Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах общества с ограниченной ответственностью «СТРОЙРЕГИОН» за 2025г.

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 3

2. УСЛОВИЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 5

3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ 5

3.1. Основа составления 5
3.2. Основные средства 8
3.3. Финансовые вложения 10
3.4. Дебиторская задолженность 12
3.5. Денежные средства и денежные эквиваленты 13
3.6. Кредиты и займы полученные 14
3.7. Доходы 14
3.8. Расходы 16
3.9. Налогообложение 16
3.10. Изменения в учетной политике 16

4. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ 17

4.1. Основные средства 17
4.2. Финансовые вложения 19
4.3. Дебиторская задолженность 22
4.4. Информация, связанная с использованием денежных средств 23
4.5. Уставный капитал 24
4.6. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) 24
4.7. Заемные средства 25
4.8. Кредиторская задолженность 25
4.9. Доходы по обычным видам деятельности 27
4.10. Расходы по обычным видам деятельности 27
4.11. Налогообложение 28
4.12. Информация о связанных сторонах 29
4.13. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы 30
4.14. События после отчетной даты 33

Данные Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «СТРОЙРЕГИОН» за 2025г., подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙРЕГИОН» (сокращенное фирменное наименование общества на русском языке – ООО «СТРОЙРЕГИОН», далее по тексту Общество) образовано в 2004 году по Решению единственного учредителя от 17 мая 2004 года №1.

В соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании общества с ограниченной ответственностью «СТРОЙРЕГИОН» 27 мая 2004 г. ИНН 5013048601 за основным государственным регистрационным номером 1045002602776. Регистрирующий орган – Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 23 по Московской области.

Общество зарегистрировано по адресу – 140188, Московская область, г. Жуковский, ул. Баженова, д. 2А, оф. 39 (место нахождения) и почтовый адрес тот же.

Общее собрание участников является высшим органом управления Общества. Компетенция, порядок созыва, проведения и работы Общего собрания участников Общества определяются в соответствии с федеральным законодательством и Уставом Общества:

1. Лалакин Максим Сергеевич - доля 50% Уставного капитала в сумме 9 176 333,50 руб.

   Заключен с ПАО ВТБ Договор залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью «СТРОЙРЕГИОН» № 02987/МР-До31 от 08.09.2023 г. в обеспечение исполнения Обязательств Заемщика ООО «СТРОЙРЕГИОН» в полном объеме, включая обязательства: по возврату Кредита/Кредитов в рамках Кредитного соглашения в полной сумме в размере 580 000 000,00 (Пятьсот восемьдесят миллионов 00/100) рублей, подлежащего/ подлежащих окончательному погашению в дату, наступающую через 2 738 (Две тысячи семьсот тридцать восемь) календарных дней с даты заключения Кредитного соглашения.

   передает в залог долю в размере 50% (Пятьдесят) процентов уставного капитала ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙРЕГИОН» номинальной стоимостью 9 176 333,50 (Девять миллионов сто семьдесят шесть тысяч триста тридцать три 50/100) рубля.

2. Попова Анна Сергеевна – доля 50% Уставного капитала в сумме 9 176 333,50 руб.

   Заключен с ПАО ВТБ Договор залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью «СТРОЙРЕГИОН» № 02987/МР-До31 от 08.09.2023 г. в обеспечение исполнения Обязательств Заемщика ООО

«СТРОЙРЕГИОН» в полном объеме, включая обязательства: по возврату Кредита/Кредитов в рамках Кредитного соглашения в полной сумме в размере 580 000 000,00 (Пятьсот восемьдесят миллионов 00/100) рублей, подлежащего/ подлежащих окончательному погашению в дату, наступающую через 2 738 (Две тысячи семьсот тридцать восемь) календарных дней с даты заключения Кредитного соглашения.
передает в залог долю в размере 50% (Пятьдесят) процентов уставного капитала ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙРЕГИОН» номинальной стоимостью 9 176 333,50 (Девять миллионов сто семьдесят шесть тысяч триста тридцать три 50/100) рубля.

Единоличный исполнительный орган – функции переданы ООО «СТАЙНЕСС МЕНЕДЖМЕНТ» ИНН 5036084853 (Генеральный директор Управляющей компании – Шойхед Олег Игоревич ИНН 772002926154).

Бенефициары – Лалакин Максим Сергеевич (ИНН 503615337079), Попова Анна Сергеевна (ИНН 503615270515).

Основным видом деятельности Общества является сдача в аренду собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 68.20).

Сайт компании: tcaviator.ru

Общество осуществляет финансово-хозяйственную деятельность только на территории Российской Федерации.

Деятельность Общества подлежит обязательному аудиту.

Аудитор Общества за 2025 год – АФ ООО «Аудит-Картель» (юридический адрес: Москва, Набережная Бережковская, дом 12, ОГРН 5147746265486, рег.№ 12006095602 в СРО ААС), договор № 2-16/01-2026 от 16.01.2026.

Общество не имеет в своем составе территориально обособленные структурные подразделения.

Численность сотрудников Общества составила 10 человек по состоянию на 31.12.2025г., по состоянию на 31.12.2024г. составила 13 человек.

ДЕЛОВАЯ РЕПУТАЦИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «Стройрегион» на рынке с 2004года, оказывает качественные услуги, сохраняет долгосрочные отношения с партнерами, строго соблюдает законодательство Российской Федерации.

УСЛОВИЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество осуществляет свою деятельность в Российской Федерации, соответственно, на деятельность Общества оказывает влияние экономика и финансовые риски Российской Федерации, которые присущи особенности развития России в связи с политическими событиями в стране.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется Управляющей компанией , согласно Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании ООО «СТАЙНЕСС МЕНЕДЖМЕНТ» (до 01.07.2024 – ООО СпортКлуб»). Право подписи бухгалтерской отчетности предоставлено Шойхеду О. И. на основании Устава.

