

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Верита»
за 2025 год**

**1. Общие сведения об организации. Существенные обстоятельства деятельности.
Риски хозяйственной деятельности**

1.1. Общество с ограниченной ответственностью СЗ «ВЕРИТА», образовано 23 марта 2011 года.
ОГРН – 1117746215465

Общество с 17.10.2024 г. зарегистрировано по адресу: 680020, Хабаровский край, г.о. город Хабаровск, г. Хабаровск, ул. Павловича, Дом 13, офис 314

С 10.07.2024 г. единственным участником Общества является Владимир Юри Михайлович.

1.2. Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий и реализация недвижимого имущества в качестве застройщика (код ОКВЭД 41.20). На конец отчетного периода осуществляются проектные работы по планируемому строительству объекта «Бизнес-центр в Центральном районе по ул. Карла Маркса в г. Хабаровске», расположенном по адресу: г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, между строениями 94, 96.

Финансирование затрат на проектные работы по планируемому строительству производится за счет заемных средств.

1.3. Место осуществления деятельности – г. Хабаровск.

У Общества существует обособленное подразделение. Создано 05.09.2015 по адресу: 680000, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, 96А. Зарегистрировано в ИФНС России по Центральному району г. Хабаровска.

1.4. Среднесписочная численность работающих:

- за 2025г. - 1 человек

- за 2024г. - 1 человек

Организация осуществляет функции застройщика с привлечением подрядчиков.

1.5. Состав органов управления и контрольных органов Общества

Орган управления/контроля	Персональный состав
общее собрание участников	Владимир Юри Михайлович – 100%
Управляющий – Индивидуальный предприниматель	Владимир Юри Михайлович

1.6. Информация о рисках хозяйственной деятельности Организации

Организация подвержена следующим основным потенциально существенным рискам хозяйственной деятельности:

1.6.1. Риски, связанные с изменением процентной ставки

Рост процентной ставки по банковским кредитам или иным инструментам заемного финансирования может увеличить расходы, связанные с обслуживанием долговых обязательств, а также ограничить возможности компании по привлечению кредитных ресурсов.

Изменения ставок процента оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Общества не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении

должны распределяться процентные риски Общества между займами с фиксированной и переменной ставками процента.

1.6.2. Риски, связанные с влиянием страновых и региональных особенностей

Общество оценивает влияние страновых и региональных рисков как незначительное, в связи с месторасположением объектов застройки. Вероятность военных конфликтов, введение чрезвычайного положения и забастовки, стихийные бедствия, прекращение или перебои в транспортном сообщении маловероятны.

1.6.3. Риски, связанные с несвоевременным получением разрешения на строительство, вводом и передачей объекта строительства

В случае несвоевременного ввода и передачи объекта строительства у Общества существует риск снижения репутации на рынке строительства. Предполагаемая оплата неустоек будущим участникам долевого строительства за несвоевременную передачу объектов приводит к дополнительным внереализационным расходам. Общество работает с данными рисками.

1.6.4. Риски, связанные с положением на рынке

Организация анализирует свою чувствительность к рыночным рискам, связанным с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен на товары, работы, услуги, процентные ставки, курсов иностранных валют. По состоянию на отчетную дату организация оценивает влияние рыночных рисков как невысокое.

2. Информация об учётной политике и о составлении бухгалтерской отчетности

2.1. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации федеральных и отраслевых стандартов бухгалтерского учета, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (далее – ФСБУ 4/2023), утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации (далее – Минфин России) от 4 октября 2023 г., Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Пояснения к бухгалтерской отчетности формируются по собственной форме, с учетом требований по раскрытию информации, предусмотренной правилами ведения бухгалтерского учета РФ.

Инвентаризация активов и обязательств проводится в соответствии с ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация". Последняя инвентаризация всех активов и обязательств проведена по состоянию на 31 декабря 2025 года.

Первое применением с 01.04.2025г. ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация" не оказало существенного влияния на показатели бухгалтерской отчетности.

Отступления от установленных правил учета не допускались.

