подрядчикам– 117639 тыс. руб.;

- авансы от покупателей – 13705тыс.руб

- налоги и сборы- 452 тыс.руб

-оплата труда- 1 тыс.руб.

-прочие расчеты с контрагентами- 12901 тыс.руб.

Стр.1530 Доходы будущих периодов-795992тыс.руб в т.ч.:

-Зарегистрированные договора долевого участия в строительстве объекта строительства «ЖК Ривьера 1 очередь-795992тыс.руб

5. Расшифровка отчета о финансовых результатах, прочих доходов и расходов за 2025 год.

Стр. 2110 – Выручка – 12315тыс. руб.

Стр. 2120- Себестоимость продаж-4121тыс.руб.

Стр. 2100 - Валовая прибыль – 8194 тыс. руб.

Стр. 2200-Прибыль от продаж-8194тыс.руб.

Стр. 2320 – Проценты к получению – 14471 тыс. руб.

Стр. 2340- Прочие доходы-7648тыс.руб.

| № п/п | Наименование прочих доходов | Сумма расхода, тыс. руб. |
|-------|-----------------------------|--------------------------|
|-------|-----------------------------|--------------------------|

| | | |
|---|---|------|
| 1 | Доходы от реализации уступки права требования | 7648 |
| | ВСЕГО | 7648 |

Строка 2350 -Прочие расходы- 6504 тыс. руб

| № п/п | Наименование прочих расходов | Сумма расхода, тыс. руб. |
|-------|--|--------------------------|
| 1 | Государственная пошлина | 48 |
| 2 | Услуги банка | 112 |
| 3 | Страхование обязательное | 246 |
| 4 | Расходы связанные с продажей недвижимости по прочим сделкам, комиссии за регистрацию сделок. | 6068 |
| 5 | Благотворительная выплата | 30 |
| | ВСЕГО | 6504 |

6.Информация о связанных сторонах и бенефициарах

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/08, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.2008 № 48н, с изменениями и дополнениями.

Размер доли 100% уставного капитала

Номинальная стоимость 13500 (Тринадцать тысяч пятьсот) рублей.

Бенефициары общества:

| п/п | Фамилия, имя, отчество (наименование) | Документ, удостоверяющий личность | Место жительства (место нахождения) | Размер доли в уставном капитале (в % или в виде дроби) | Номинальная стоимость (в руб.) |
|-----|---|---|--|--|--------------------------------|
| 1. | Артюшин Алексей Борисович | Паспорт гражданина РФ: 61 18 № 089094, выдан УМВД России по Рязанской области 05.10.2018г., код подразделения 620-002 | Рязанская обл., г. Рязань, ул. Новоселов, д. 58, корп. 1, кв. 66 | 25% | 3375 (оплачена полностью) |
| 2 | Акционерное общество «АПЕКС Менеджмент» | Правила доверительного управления ЗПИФ комбинированным «Мега», согласованны специализированным депозитарием фонда и внесены Банком России в реестр паевых инвестиционных фондов 02.02.2022г. за№4829-СД | 119049 г.Москва муниципальный округ замоскворечье вн.тер.г. 1-й Люсиновский пер.д.3б этаж 3 помещение 1, ком.1,10-15,15а,17-19,4-9 | 75% | 10125(оплачена полностью) |

Информация о потоках денежных средств с связанными сторонами

| Учредители | Вид операции | Остаток задолженности на начало отчетного периода, в тыс. руб | Объем операции, сумма в тыс. руб | Остаток задолженности на конец отчетного периода, в тыс. руб |
|---|---|---|----------------------------------|--|
| Акционерное общество «АПЕКС Менеджмент» | Договор аренды с выкупом земельного участка | 0 | 20520 | 316 |
| Акционерное общество «АПЕКС Менеджмент» | Договор займа процентный | 500 | 500 | 1000 |
| Артюшин А.Б. | Договор займа процентный | 285 | | 285 |

| Связанная сторона | Вид связи | Вид операции | Остаток задолженности на начало отчетного периода, в тыс. руб | Объем операции, сумма в тыс. руб. | Остаток задолженности на конец отчетного периода, в тыс. руб |
|--|--------------------------------|---|---|-----------------------------------|--|
| ООО «ТСК Реконструкция» Иин 6231057968 | Учредитель Артюшин А.Б. 50% | Договор технического заказчика. Договор на услуги маркетинга. | 66478 | 61115 | 60769 |
| ООО «ТСК Реконструкция» Иин 6231057968 | Учредитель Артюшин А.Б. 50% | Договор процентного займа | 4688 | | 4688 |
| ООО «ТСК Реконструкция Строй» Иин6234177847 | Учредитель Артюшин А.Б. 75% | Договор генерального подряда. | 23249 | 215414 | 47607 |

7. Информация об учетной политике.

Положение об учетной политике Общества утверждено приказом генерального директора Артюшина Алексея Борисовича. Изменений и дополнений в отчетном году не происходило. Основные положения учетной политики:

6.1. Организация бухгалтерского учета.

Организация- Застройщик, осуществляет деятельность по Федеральному закону «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 № 214-ФЗ. Застройщик заключает договор долевого участия с покупателями (дольщиками), деньги переводятся на эскроу-счета(Гражданский Кодекс РФ, статьи 860.7, 860.8, 860.9 и 860.10)— специальные счета ПАО Сбербанк..Средства находятся там до тех пор, пока не будут выполнены обязательства по Договору долевого участия(ДДУ). Получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик выполняет функции по организации строительства. Для выполнения строительства и осуществления функции технического заказчика, застройщик заключает договор подряда с Генподрядчиком и Тех заказчиком.