Бухгалтерский учет ведется с применением автоматизированной формы бухгалтерского учета программы «1С: Аренда и управление недвижимостью». Бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется в валюте Российской Федерации.

2.1. Основа составления

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ (в действующей редакции), Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.1998 № 34н (в действующей редакции), ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», Федеральный Стандарт Бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (Финансовая) Отчетность", утвержденный Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 04.10.2023г. № 157н, а также иными нормативными актами, входящими в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «Стройрегион» за 2025г. составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета в Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели отражены в круглых скобках.

Источники неопределенности оценок

Подготовка бухгалтерской отчетности требует использования руководством профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений, которые влияют на

суммы активов, обязательств и раскрытий по условным фактам хозяйственной деятельности на отчетную дату.

Расчетные оценки и допущения, лежащие в их основе, анализируются на постоянной основе. Изменения в расчетных оценках признаются в том периоде, в котором эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

Ниже представлены основные допущения в отношении будущих событий, а также иные источники неопределенности оценок на отчетную дату, которые несут в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

- Резерв по сомнительным долгам

Общество создает резервы по сомнительной дебиторской задолженности. Для оценки сомнительной задолженности применяются значительное суждение. При проведении оценки сомнительной задолженности учитываются исторические и предполагаемое исполнение обязательств контрагентами. Изменения в экономических условиях или в условиях конкретного контрагента могут потребовать корректировок резерва по сомнительной задолженности, отраженного в бухгалтерской отчетности.

- Резерв под обесценение финансовых вложений

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым невозможно определить текущую рыночную стоимость, производится ежеквартально, а также по состоянию на последнюю дату года. Если существует устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, то выполняется сопоставление расчетной и балансовой стоимости финансового вложения по состоянию на конец отчетного периода. Если расчетная стоимость финансового вложения меньше его балансовой стоимости, то признается убыток от обесценения, и балансовая стоимость уменьшается до расчетной стоимости актива.

- Срок полезного использования основных средств

Общество оценивает оставшийся срок полезного использования объектов основных средств не реже одного раза в год на конец каждого отчетного года, и, если ожидания отличаются от предыдущих оценок, изменения учитываются как изменение бухгалтерской оценки в соответствии с ПБУ 21/2008 «Изменение оценочных значений».

- Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и

условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н».

Общество создает резервы по оценочным обязательствам только при одновременном соблюдении следующих условий:

(а) У Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует.

(б) Уменьшение экономических выгод Обществ, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно. При этом, уменьшение экономических выгод, необходимое для исполнения обязательства, признается вероятным, если более вероятно, чем нет, что такое уменьшение произойдет. Общество понимает, что событие, приводящие к уменьшению экономических выгод произойдет более вероятно, чем нет, если вероятность наступления такого события оценивается как более 50%.

(в) Величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Проверка наличия условий для начисления оценочных обязательств производится Обществом ежемесячно. В случае выявления событий, по которым одновременно выполняются условия (а), (б) и (в), принимается решение о начислении оценочного обязательства (резерва по оценочному обязательству).

Величина оценочного обязательства определяется Обществом на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни Общества, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов. Корректировка величины признанного оценочного обязательства (резерва по оценочным обязательствам) производится по результатам инвентаризации в конце отчетного года либо при получении новой информации о событиях, связанных с этим обязательством.

- Обесценение основных средств

Общество проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н

(зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 2 февраля 2016 г., регистрационный N 40940).

Ошибка считается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Ошибка считается существенной, если составляет 5 и более процентов от валюты баланса или 5 и более процентов от прибыли до налогообложения.

2.2. Основные средства

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденного приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н, принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 100 000 рублей. В случае наличия в обособленном комплексе конструктивно-сочлененных предметов частей, имеющих отличные сроки полезного использования, эти части независимо от размера их стоимости учитываются в составе основных средств в качестве отдельных инвентарных объектов.

Основание: п.5 ФСБУ 6/2020

Способ оценки основных средств после признания в бухгалтерском учете ведется по первоначальной стоимости.

Порядок учета операций по внеоборотным активам зависит от их вида, для каждой категории отведен свой бухгалтерский счет.

Стоимость малоценных объектов основных средств не более 100 000 рублей (включительно) за единицу по мере ее формирования и готовности таких объектов к эксплуатации списывается со счета 08 «Вложения во вне оборотные активы» в полном размере в состав расходов текущего отчетного периода или включается в стоимость других создаваемых активов с одновременным отражением их стоимости на забалансовом счете (забалансовый учет ведется до их списания (ликвидации).

Завершенные строительством, принятые в эксплуатацию и фактически используемые объекты недвижимости, права собственности по которым не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, учитываются в составе основных средств обособленно.

После признания объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости (переоценка не проводится).

По амортизируемым основным средствам применяется линейный способ амортизации исходя из установленных сроков их полезного использования. Периодичность начисления амортизации – ежемесячно. Основание: п.32 ФСБУ 6/2020.

Начисление амортизации объектов основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Срок полезного использования объекта основного средства определяется с момента ввода его в эксплуатацию и не прерывается независимо от того, используется такой объект в течение этого времени или простаивает. Сроки полезного использования пересматриваются на конец каждого финансового года или чаще, если происходят события, свидетельствующие о необходимости изменения, и, если ожидания отличаются от предыдущих расчетов. Последствие такого пересмотра учитываются перспективно. Амортизация актива прекращается на дату отнесения актива к категории, удерживаемого для продажи или на дату прекращения признания актива, в зависимости от того, какая из этих дат наступает раньше.

ФИНАНСОВАЯ И ОПЕРАЦИОННАЯ АРЕНДА

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

Данные об активах и обязательствах, являющихся объектами учета аренды, представляются в бухгалтерской отчетности Общества развернуто и не подлежат взаимозачету (п.44 ФСБУ 25/2018).