2.1.1. Существуют события и условия, которые могут вызывать значительные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, а именно:

На протяжении последних трех лет Обществом получен убыток, в частности по итогам 2025 года получен убыток в размере 75 133 тыс. руб., что связано с инвестиционной фазой проекта по строительству жилого дома г. Хабаровск, ул. Карла Маркса.

Стоимость чистых активов Общества меньше уставного капитала, что отрицательно характеризует финансовое положение Общества и не удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов:

Год	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
Чистые активы	1 443 202	1 516 362	1 536 642
Уставный капитал	1 611 050	1 611 050	1 611 050
Разница	(167 848)	(94 688)	(74 408)

Руководство Общества предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества.

На отчетную дату и на дату составления отчетности кредиторская задолженность Общества не имеет просрочек. Основным кредитором является участник Общества.

Обществом разработан «Бизнес-план реализации проекта по строительству жилого дома г. Хабаровск, ул. Карла Маркса» сроком на 4 года, реализация которого позволит компенсировать убытки прошлых периодов. Получено одобрение банка на финансирование проекта.

Планируемый срок получения разрешения на строительство объекта – 4 кв. 2026 г. Планируемый срок окончания строительства объекта – 2 квартал 2029 г.

В связи с этим отчетность составлена 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, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

При ведении бухгалтерского учета обеспечено соблюдение в течение отчетного года принятой учетной политики отражения фактов хозяйственной жизни и оценки активов и обязательств.

2.2. Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности существенным признается показатель, если он превышает 10% от соответствующей статьи. Также организация раскрывает качественно существенную информацию, перечень которой определен в учетной политике, независимо от ее суммовой величины.

2.3. Для целей применения ПБУ 22/2010 ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению хотя бы одного показателя бухгалтерской отчетности более чем на 5 %.

Влияние совокупности ошибок определяется исходя из всех ошибок, известных Обществу на момент принятия решения о их существенности.

2.4. Организация проверяет активы на обесценение.

Проверка активов на обесценение проводится в обязательном порядке при составлении годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, а также в течение года при выявлении признаков, свидетельствующих о возможном обесценении актива.

Для запасов обесценением признается превышение фактической себестоимости запасов над чистой стоимостью их продажи. Признаками обесценения запасов могут быть, в частности, моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов. В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

Резерв под обесценение материалов, готовой продукции, остатки незавершенного производства создается по отдельным видам (группам) аналогичных или связанных материалов, готовой продукции и объектов незавершенного производства.

Обесценение денежной дебиторской задолженности (создание резерва по сомнительным долгам) проверяется по дебиторской задолженности юридических и физических лиц, возникшей по любым основаниям.

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 организации.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем организации.

При проверке внеоборотных активов на обесценение применяются положения МСФО 36 «Обесценение активов».

2.5. Существенные положения учетной политики в отношении капитальных вложений

- а) Все затраты в отношении объектов основных средств, которые способны приносить экономические выгоды в течение срока более 12 месяцев, признаются капитальными вложениями (ремонт, техническое обслуживание, освидетельствование и др.). Данное правило применяется с 2022 года (после начала применения ФСБУ 26/2020)
- б) Имущество, предназначенное для использования в процессе приобретения, создания, улучшения и (или) восстановления объектов основных средств (материалы и проч.), признается капитальными вложениями
- в) С 2022 года капитальные вложения на отчетную дату тестируются на обесценение.

2.6. Существенные положения учетной политики в отношении основных средств

В составе основных средств отражены земельный участок, сооружения, оборудование и другие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Сроки полезного использования по ОС определяются, исходя из ожидаемого срока использования.

Типовые сроки полезного использования по группам ОС (в расчете на новый объект):

№ п/п	Группа ОС	Типовые сроки полезного использования, лет	Типовые подходы к определению ликвидационной стоимости
1	Земельные участки	бессрочно	не может быть определена
2	Здания	От 30	не может быть определена
3	Сооружения	От 3 до 30 лет	не может быть определена
4	Машины и оборудование (кроме офисного)	От 10 до 20 лет	не ожидается
5	Транспортные средства	От 2 до 14 лет	не ожидается
6	Офисное оборудование	От 10 до 15 лет	не ожидается
7	Другие виды основных средств	От 3 до 30 лет	не может быть определена

Все группы основных средств оцениваются по первоначальной стоимости (п. 12, 13 ФСБУ 6/2020). Переоценка объектов основных средств Обществом не производится.