6.2 Порядок признания выручки застройщика по основному виду деятельности.

6.2.1. Порядок признания и достоверной оценки вознаграждения заказчику-застройщику по ДДУ.

Вознаграждением застройщика по ДДУ является экономия т.е. разница между доходом- ценой объекта, которая указывается в Договоре долевого участия, и расходами на строительство объекта. В бухгалтерском учете одновременно признаются доход и расход от сдачи объекта долевого строительства. Момент признания дохода и расхода наступает после выполнения условий по сдаче объекта:

1. Наличие подписанных документов о передаче (акт приема-передачи помещения) последнего помещения.
2. Завершение расходования денежных средств на объект строительства.
3. Выполнение всех строительно-монтажных работ и работ по благоустройству территории объекта строительства.

Дата признания дохода и расхода в бухгалтерском учете является последний день квартала, в котором выполнены все условия по сдаче объекта, согласно настоящему пункту учетной политики.

6.2.2. Порядок формирования финансового результата.

При признании в бухгалтерском учете расхода, определяется себестоимость объекта долевого строительства. При признании в бухгалтерском учете дохода, определяется выручка по основному виду деятельности. Финансовый результат от деятельности застройщика определяется на конец отчетного периода. Экономия от сдачи объекта остаётся в распоряжении застройщика.

Дт 009.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу»- зафиксировано поступление средств на эскроу-счет;

Д76.33.3 К86.33.1- заключение договоров долевого участия с дольщиками.

Д51 К67 – зачисление кредитных средств на строительство.

Д86.33.1 К20 – строительный объект завершен и передан дольщикам;

Д67 К76.33.3 – за счет средств с эскроу счета погашение целевого кредита;

Д51 К 76.33.3- зачисление остатка средств с эскроу счета после погашения займа.

Д86.33.1 К90.1 – доход застройщика;

Кт 009.СЭ Отражается обнуление и закрытие эскроу счетов.

6.3 Учет расходов.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, перечень которых установлен в Учетной политике. Согласно Федеральному закону «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 № 214-ФЗ, застройщик осуществляет расходы:

1) расходы на строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией;

2) платежи в целях приобретения земельных участков, на которых осуществляется строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в собственность или в аренду, уплаты арендной платы за такие земельные участки, а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования, платы за снятие установленного в соответствии с пунктом 3 статьи 2 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" запрета на строительство и реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на таких земельных участках;

3) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий,

государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

3.1) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства и (или) реконструкции в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения;

4) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

5) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

6) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам, предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита, и (или) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа) на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

7) уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации,

8) оплата расходов, связанных с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плата за коммунальные услуги, в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, для строительства которых привлекались средства участников долевого строительства, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов недвижимости, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано;

9) оплата расходов, связанных с осуществлением государственного кадастрового учета многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекались денежные средства участников долевого строительства;

10) расходы на продажу: риелторские услуги, реклама.

11) амортизация основных средств используемых в строительстве

Расходы на строительство объектов долевого участия учитываются по Дту счета 20.

8. Вознаграждения основному управленческому персоналу

В 2025 году Общество производило выплаты вознаграждения основному управленческому персоналу - руководителю Общества, главному бухгалтеру. Вознаграждения основному управленческому персоналу составили:

(тыс. руб.)

| Виды вознаграждений | 2025 год |
|--|----------|
| Оплата труда за отчетный период | 2736 |
| Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за отчетный период | 547 |

9. Информация об учете активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте

По состоянию на 31.12.2025г отсутствуют активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте.

10. Информация по отчетным сегментам , о совместной деятельности

Общество в 2025 году договоров о совместной деятельности и договоров о доверительном управлении имуществом не заключало.

Так как организация не является эмитентом публично размещенных ценных бумаг, то и не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/201).

В 2025 году организация не заключала договоров о совместной деятельности и договоров о доверительном управлении имуществом.

11. Непрерывность деятельности

По состоянию на 31 декабря 2025 года общество не имеет ни намерения, ни необходимости прекратить свое существование или существенно сократить объем своей деятельности в обозримом будущем, поэтому бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

12. События после отчетной даты

События, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние или результаты деятельности Общества в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98 (утвержденным приказом Минфина РФ от 5.11.1998 № 56н) в период после окончания отчетного года до даты подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, отсутствуют. Выплата дивидендов не планируется; крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием ОС, финансовых вложений не планируются; понижение стоимости активов не планируются.

13. Иная информация, обязательная для раскрытия в бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Годовой отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 декабря 2011 г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета, утвержденного Приказом Минфина от 29.07.1998 г. №34н, ПБУ «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденного Приказом Минфина от 06.07.1999 г. №43н, Приказом Минфина РФ от 02.07.2010 г. №66н, Устава и Учетной политики.

Оценочные обязательства на 31.12.2025 г. отсутствуют, потому что задолженности перед персоналом нет.

В Обществе условных обязательств и условных активов, возникающих вследствие прошлых событий ее хозяйственной жизни, когда существование у организации обязательства или актива на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых организацией, в проверяемом периоде не было.

За отчетный период существенных ошибок в учете и отчетности, относящихся к предыдущим периодам не выявлено.

Резерв по сомнительным долгам не сформирован в связи с тем, что по состоянию на 31.12.2025 г. вся задолженность с контрагентами подтверждена актами сверки, сомнительная задолженность отсутствует.

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности и их последствий в 2025 году не было.

Договоров, предусматривающих исполнение обязательств не денежными средствами, в отчетном периоде не заключалось, договоры лизинга в 2024 году не заключались.

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
Перспектива»

Артюшин А.Б.

03.03.2026г.