Общество при заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, оценивают указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Доходы от аренды признаются как основной вид деятельности (п.42 ФСБУ 25/2018, п.5 ПБУ

В качестве единицы учета аренды признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора.

Объекты учета аренды классифицируются арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды, если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель.

Возникающий арендный доход учитывается линейным методом на протяжении срока аренды и включается в выручку от основной деятельности в отчете о финансовых результатах ввиду своего операционного характера.

У Общества нет договоров аренды объектов, сдаваемых в аренду, которые оно классифицирует в качестве неоперационной (финансовой) аренды. Все договора аренды классифицируются Обществом в качестве операционной аренды.

Арендованные объекты основных средств, не относящиеся к правам пользования активами, отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды на счете 001 «Арендованные основные средства». Арендованные земельные участки и участки, отражаются по кадастровой стоимости. В случае, если в договоре аренды (в том числе договоре аренды помещения) отсутствует стоимость арендуемого имущества, то указанное имущество отражается за балансом в оценке, определяемой Обществом самостоятельно.

Учет капитальных вложений ведется в соответствии с ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Организация проверяет объекты капитальных вложений на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости на 31 декабря отчетного года.

Признаками обесценения являются: резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, простой. При наличии таких признаков уменьшается балансовая стоимость объекта капитального строительства до рыночной стоимости за минусом затрат на выбытие. Убыток по обесценению относится в прочие расходы п,п.17.1, 17.2 п.17 ФСБУ 26/2020».

2.3. Финансовые вложения

Финансовые вложения приведены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовых вложений, по которым создан резерв под обесценение финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в отчетности по состоянию на конец отчетного квартала по текущей рыночной стоимости. Разница между оценкой таких финансовых вложений на текущую отчетную дату и предыдущей их оценкой относится на прочие расходы и доходы.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости. На конец отчетного квартала указанные вложения, по которым имеется устойчивое снижение их стоимости, отражаются в отчетности за минусом начисленного резерва под обесценение финансовых вложений. Общество на основании доступной информации

определяет расчетную стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения первоначальной стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создает резерв под обесценение финансовых вложений. Сумма созданного резерва относится на прочие расходы.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. При выбытии финансового вложения, по которому определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из его последней оценки.

Единицей бухгалтерского учета по видам финансовых вложений является: одна ценная бумага, один выданный заем, отдельный вклад в уставный капитал, отдельный банковский депозит, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, договору простого товарищества.

Доходы и расходы по операциям с финансовыми вложениями отражаются в составе прочих доходов и расходов.

ЗАПАСЫ, ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Организация применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы». Затраты, подлежащие включению в стоимость материалов согласно данному ФСБУ, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.
Основание: п.2 ФСБУ 5/2019

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, учитываются в составе запасов того периода, в котором они были понесены.
Основание: п.2 ФСБУ 2/2019

Материалы, предназначенные для создания внеоборотных активов, к запасам не относятся, они учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы».

Если активы планируется использовать в создании вне оборотных активов, они отражаются в составе прочих внеоборотных активов.

Запасы в бухгалтерском учете признаются по фактической себестоимости, включая транспортно-заготовительные расходы. Счете 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются.
Основание: пп. «б» п36, п.39, п.9 ФСБУ 5/2019.

Транспортные расходы по приобретению запасов включают в стоимость запасов.

При отпуске, отгрузке и списании запасов, себестоимость рассчитывается по средней себестоимости.

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности инвентаризация проводится по основным средствам на 31.12, по остальным активам и обязательствам ежегодно по состоянию на 31.12 и оформляется актом.

2.4. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и налога на добавленную стоимость.

Дебиторская и кредиторская задолженность Общества подразделяется на краткосрочную и долгосрочную в зависимости от срока погашения, определенного условиями договора.

Краткосрочной дебиторской/кредиторской задолженностью считается задолженность, срок погашения которой не превышает 12 месяцев после отчетной даты, а также краткосрочная часть долгосрочной задолженности.

Долгосрочной дебиторской/кредиторской задолженностью считается задолженность, платежи по которой ожидаются более, чем через 12 месяцев после отчетной даты.

Общество осуществляет реклассификацию долгосрочной дебиторской/ кредиторской задолженности в состав краткосрочной в момент, когда по условиям договора до даты ее погашения остается 12 месяцев и менее с отчетной даты. Общество осуществляет реклассификацию дебиторской задолженности по видам расчетов.

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, отражается за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

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

Общество создает резервы сомнительных долгов по любой дебиторской задолженности, признаваемой сомнительной.

Отчисления в резерв по сомнительным долгам производятся ежеквартально. Инвентаризация дебиторской задолженности проводится раз в квартал на последнее число периода для выявления сомнительной дебиторской задолженности.

Если на отчетную дату у Общества имеется информация о погашении дебиторской задолженности в течение 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря), то такой долг как сомнительный не рассматривается. Если задолженность является нереальной к взысканию, то задолженность списывается в состав прочих расходов в размере 100% независимо от сроков погашения.

2.5. Денежные средства и денежные эквиваленты

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости» (п.5, п.23 ПБУ 23/2011).

К денежным эквивалентам могут быть отнесены (п.5, п.23 ПБУ 23/2011):

- депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее;
- высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

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

В отчете о движении денежных средств отражается свернуто:

- Денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- Косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, платежей в бюджетную систему и возмещений из нее;

- взаимно обусловленные денежные потоки, характеризующиеся большими суммами (более 5% от общей величины поступлений или выплат по соответствующим операциям - денежного потока от текущей, инвестиционной или финансовой деятельности), а также быстрым оборотом и короткими сроками возврата (как правило, до 3 месяцев) - получение и погашение займов, приобретение финансовых вложений за счет заемных средств, покупка и перепродажа финансовых вложений и иные аналогичные потоки;

- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;

- оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента (п.16 ПБУ 23/2011).