Ликвидационная стоимость ОС определяется дополнительно при появлении намерения по продаже объекта ОС, если объект не переклассифицируется в долгосрочные активы к продаже.

Объекты стоимостью не более 100 тыс. руб. за единицу не учитываются в составе основных средств, их стоимость единовременно включается в расходы.

Данное правило не применяется в отношении следующих видов основных средств:

- здания;
- сооружения;
- транспортные средства.

В периоде, когда балансовая стоимость объекта основных средств становится менее лимита, установленного учетной политикой, начисляется амортизация в полной сумме балансовой стоимости с отнесением ее на расходы текущего периода. Списание объекта не производится.

Начисление амортизации по объектам основных средств производится линейным способом. Объекты недвижимости, подлежащие государственной регистрации, принимаются к учету в составе основных средств, не зависимо от даты начала и окончания государственной регистрации.

Активы, для которых выполняются условия признания в составе основных средств, и которые предназначены для запаса (резерва), принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств в общеустановленном порядке.

Основные средства (в том числе инвестиционная недвижимость) оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости (п. 12, 13 ФСБУ 6/2020).

По завершении работ по достройке, дооборудованию, реконструкции, модернизации объекта основных средств затраты на данные работы относятся на увеличение первоначальной стоимости этого объекта (п. 24 ФСБУ 6/2020).

2.7. Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Общество использует арендованные активы на систематической основе, отказавшись от приобретения аналогичных собственных активов. В связи с этим подавляющее большинство договоров аренды являются долгосрочными. Основные группы арендованных активов, это офисные помещения и земельный участок.

Учет при получении имущества в аренду: Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства". Стоимость права пользования погашается посредством амортизации.

Организация рассчитывает фактическую стоимость права пользования активом исходя из величины первоначальной оценки обязательства по аренде и арендных платежей, осуществленных на дату представления предмета аренды или до этой даты. Организация первоначально оценивает обязательство по аренде как сумму номинальных величин будущих арендных платежей на дату оценки. Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде. Решение об использовании этого права в отношении каждого предмета аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Пересмотр производится по мере изменения договора аренды, а ожидаемый срок аренды пересматривается дополнительно на отчетную дату.

По мере изменения величины арендной платы или ожидаемого срока аренды, либо изменения условий договора пересматриваются:

- классификация объектов учета договора аренды, в частности, соответствие требованиям п.5 ФСБУ 25/2018;

- сумма арендных платежей;

- срок аренды;

- применимая ставка дисконтирования;

- стоимость права пользования активом и обязательства по аренде.

Обязательства по договорам аренды отражаются по приведенной (дисконтированной) стоимости с учетом начисленных процентов.

Амортизация права пользования активами по договорам аренды начисляется теми же способами, что и для аналогичных собственных ОС.

Организация применяет упрощенный порядок учета аренды (не признаются активы и обязательства по аренде) в отношении:

- краткосрочной аренды сроком не более 12 месяцев с даты начала аренды;

- аренды, в которой получаемый в аренду актив (предмет аренды) имеет низкую рыночную стоимость (не более 300 000 руб.).

2.8. Существенные положения учетной политики в отношении запасов

Учет запасов ведется Обществом в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина России от 15.11.2019 №180н (далее - ФСБУ 5/2019).

Материалы, используемые для управленческих нужд (инвентарь, канцтовары, бумага, бытовая химия и т.п.) отражаются в учете материалов.

Для организации характерно наличие длительного операционного цикла – срок строительства конкретного этапа строительства 2–3 года. Срок реализации проекта – 6–7 лет. В связи с этим в составе запасов учитываются следующие активы, независимо от того, что срок их использования (реализации) составляет более 12 месяцев:

- материалы, приобретенные для конкретного объекта;
- объекты длительного использования (строительная техника, временные сооружения на объекте и т.п.), соответствующие критериям признания основными средствами, при условии, что объекты не будут использоваться на других объектах;
- незавершенное производство.