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

2.6. Кредиты и займы полученные

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета величины обязательств, предусмотренных договором. Величина обязательств Общества согласно условиям кредитных договоров раскрывается в пункте «Кредиты и займы» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Заемные обязательства, отраженные в бухгалтерском учете как долгосрочные, но предполагаемые к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражаются в составе краткосрочных обязательств.

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в состав прочих расходов равномерно по мере их начисления отражают на конец каждого отчетного периода (календарного месяца) в течение срока займа (кредита). Проценты, начисленные Обществом по заемным средствам, полученным на приобретение отдельных объектов основных средств и прочих активов, не являющихся инвестиционными активами, учитываются в составе прочих расходов по мере начисления.

2.7. Доходы

Доходами организации признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения

обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

Не признаются доходами организации поступления от других юридических и физических лиц:

- сумм налога на добавленную стоимость, акцизов, налога с продаж, экспортных пошлин и иных аналогичных обязательных платежей;
- по договорам комиссии, агентским и иным аналогичным договорам в пользу комитента, принципала и т.п.;
- в порядке предварительной оплаты продукции, товаров, работ, услуг;
- авансов в счет оплаты продукции, товаров, работ, услуг;
- задатка;
- в залог, если договором предусмотрена передача заложенного имущества залогодержателю;
- в погашение кредита, займа, предоставленного заемщику.

Доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).
Выручка признается Обществом в бухгалтерском учет при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):
а) организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
б) сумма выручки может быть определена;
в) имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
г) право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
д) расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Доходы, связанные с деятельностью по предоставлению за плату во временное пользование активов по договору аренды признаются доходами по обычным видам деятельности.
Доходы, относящиеся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, распределяются ежемесячно, по принципу равномерного распределения.
Доходы, отличные от доходов по обычным видам деятельности, считаются прочими доходами.

Выручки, полученной в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами не было.

Постоянные и временные разницы формируются на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета. В балансе отражается свернутая сумма ОНА и ОНО. Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных бухгалтерского учета исходят из суммы условного расхода/дохода по налогу на прибыль, скорректированную на суммы ПНР и ПНД с учетом увеличения и уменьшения ОНА и ОНО.

(Основание: ПБУ 18/02, утверждено Приказом Минфина РФ от 19.11.02 № 114н.)

2.8. Расходы

В соответствии с п. 18 ПБУ 10/99 «Расходы организации» расходы признаются Обществом в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий получения и направлений деятельности организации подразделяются на расходы от обычных видов деятельности и прочие расходы.

2.9. Налог на прибыль

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

Общество применяет балансовый метод расчета. Балансовый метод предполагает ведение бухгалтерского и параллельно ему налогового учёта. Выявление временных и постоянных разниц между системами путём математических вычислений. Балансовый метод сравнивает остатки активов и обязательств по бухгалтерскому и налоговому учету, оценивая разницы на отчетную дату.

Временные разницы возникают, когда оценка активов или обязательств в бухгалтерском учёте не совпадает с оценкой таких активов и обязательств в

налоговом учёте. Вычитаемые временные разницы приводят к образованию отложенного налогового актива (ОНА), налогооблагаемые — отложенного налогового обязательства (ОНО).

Постоянные разницы — это суммы, которые никогда не повлияют на налоговую базу в будущем. Например: представительские расходы, превышающие лимиты, установленные Налоговым кодексом, штрафы и пени по налогам, признанные в бухгалтерском учёте, но не учитываемые для целей налогообложения.

При применении балансового метода учёта налога на прибыль по ПБУ 18/02 отражается в бухгалтерской отчётности определяется на основе налоговой декларации.

2.10. Изменения в учетной политике

Изменения в учетной политике Общества на 2025 год

В связи с применением Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая)отчетность», утвержденного приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н, в учетной политике на 2025 год закреплены положения, определяющие состав и содержание информации, раскрываемой в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В связи с применением Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утвержденного приказом Минфина России от 13.01.2023 № 4н, в учетной политике на 2025 год закреплены положения, определяющие порядок проведения инвентаризации.

Изменения в учетной политике Общества на 2026 год

Общество не ожидает, что изменения в учетной политике в связи с применением ФСБУ 4/2023 и ФСБУ 28/2023 окажут существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности.

3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

3.1. Основные средства

Информация об изменении балансовой стоимости основных средств по группам основных средств представлена в Приложении 1 «Основные средства».

Проверка на обесценение

Согласно ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 25/2018 Общество проверяет основные средства и капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Общество должным образом проанализировало ситуацию по состоянию на отчётную дату и по результатам анализа не выявило каких-либо признаков возможного обесценения активов.

Основные средства, находящиеся в залоге

Во обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору № 02987/МР-ДИ от 18.04.2019 Банку ВТБ (ПАО) передано следующее:

(1) Многофункциональный гаражно-торговый комплекс, кадастровый
(2) No 50:52:0010110:201.
Балансовая стоимость на 31.12.25г. составляет 292 616 тыс. руб.
Балансовая стоимость на 31.12.24г. составляет 312 456 тыс. руб.
Балансовая стоимость на 31.12.23г. составляет 332 844 тыс. руб.;

(2) Право аренды соответствующего земельного участка, кадастровый номер 50:52:0010110:71, на котором расположен многофункциональный гаражно-торговый комплекс.

Арендованные основные средства

Основные средства, полученные в аренду, не относящиеся к активам в форме прав пользования:

Таблица 1 Объекты аренды

Объект аренды	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
Земельный участок (50:52:0010110:0071) Договор 1092-КЗ от 23.11.2005 и дополнения, срок 01.01.2006 по 31.08.2059	66 501	66 501	66 501
Земельный участок (50:52:0010110:149), Договор 2028-КЗ от 23.08.2012, срок	772	772	772

Объект аренды	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
20.07.2012 по 31.12.2026			
Земельный участок (50:52:0010110:148) Договор 2027-КЗ от 23.08.2012, срок 20.07.2012 по 31.12.2026	18 171	18 171	18 171
Итого:	**85 444**	**85 444**	**85 444**

Общество не признает объекты аренды земли в качестве права пользования активом (ППА) и обязательств по аренду (ОА) по следующим договорам аренды земли:

- договор № 1092-КЗ от 23.11.2005 (п.1.1. Арендодатель сдает земельный участок под строительство многофункционального гаражно-торгового комплекса. Приведенное описание целей участка является окончательным. Категория земельного участка: земли поселений);

- договор 2027-КЗ от 23.08.2021 (п.1.1. Арендодатель предоставляет в аренду земельный участок для строительства платной автостоянки. Категория земель: земли населенных пунктов);

- договор 2028-КЗ от 23.08.2012 (п.1.1. Арендодатель предоставляет в аренду земельный участок для строительства платной автостоянки. Категория земель: земли населенных пунктов).

Чтобы определить, относится ли объект аренды к учету по новому Стандарту (ФСБУ 25/2018), должно одновременно выполняться четыре условия:

1. Арендодатель предоставляет Арендатору предмет аренды на определенный срок.
2. Предмет аренды можно идентифицировать.
3. Арендатор получает экономические выгоды, пока использует предмет аренды по договору.
4. Арендатор вправе определять, как и для какой цели использовать предмет аренды

По каждому из этих договоров не выполняется одно из условий, а именно: договоры являются целевыми, то есть нет права у арендатора определять на какие цели и как использовать аренду этих земель.

Также, в связи с тем, что обязательства по аренде оценивают как сумму будущих платежей за весь срок аренды, Общество не может рассчитать их потому , что арендная плата изменяется каждый год (ст.14 Закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области по формуле: Апл х Аб х Кд х Пкд х S х Кинф. В расчете формулы ежегодно изменяются коэффициенты (учитывающие условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке, корректирующий коэффициент, коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования), на основании решения администрации городского округа Жуковский Московской области (п.9 ст.14 Закон Московской области от 17.06.1996 № 23/96-ОЗ).

Поэтому арендные платежи носят переменный характер, их размер не привязан к рыночным показателям и они не считаются арендными платежами, учитываемыми при формировании стоимости ППА и ОА и включаются по мере наступления срока их уплаты в текущие расходы (пп. «а» п.7.1 ПБУ 1/2008, пп. «b» п.38 МСФО (IFRS) 16 «Аренда».

Основные средства, сданные в аренду

Заключенные договоры аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды, поскольку экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет Общество (п.26 ФСБУ 25/2018).

Предметы аренды учитываются в составе основных средств (п.45, 47 ФСБУ 25/2018).

Величина номинальных сумм арендных платежей по заключенным договорам составит:

3.2. Учет капитальных вложений

Таблица 2. Ведомость движения по сч.08 «Вложения во внеоборотные активы»

Наименование	Поступление	Выбытие	Остаток на 31.12.23	Поступление	Выбытие	Остаток на 31.12.24	Поступление	Выбытие	Остаток на 31.12.25
Модернизация системы видеонаблюдения	47 259,99	47 259,99	0,00			0,00			0,00
Реконструкция системы пожарной сигнализации	31 262,50	31 262,50	0,00			0,00			0,00
Сантехнические перегородки	202 737,50	202 737,50	0,00			0,00			0,00
Устройство вытяжной вентиляции сан.узлов 3 этажа	383 808,34	383 808,34	0,00			0,00			0,00
Видеорегистратор HiWatch DS-N208P(C)	9 408,33	9 408,33	0,00			0,00			0,00
Кабель витая пара UTP 4x0,46	12 998,33	12 998,33	0,00			0,00			0,00
Камера IP GINZZU HIB-5303A белый (уличная, 2592x1944,	14 663,33	14 663,33	0,00			0,00			0,00
Коммутатор TP-Link TL-SG1008P	4 165,83	4 165,83	0,00			0,00			0,00
Перегородка писсуарная 16мм	5 083,33	5 083,33	0,00			0,00			0,00
Перегородка сантехническая 16мм	197 654,17	197 654,17	0,00			0,00			0,00
Разъем (RJ45, 8P8C, кат.5e, 10 шт)	275,00	275,00	0,00			0,00			0,00

Телевизор LED 32" (81см) DEXP 32HKN1 [HD, 1366x768, Frameless]	5 749,17	5 749,17	0,00			0			0,00
Модернизация здания гаражно-торгового комплекса			0,00	4 514 607,61	4 514 607,61	0,00			0,00
Модернизация наружной фекальной канализации			0,00	124 000,00	124 000,00	0,00			0,00
Модернизация системы пожарной сигнализации			0,00	463 091,66	463 091,66	0,00			0,00
Модернизация системы холодоснабжения здания ГТК			0,00	14 517,62	14 517,62	0,00			0,00
Модернизация системы электроснабжения ГТК			0,00	142 055,65	142 055,65	0,00			0,00
Модернизация теплоузла здания ГТК			0,00	132 614,69	132 614,69	0,00			0,00
Приобретение компонентов основных средств			0,00	1 987 741,17	1 987 741,17	0,00	86071,75	58338,42	27733,33
Модернизация здания гаражно-торгового комплекса			0,00			0,00	196 495,84	196 495,84	0,00
Модернизация наружной ливневой канализации			0,00			0,00	237 833,33		237 833,33
Модернизация системы пожарной сигнализации			0,00			0,00	22 356,67	22 356,67	0,00
	915 065,82	915 065,82	0	7 378 628,40	7 378 628,40	0	542757,59	277190,93	265 566,66