Все запасы оцениваются по фактической себестоимости, при списании применяется метод ФИФО.

2.9. Учет Незавершенного производства

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются:

- расходы по созданию объектов строительства, которые признаются по окончании строительства каждого объекта на дату ввода его в эксплуатацию. Данные расходы классифицируются как «Запасы» согласно ФСБУ 5/2019 «Запасы», учитываются на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» и отражаются в разделе бухгалтерского баланса "Оборотные активы".
- расходы по договорам купли-продажи при продаже готовой продукции признаются в момент передачи недвижимого имущества приобретателю этого имущества по передаточному акту или иному документу о передаче недвижимого имущества. Отражаются на счете 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения - строительство и реализация недвижимости».

В составе прямых расходов обычных видов деятельности Общества отражаются:

- расходы на оплату труда работников, непосредственно участвующих в создании инвестиционных объектов, и начисленные на такую оплату страховые взносы;
- расходы на приобретение материалов, используемых при создании инвестиционных объектов;
- амортизация основных средств, непосредственно используемых при создании инвестиционных объектов;
- расходы на оплату работ (услуг) сторонних организаций, непосредственно используемых при создании инвестиционных объектов;
- другие расходы, непосредственно связанные с созданием инвестиционных объектов и их реализацией.

В составе общехозяйственных расходов учитываются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с созданием конкретного инвестиционного объекта, а именно:

- заработная плата управленческого персонала и начисленные на нее страховые взносы;
- затраты по аренде помещений общехозяйственного назначения;
- стоимость информационных, аудиторских, консультационных и аналогичных услуг;
- амортизация основных средств управленческого и общехозяйственного назначения и расходы на их ремонт;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

В связи с тем, что Общество не осуществляет иных видов деятельности с превышением уровня существенности, данные управленческие расходы накапливаются на отдельном аналитическом счете 08.33.3. «Содержание заказчика-застройщика» в течение всего периода строительства инвестиционных объектов. Ежемесячно данные расходы распределяются пропорционально прямым затратам по каждому объекту строительства, увеличивая стоимость объекта.

2.10. Налог на добавленную стоимость

НДС, полученный от поставщиков, накапливается для дальнейшего распределения между жилыми, не жилыми (для личного потребления) и коммерческими площадями.

2.11. Денежные средства и денежные эквиваленты.

Денежными эквивалентами признаются:

- банковские депозиты на срок не более 3 месяцев с даты их размещения;
- банковские векселя, приобретенные в качестве средства расчетов с кредиторами, со сроком погашения «по предъявлению».

2.12. Дебиторская и кредиторская задолженность, подлежащие погашению денежными средствами, по которым в соответствии с договором предоставлена существенная отсрочка платежа на срок более 12 месяцев, отражаются по дисконтированной (приведенной) стоимости.

Общие подходы к определению дисконтированной стоимости:

- если договор содержит платежи со сроком погашения до 12 месяцев и более 12 месяцев (например, договоры аренды), дисконтированию подлежат все платежи;
- ставка дисконтирования, насколько это возможно, определяется как вмененная ставка (фактическая ставка, заложенная в договор), если возможно определить справедливую стоимость полученных товаров (работ, услуг), права пользования активом и т.п., или реализуемых товаров (работ, услуг);
- если фактическую ставку, заложенную в договор, определить не представляется возможным, в отношении кредиторской задолженности определяется ставка, по которой организация привлекает или может привлечь дополнительные заемные средства (ставка кредитования).

Если при определении ставки кредитования фактическую ставку, заложенную в договор, определить не представляется возможным, в отношении дебиторской задолженности определяется ставка, по которой организация могла бы предоставить заем данному дебитору с учетом его кредитного риска.

При невозможности определения ставки кредитования Организация использует для определения ставки дисконтирования средневзвешенную процентную ставку по кредитам, предоставленным кредитными организациями в разрезе разделов ОКВЭД2 по данным Центрального банка Российской Федерации.

2.13. Учет доходов и расходов

2.13.1. Определение выручки.

Организация не применяет ПБУ 2/2008. Момент определения выручки от основного вида деятельности – дата передачи объекта завершенного строительства дольщикам. Доходы от продажи объектов недвижимости отражаются в бухгалтерском учете на дату регистрации перехода права собственности на них.