3.3. Финансовые вложения

По строке 1170 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса отражена сумма задолженности по договорам займа, заключенным с Лалакиным М. С. (ИНН 503615337079),

в том числе:

№ дата договора	Сумма основного долга на 31.12.2025, тыс. руб.	Сумма основного долга на 31.12.2024, тыс. руб.	Сумма основного долга на 31.12.2023, тыс. руб.
09-11/2018 от 09.11.2018.	6 000	6 000	6 000
б/н от 01.04.2019	115 993	115 993	115 993
12-12/2017 от 12.12.2017	37 695	37 695	37 695
№ дата договора	**Сумма процентов на 31.12.2025, тыс. руб.**	**Сумма процентов на 31.12.2024, тыс. руб.**	**Сумма процентов на 31.12.2023, тыс. руб.**
№ 09-11/2018 от 09.11.2018.	384	384	384
б/н от 01.04.2019	7 431	7 431	7 431
12-12/2017 от 12.12.2017	2 450	2 450	2 450

По данным проведенного анализа, согласно установленной в Обществе Методики определения обесценения финансовых вложений, финансовое состояние Заёмщика оценивается как стабильное, вероятность погашение задолженности высокое. Признака обесценения не выявлено.

3.4. Дебиторская задолженность

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражена соответствующая задолженность по следующим видам:

	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Долгосрочная дебиторская задолженность всего:	**76448**	**66191**	**55933**
Проценты по предоставленным займам сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты (Лалакин М. С., ИНН 503615337079)	76448	66191	55933
Краткосрочная дебиторская задолженность всего:	**14054**	**12636**	**10842**
расчеты с покупателями и заказчиками	11448	11893	10074
авансы выданные	2588	161	363
налоги	74	170	-
прочая	186	759	431
резерв по сомнительным долгам	(168)	(177)	(26)

Наименование показателя	за 2025 г. тыс. руб.	за 2024г. тыс. руб.

Расходы по начислению резерва по сомнительным долгам	678	258
Доходы от восстановления резерва по сомнительным долгам	101	91
Дебиторская задолженность, списанная за счет резерва	0	16

2.5. Денежные средства и денежные эквиваленты

По строке 1250 Бухгалтерского баланса отражены:

Таблица №3 «Денежные средства и денежные эквиваленты» *(тыс. руб.)*

Наименование показателя	Остаток на 31.12.2025	Остаток на 31.12.2024	Остаток на 31.12.2023
Денежные средства и денежные эквиваленты (код 1250 «Бухгалтерского баланса»), в т.ч.	48 844	53 391	55685
Денежные средства на расчетных счетах 40702810720800000036, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) Открытие 02.08.2016	48 844	53 391	55685
Прочие спец. счета 40702810725320000061, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) Открытие 27.04.2022	-	-	-

Размещение денежных средств на депозитных счетах в 2025г., в 2024 г., в 2023 г. осуществлялось.

По состоянию на 31.12.2025 отсутствуют недоступные для использования Обществом денежные средства.

По состоянию на 31.12.2025 у Общества отсутствуют подписанные соглашения, позволяющие привлечь дополнительные денежные средства.

3.5. Уставный капитал

Сведения об участниках Общества, долях участия и величине уставного капитала:

*Доля участия указана исходя из номинальной стоимости долей

Наименование	Сумма и доля участия*					
	на 31.12.2025		на 31.12.2024		на 31.12.2023	
	%	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	тыс. руб.
Лалакин Максим Сергеевич (ИНН 503615337079, гражданство РФ)	50	9 176	50	9 176	50	9176
Попова Анна Сергеевна (ИНН 503615270515, гражданство РФ)	50	9 176	50	9 176	50	9176

*Доля участия указана исходя из номинальной стоимости долей.

3.6. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Чистая прибыль:

За 2025 – 12888 т.р

За 2024 – 19287 т.р.

За 2023 т.р. – 34138 т.р

в том числе:

в 2025 г. за 2024 г. не распределялась, дивиденды не начислялись и не выплачивались

в 2024 г. за 2023 нет

в 2023 г. не распределялась, выплачено 1300,0 тыс. руб.

Прилагаемая бухгалтерская отчетность не отражает распределение прибыли за 2025г. Такое распределение будет отражено после его утверждения на годовом собрании участников Общества и отсутствуют Решения о начислении и выплате дивидендов.

3.7. Кредиторская задолженность

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражена соответствующая краткосрочная задолженность по следующим видам:

	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Кредиторская задолженность всего:	**52375**	**49580**	**50075**
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5 035	2 111	2 293
авансы полученные	14 903	15 397	15 826
задолженность по налогам и сборам	15 095	14 746	14 654
задолженность по выплате дивидендов участникам	17 300	17 300	17 300
прочая	42	26	2

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражены авансы полученные. Авансы отражены за минусом налога на добавленную стоимость.

НДС по авансам полученным:

на 31 декабря 2025 года 2 940 тыс. руб.

на 31 декабря 2024 года 3 031 тыс. руб.

на 31 декабря 2023 года 3 117 тыс. руб.

Задолженность по выплате дивидендов участникам в сумме 17 300 тыс. руб. является частично невыплаченной (Протокол б/н от 28.10.2022 по выплате дивидендов за 9 месяцев 2022 г.)

Заемные средства

В Краткосрочных обязательствах бухгалтерского баланса по строке 1510 «Заемные средства» отражена задолженность (сумма 430850 тыс. руб.), в т.ч. начисленные проценты (сумма 6586 тыс. руб.) по кредитному соглашению с ПАО Банк ВТБ в рамках рефинансирования собственной ссудной задолженности. Процентная ставка определена как плавающая ставка с фиксированной маржой, уплата процентов производится ежемесячно (за исключением периода с 15.03.2022 по 15.09.2022).
Срок погашение основного долга – 16.10.2026.

Дополнительные расходы, произведенные в связи с получением кредитов и займов, относятся в состав прочих расходов по мере их осуществления и составили в 2025 году – 96 870 тыс. руб.

Таблица № 4

Договор/кредитное соглашение	**Кредитор**	**Вид обязательства**	**Сумма задолженности, на 31.12.2025г. тыс. руб.**	**Срок погашения**
Кредитное соглашение №02987/МР от 18.04.19	ПАО Банк ВТБ	Основной долг	424 264	16.10.2026
Кредитное соглашение №02987/МР от 18.04.19	ПАО Банк ВТБ	Проценты по Основному долгу	6 585	16.10.2026

Таблица № 5

Договор/кредитное соглашение	Кредитор	Вид обязательства	Сумма задолженности, на 31.12.2024г. тыс. руб.	Срок погашения
Кредитное соглашение №02987/МР от 18.04.19	ПАО Банк ВТБ	Основной долг	452 600	16.10.2026
Кредитное соглашение №02987/МР от 18.04.19	ПАО Банк ВТБ	Проценты по Основному долгу	8 427	16.10.2026

3.8. Доходы по обычным видам деятельности

По строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах отражены доходы (нетто) от обычных видов деятельности:

Наименование показателя	за 2025 г.	за 2024г.
Основная арендная плата	176 893	178 837
Переменная часть арендной платы	21 630	18 816
Прочая деятельность	15 479	13 312

3.9. Расходы по обычным видам деятельности

По строке 2120 «Себестоимость» отчета о финансовых результатах отражены производственные расходы от обычных видов деятельности:

Наименование показателя	за 2025г.	за 2024 год
Основная арендная плата	51 236	52 179
Переменная часть арендной платы	27 381	24 152

Прочая деятельность	29 913	23 118

Информация по разделу «Расходы по обычным видам деятельности» в разрезе элементов дополняется Таблицей «Затраты на производство» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (Приложение 2 «Затраты на производство»).

3.10. Налог на прибыль

Ставка по налогу на прибыль – 25%.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также в отчете о финансовых результатах следующие показатели:

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке 1180 «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

Наименование показателя	**2025 г.**	**2024 г.**
Текущий налог на прибыль	(2 522)	(2 580)
Отложенный налог на прибыль	(1 795)	4 214
Налог на прибыль	**(4 317)**	**1 633**

Отложенный налог на прибыль обусловлен возникновением временных разниц в отчетном периоде.

Наименование показателя	**2025 г.**	**2024 г.**
Прибыль до налогообложения	17 205	17 654
Условный расход по налогу на прибыль	4 301	3 530
Постоянный налоговый расход	(16)	(8)
Налог на прибыль	**(4 317)**	**1 633**

По состоянию на 31.12.2025г., 31.12.2024г., 31.12.2023г. Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

Постоянные и временные разницы формируются на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета. В балансе отражается развернутая сумма ОНА и ОНО. Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных бухгалтерского учета исходят из суммы условного расхода/дохода по налогу на прибыль, скорректированную на суммы ПНР и ПНД с учетом увеличения и уменьшения ОНА и ОНО.

Основание: ПБУ 18/02, утверждено Приказом Минфина РФ от 19.11.02 № 114н.

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Чистые активы	132 616	119 728	100 441

3.11. Информация о связанных сторонах

Раскрытие операций со связанными сторонами ведется в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах».

В разделе «Связанные стороны» представляется информация о наличии объекта учета с учетом критерия существенности по раскрытию такой информации в бухгалтерской отчетности.

Список связаных сторон Общества по состоянию на 31.12.2025:

Лалакин Максим Сергеевич (ИНН 503615337079) владеет долей в уставном капитале Общества в размере 50%.

Попова Анна Сергеевна (ИНН 503615270515) владеет долей в уставном капитале Общества в размере 50%.

ООО «СТАЙНЕСС МЕНЕДЖМЕНТ». ИНН 5013048601 управляющая компания

Расчеты со связанными сторонами:

Вознаграждение основному управленческому персоналу

С целью раскрытия информации к основному управленческому персоналу отнесены взаимоотношения в рамках договора управления № 01/У/СТ от 01.07.2023, заключенного с ООО «СТАЙНЕСС МЕНЕДЖМЕНТ».

За 2025г. начислено 5 659 тыс. руб., перечислено 5 212 тыс. руб., кредиторская задолженность на 31.12.2025г. – 447,0 тыс. руб.

За 2024г. начислено 7 033 тыс. руб., перечислено 7 711 тыс. руб., кредиторская задолженность на 31.12.2024г. – отсутствует.

Кредиторская задолженность по договору управления отражена в балансе (строка 1520).

Долгосрочных вознаграждений нет.

Заемные средства в 2025г. и 2024г. не предоставлялись.

3.12. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах приведена по коду строки 1540 «Оценочные обязательства» бухгалтерского баланса.

Резерв на предстоящую оплату отпусков работникам

Резерв создан в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом отпуском работников, не использованных по состоянию на 31.12.2025 г. Ожидается, что остаток резерва будет использован равномерно в течение 2025 года. По мнению руководства, фактический расход по выплате отпусков не превысит сумму резерва, отраженную в бухгалтерской отчетности на 31.12.2025г.

Условные активы и обязательства

Обеспечение обязательств и платежей

В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору №02987/МР-До31 от 08.09.2023 Банк ВТБ передано следующее:

тыс.руб.

	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
1. Многофункциональный гаражно-торговый комплекс			
Балансовая стоимость (тыс. руб.)	292 616	312 456	332 844
Залоговая стоимость	587 236	587 236	587 236
2.Земельный участок (кадастровый номер 50:52:0010110:71			
Залоговая стоимость	21 419	21 419	21 419
Общая залоговая стоимость	**608 655**	**608 655**	**608 655**

На забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» учитываются земельные участки.