2.13.2. Аналитический учет доходов ведется по номенклатурным группам. Номенклатурные группы определяются как объекты строительства.

2.13.3. Услуги заказчика-застройщика договорами не предусмотрены, в качестве дохода признается экономия застройщика в конце строительства.

Доходы от экономии застройщика рассчитываются по каждому объекту строительства. Объектом строительства признается каждый отдельный объект, который учитывается обособленно на счете 08.33 в разрезе субконто "Объекты строительства". Доходы от экономии застройщика отражаются в составе основных видов деятельности по конкретному объекту строительства в момент передачи объекта по Акту приема-передачи недвижимости. В последующем экономия застройщика отражается и корректируется по мере передачи объектов по Актам приема-передачи недвижимости. Экономия застройщика определяется только по договорам долевого участия в строительстве (ДДУ) и договорам инвестирования (ДИ). С суммы доходов от экономии застройщика начисляется НДС (в случае если операции по передаче объектов признаются операциями, облагаемыми НДС). НДС определяется по расчетной став-

ке (22/122), если в последующем сумма доходов от экономии застройщика корректируется, то сумма начисленного НДС также подлежит корректировке.

К расходам Заказчика - Застройщика относятся:

- оплата труда, в т.ч. страховые взносы;
- материальные расходы;
- сумма начисленной амортизации;
- налог на имущество;
- прочие налоги, кроме налога на прибыль;
- прочие расходы, связанные с осуществлением деятельности Заказчика-Застройщика.

Учет расходов по осуществлению деятельности Заказчика-Застройщика ведется на 08.33.3 счете по видам затрат в разрезе объектов строительства. Если одновременно ведется строительство нескольких объектов, то затраты Заказчика-Застройщика, по которым нет возможности определить объект расходования, распределяются между объектами строительства в соответствии с пропорциональным расчетом по площадям.

Расходы по устранению недостатков объектов строительства, возникших в течение гарантийного срока в связи с ненадлежащим качеством, учитываются в составе текущих расходов. При этом Общество предъявляет претензии к подрядчику, который несет ответственность за возникшие недостатки. Поступившее возмещение от подрядчиков на устранение недостатков Общество учитывает в составе внереализационных доходов. Учет расходов, которые связаны с прочей деятельностью Общества осуществляется в составе прочих расходов на 91.02 счете с разбивкой по статьям затрат.

Общехозяйственные расходы, не связанные с созданием инвестиционного объекта, отражаются на счете 26 и списываются на затраты текущего периода.

3. Корректировки (исправления) бухгалтерской отчетности в связи с исправлением ошибок и изменения учётной политики:

3.1. Наименования и коды показателей в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала, отчете о движении денежных средств приведены в соответствии ФСБУ 4/2023.

В связи с первым применением ФСБУ 4/2023 при формировании бухгалтерской отчетности Общества за 2025г., а также в целях сопоставимости и репрезентативного представления информации, Обществом:

- изменён формат представления детализации по строкам 1150, 11501, 11502, 11503, 11504, 1520, 15201, 15202 бухгалтерского баланса по графе 5 и 6 (за 2024г. и 2023г.), сопоставимые показатели соответственно сформированы с учетом нового представления детализации.
- изменен формат представления детализации по строкам 2110, 2120, 2340, 2350 отчета о финансовых результатах по графе 5 за 2024 год.

3.2. Исправлены показатели строк 1180, 1370, 1420 и соответствующие им результирующие показатели бухгалтерского баланса, строки 2410, 2412, 2400, 2500 отчета о финансовых результатах по графе 5 (за 2024г.), в связи с пересчетом показателей на 31.12.2024 г. по расчетам с бюджетом по налогу на прибыль с учетом изменения ставки по налогу на прибыль с 20% на 25%. Пересчет показателей в отчете об изменениях капитала учтен по строке 3220 исправлением ошибки.

3.3. По строке 1510 по сопоставимым периодам по графе 5 и 6 (за 2024г. и 2023г.) бухгалтерского баланса отражена задолженность по беспроцентному займу, ранее учтенная в составе строки 1520 бухгалтерского баланса.