По оценке руководства Общества риски неисполнения обязательств отсутствуют.

Условия ведения деятельности Общества

Общество осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Общества оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальным преградами создает дополнительные проблемы для организаций, ведущих бизнес в Российской Федерации.

В 2025 году продолжающий конфликт, связанный с Украиной, и вызванное им обострение геополитической напряженности оказывали влияние на экономику

Российской Федерации. В период конфликта Европейский союз, Соединенные Штаты и ряд других стран ввели санкции против ряда российских государственных организаций и коммерческих структур, включая банки, физические лица и определенные отрасли промышленности, а также ограничения на определенные виды операций, включая замораживание российских счетов в иностранных банках и блокирование платежей по еврооблигациям Российской Федерации и российских юридических лиц. Некоторые мировые компании приостановили свою деятельности в России, либо прекратили поставки. Это привело к повышенной волатильности на фондовых и валютных рынках.

Российская Федерация ввела временные ограничительные экономические меры; в частности, она запретила российским резидентам предоставлять кредиты в иностранной валюте нерезидентам и зачислять иностранную валюта на свои счета в иностранных банках, а также ввела ограничения на платежи иностранным инвесторам, связанные с ценными бумагами и на операции с участием лиц ряда иностранных государств. В ответ на повышенную волатильность на финансовых рынках и растущие инфляционные риски Банк России повысил ключевую ставку. Общество продолжает оценивать влияние этих обстоятельств и изменений в микро- и макроэкономических условиях на свою деятельность, финансовой положение и финансовые показатели.

На 31.12.2025 года руководство Общества оценило возможные эффекты от этих событий. Руководство Общества не наблюдало каких-либо существенных негативных последствий на бизнес Общества, финансовые условия и результаты операций. Руководство полагает, что предприняло соответствующие меры поддержания бизнеса Общества в текущих условиях. Руководство Общества продолжает наблюдать за геополитической и экономической ситуацией и будет реагировать с целью снижения любых потенциально существенных последствий на операции и финансовое положение Общества.

Руководство Общества непрерывно оценивает ситуацию. В настоящее время Общество осуществляет свою деятельность в прежнем режиме. Руководство Общества считает, что указанная ситуация не окажет существенного влияния на деятельность Общества в обозримом будущем и оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

Представленная бухгалтерская отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнес в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Общества. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

Судебные дела

По состоянию на 31.12.2025г. Общество не является стороной в судебных процессах.

3.13. События после отчетной даты

Существенных фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год (событий после отчетной даты и условных фактов хозяйственной деятельности) не имеется.

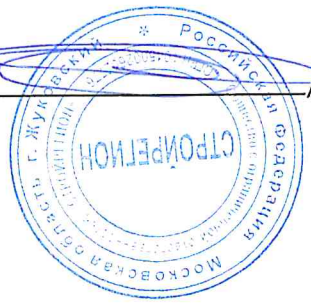
Обществом проведен анализ ресурсов и оценка способности осуществлять деятельность в сложившейся политической и экономической обстановке, учитывая все риски. Позиции компании оцениваются как устойчивые, стабильные и перспективные. Поэтому у Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Общество успешно осуществляет свою деятельность, имеет на балансе ликвидные активы, которые приносят доход, не имеет просроченную задолженность перед бюджетом по налоговым обязательствам, соблюдает обязательства по оплате труда перед своими работниками, не имеет претензий кредиторов. Таким образом, руководство Обществом предпринимает необходимые действия, чтобы Общество непрерывно развивалось и продолжало свою деятельность в последующие годы.

27.03.2026 – дата подписания баланса

Генеральный директор

УК ООО «СТАЙНЕСС МЕНЕДЖМЕНТ» _____/Шойхед О.И./



ООО «СТРОЙРЕГИОН»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год
(тыс. руб., если не указано иное)

Приложение 1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло объектов				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	682 753	(349 420)	5 423	(32)	-	(26 040)	-	-	-	688 144	(375 460)
	5210	за 2023г.	685 276	(325 810)	665	(3 188)	2 728	(26 338)	-	-	-	682 753	(349 420)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2024г.	104 355	(65 213)	752	-	-	(4 967)	-	-	-	105 107	(70 180)
	5211	за 2023г.	103 893	(60 229)	462	-	-	(4 983)	-	-	-	104 355	(65 213)
Здания	5202	за 2024г.	2 215	(1 747)	32	(32)	-	(259)	-	-	-	2 215	(2 006)
	5212	за 2023г.	2 012	(1 330)	203	-	-	(417)	-	-	-	2 215	(1 747)
Сооружения	5203	за 2024г.	495 126	(224 167)	4 515	-	-	(16 521)	-	-	-	499 641	(240 688)
	5213	за 2023г.	495 126	(207 645)	-	-	-	(16 521)	-	-	-	495 126	(224 167)
Другие виды основных средств	5204	за 2024г.	81 017	(58 275)	124	-	-	(4 290)	-	-	-	81 141	(62 565)
	5214	за 2023г.	84 205	(56 589)	-	(3 188)	2 728	(4 414)	-	-	-	81 017	(58 275)
Офисное оборудование	5205	за 2024г.	40	(19)	-	-	-	(2)	-	-	-	40	(21)
	5215	за 2023г.	40	(17)	-	-	-	(2)	-	-	-	40	(19)

Приложение 2. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 1кв.2025г.	за 2024г.
Материальные затраты	5610	920	920
Расходы на оплату труда	5620	10 231	10231
Отчисления на социальные нужды	5630	1 993	1 993
Амортизация	5640	26 040	26 040
Прочие затраты	5650	77 190	77190
Итого по элементам	5660	116 374	116374
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665		-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670		-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680		-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	116 374	116374