Бухгалтерский баланс на 31.12.2024 г.

Наименование показателя	Код строки	Сумма на 31.12.2024 до корректировки	Корректировка	Сумма на 31.12.2024 после корректировки	Номер корректировки
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Отложенные налоговые активы	1180	11 971	2 992	14 963	3.2
Итого по разделу I	1100	1 915 266	2 992	1 918 258	3.2
БАЛАНС	1600	1 985 124	2 992	1 988 116	3.2
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(117 877)	2 900	(114 977)	3.2
Итого по разделу III	1300	1 513 462	2 900	1 516 362	3.2
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	92	92	3.2
Итого по разделу IV	1400	0	92	92	3.2
Заемные средства	1510	364 803	106 608	471 411	3.3
Кредиторская задолженность	1520	106 859	(106 608)	251	3.3
Итого по разделу V	1500	471 662	-	471 662	3.2
БАЛАНС	1700	1 985 124	2 992	1 988 116	3.2

Бухгалтерский баланс на 31.12.2023 г.

Наименование показателя	Код строки	Сумма на 31.12.2023 до корректировки	Корректировка	Сумма на 31.12.2023 после корректировки	Номер корректировки
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1510	7 779	106 608	114 387	3.3
Кредиторская задолженность	1520	106 618	(106 608)	10	3.3

Отчет о финансовых результатах на 31.12.2024 г.

Наименование показателя	Код	До корректировки за Январь - Декабрь 2024	Корректировка	После корректировки за Январь - Декабрь 2024	Номер корректировки
Налог на прибыль	2410	5 796	2 901	8 697	3.2.
Отложенный налог на прибыль	2412	5 796	2 901	8 697	3.2
Чистая прибыль (убыток)	2400	(23 180)	(2 901)	(20 281)	3.2

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		

Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	3 635	(2 289)	-	-	-	(241)	-	-	-	-	-	3 635	(2 530)
	За 2024 г.	3 635	(2 048)	-	-	-	(241)	-	-	-	-	-	3 635	(2 289)
в том числе: Сооружения	За 2025 г.	3 635	(2 289)	-	-	-	(241)	-	-	-	-	-	3 635	(2 530)
	За 2024 г.	3 635	(2 048)	-	-	-	(241)	-	-	-	-	-	3 635	(2 289)

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 переосмотра фактической стоимости)	списано (с учетом переосмотра 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.	-	-	1 546	-	-	(43)	-	-	-	1 546	(43)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Земельные участки	За 2025 г.	-	-	1 546	-	-	(43)	-	-	-	1 546	(43)
	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	2 608	1 346	1 586
в том числе: Сооружения	1 105	1 346	1 586
Земельные участки	1 503	-	-

4.4. 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.	2 699	-	1 546	-	-	(1 546)	2 699	-
	За 2024 г.	2 699	-	-	-	-	-	2 699	-
в том числе: Оборудование к установке	За 2025 г.	2 699	-	-	-	-	-	2 699	-

	За 2024 г.	2 699	-	-	-	-	-	2 699	-
Земельные участки	За 2025 г.	-	-	1 546	-	-	(1 546)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	1 899 250	-	176 448	-	(2 442)	-	2 073 256	-
	За 2024 г.	1 635 900	-	263 350	-	-	-	1 899 251	-
в том числе: Объект незавершенного строительства (Бизнес-центр)	За 2025 г.	1 899 250	-	176 448	-	(2 442)	-	2 073 256	-
	За 2024 г.	1 635 900	-	263 350	-	-	-	1 899 250	-

Не выявлено обесценение внеоборотных активов при проведении проверки на 31.12.2025г.

5. Запасы

5.1. 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.	-	-	56	(56)	-	-	X	X	-	-
	За 2024 г.	-	-	15 785	(15 785)	-	-	X	X	-	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	56	(56)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	15 785	(15 785)	-	-	-	-	-	-

6. Дебиторская задолженность

6.1. 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 сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	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			
Краткосрочная дебиторская	За 2025 г.	49 255	-	338 531	-	(382 731)	(949)	-	X	4 106	-

задолженность - всего	За 2024 г.	2 655	-	307 362	-	(260 762)	-	-	X	49 255	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	48 541	-	4 837	-	(49 272)	-	-	-	4 106	-
	За 2024 г.	1 235	-	51 695	-	(4 389)	-	-	-	48 541	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	714	-	333 694	-	(333 459)	(949)	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 420	-	255 667	-	(256 373)	-	-	-	714	-
Итого	За 2025 г.	49 255	-	338 531	-	(382 731)	(949)	-	X	4 106	-
	За 2024 г.	2 655	-	307 362	-	(260 762)	-	-	X	49 255	-

7. Денежные средства и денежные эквиваленты бухгалтерского баланса

7.1.

Наименование показателя	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода по отчету о движении денежных средств на начало и на конец отчетного периода (взаимувязка баланса)	4	19764	1238

7.2. В составе платежей НДС, уплаченный организацией поставщикам, отдельно не выделен из потоков денежных средств в связи с тем, что с очень высокой вероятностью НДС по расходам на строительство не будет подлежать вычету (большая часть помещений является жилыми, кроме того, застройщик имеет право на освобождение НДС по своим услугам).

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		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	92	1 491	-	(27)	-	(440)	1 116
	За 2024 г.	-	92	-	-	-	-	92
в том числе:								
Отложенные налоговые обязательства	За 2025 г.	92	-	-	-	-	-	92
	За 2024 г.	-	92	-	-	-	-	92
Расчеты по аренде	За 2025 г.	-	1 491	-	(27)	-	(440)	1 024
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	471 662	268 341	-	(62 142)	-	440	678 301
	За 2024 г.	114 397	376 856	-	(19 591)	-	-	471 662
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	242	64 153	-	(62 083)	-	-	2 312
	За 2024 г.	1	19 651	-	(19 410)	-	-	242
Расчеты по аренде	За 2025 г.	-	55	-	-	-	440	495

	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	За 2025 г.	461 308	107 708	-	-	-	-	569 016
	За 2024 г.	111 108	350 200	-	-	-	-	461 308
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	10 103	96 370	-	-	-	-	106 473
	За 2024 г.	3 279	6 824	-	-	-	-	10 103
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	9	55	-	(59)	-	-	5
	За 2024 г.	9	181	-	(181)	-	-	9
Итого	За 2025 г.	471 754	269 832	-	(62 169)	-	X	679 417
	За 2024 г.	114 397	376 948	-	(19 591)	-	X	471 754

Срок гашения займов до 31.12.2026 г.

8.2. 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.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	4	16	16	4	-
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	4	16	16	4	-

9. Расходы

9.1. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	1	9 461
Затраты на оплату труда	-	280
Отчисления на социальные нужды	-	90
Амортизация	-	241
Прочие затраты	1 184	12 030
Итого по элементам	1 186	22 102
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	1 186	22 102

Расходы по договорам аренды со сроком не более 12 месяцев, в отношении которых использована возможность, предусмотренная пунктом 11 ФСБУ 25/2018:

- за 2025 год – 100 тыс. руб.
- за 2024 год – 40 тыс. руб.

Будущие арендные платежи по договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев, в отношении которых использована возможность, предусмотренная пунктом 11 ФСБУ 25/2018:

- на 2026 год – 102 тыс. руб.

9.2. Прочие расходы

№	Виды прочих расходов	2025 год	2024 год
1	Списание НДС	444	-
2	Прочие расходы	58	-

10. Капитал.

10.1. Сумма уставного капитала оплачена полностью и составляет 1 611 050 тыс. руб. Изменения в уставный капитал не вносились.

10.2. В отчетном периоде на основании решения от 10.01.2025 г. участником безвозмездно переданы денежные средства на пополнение оборотных средств. Добавочный капитал увеличен на сумму 1 972 тыс. руб.

11. Налог на прибыль, Отложенные налоговые активы и Отложенные налоговые обязательства

Расчет по налогу на прибыль

Код строки	Показатель	Сумма 2025 г.	Сумма 2024 г.
	Порядок расчета		
А	Прибыль до налогообложения		
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	(98 990)	(28 976)
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода		
	Сальдо на начало периода по дебету счета 09	14 963	6 176
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода		
	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	92	-
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода**		
	Сальдо на конец периода по дебету счета 09	38 821	14 963
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода**		
	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	92	92

1	Отложенный налог на начало периода		
	(Б) - (В)	14 871	6 176
2	Отложенный налог на конец периода		
	(Г) - (Д)	38 729	14 871
3	Отложенный налог за отчетный период		
	(2) - (1)	23 858	8 695
3А	Эффект изменения временных разниц		
		-	5 794
3Б	Эффект изменения ставки текущего налога		
		-	-
3В	Эффект изменения ставки будущего налога		
		-	2 901
4	Текущий налог на прибыль		
	Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 99.02.Г (со знаком "минус")	-	-
5	Доход по налогу за отчетный период		
	(3) + (4)	23 858	8 695
6	Условный доход по налогу		
	- (А) * 25%	24 748	5 795

7	Постоянный налоговый расход/доход		
	(5) - (6)	(890)	2 900
8	Чистая прибыль	(75 133)	(20 281)

12. Информация о связанных сторонах

12.1. Перечень связанных сторон (аффилированных лиц) ООО СЗ «Верита»:

№ п/п	Наименование группы (лица)
I	Бенефициарные владельцы
1.1	Владимиров Юрий Михайлович (участник общества с долей 100% уставного капитала)
II	Лица, входящие в одну группу с Организацией (находятся под контролем/влиянием одних и тех же лиц)
1.1	ООО «Эй-Пи-Трейд»
1.2	ООО «ИЛС»
1.3	ООО СЗ «ТСД»
1.4	ООО СЗ «ТСД РАЗВИТИЕ»
1.5	ООО «САТУРН»
1.6	ООО «ПРОЕДА»
1.7	АО «СИЛА»
1.8	ООО «БК-ВОСТОК»
1.9	ООО «САИКО»
1.10	ООО СЗ «ТСД ВОСТОК»
1.11	ООО СЗ «ТСД АРКТИКА ПАРК»
1.12	ООО СЗ «ТСД СЕВЕР»
1.13	ООО СЗ «ТСД МОРСКОЙ КВАРТАЛ»
1.14	ООО СЗ «ТСД МУРМАНСК»
1.15	ООО «ВРЕМЯ ЕСТЬ»
1.16	ООО СЗ «ТСД ЗАПАД»
1.17	ООО «АРХОЛ»
1.18	АО «ПРОМЫШЛЕННОЕ АГЕНТСТВО»

12.2. Операции со связанными сторонами:

Группа связанных сторон	Вид операции	Объем операций, тыс.руб. *			
		2025 год		2024 год	
		За отчетный период	Незавершенные расчеты на 31.12.2025	За отчетный период	Незавершенные расчеты на 31.12.2024
Бенефициарные владельцы	Полученные займы от связанной стороны	107 708	(462 468)	354 700	(354 700)
	Проценты начисленные по полученным займам от связанной стороны	96 369	(106 473)	10 103	(10 103)
	Управление ООО СЗ «Верита» по договору управления от 07.08.2024 г.	630	(53)	240	(50)
Лица, входящие в одну группу с Организацией (находятся под контролем/влиянием одних и тех же лиц)	Получение в аренду помещения	100	(8)	40	2

* Дебиторская задолженность отражается без скобок, кредиторская – в скобках

Все расчеты осуществляются в денежной форме.

Резервы по сомнительным долгам по операциям со связанными сторонами в 2025-2024гг. не создавались, списание безнадежных долгов не осуществлялось.

12.3. Информация о вознаграждениях основному управленческому персоналу:

Вид вознаграждений	За 2025 год (тыс. руб.)	За 2024 год (тыс. руб.)
Краткосрочные вознаграждения (оплата труда, страховые взносы, ежегодный оплачиваемый отпуск и т.п. платежи),	-	274

13. События после отчетной даты

У Организации отсутствуют события после отчетной даты, которые могли бы потребовать дополнительного раскрытия в бухгалтерской отчетности Общества за 2025 год.

Управляющий ИП _____ Владимир Ю.М.

«17» марта 2026г.