

Пояснения к бухгалтерской отчетности ООО Специализированный застройщик «Романовка 1»

1. Общие сведения

1.1 Полное фирменное наименование юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Романовка 1»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица: ООО СЗ «Романовка 1»

Адрес юридического лица: 188640, Ленинградская область, Всеволожский р-н, г Всеволожск, Колтушское ш, д. 44 к. 1, помещ. 9н

Место нахождения: 188640, Ленинградская область, Всеволожский р-н, г Всеволожск, Колтушское ш, д. 44 к. 1, помещ. 9н

Почтовый адрес: 188640, Ленинградская область, Всеволожский р-н, г Всеволожск, Колтушское ш, д. 44 к. 1, помещ. 9н

1.2 Дата регистрации юридического лица: 10.11.2023г.

Основной государственный регистрационный номер: 1234700032093.

Идентификационный номер налогоплательщика: 4706069611.

Единоличный исполнительный орган: генеральный директор в течении 2025 года:

Мудров Максим Николаевич с 03.06.2025 г. по настоящее время.

Рузанкин Олег Анатольевич до 03.06.2025

Совет директоров – не создавался.

Вознаграждение руководству выплаченное в 2025 году составляет 1 970,6 тыс.руб.

Учредители:

Мудров Максим Николаевич -15 % с 21 декабря 2023 г.

Рузанкин Олег Анатольевич -75 % с 10 ноября 2023 г.

ООО "СБ Девелопмент" -10 % с 06.03.2024 г

Зарегистрированный уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2025 года составляет 20 000 (двадцать тысяч) рублей

Деятельность предприятия осуществляется на основании Устава, зарегистрированного в Межрайонная инспекция ФНС России №2 по Ленинградской области

Активы Общества расположены на территории Российской Федерации.

1.3 Основные направления и показатели деятельности:

Основной вид экономической деятельности 41.20 -Строительство жилых и нежилых зданий

Дополнительные виды деятельности:

41.10 Разработка строительных проектов

- 43.12 Подготовка строительной площадки
 - 43.12.1 Расчистка территории строительной площадки
 - 43.12.2 Производство дренажных работ на сельскохозяйственных землях, землях лесных территорий, а также на строительных площадках
 - 43.12.3 Производство земляных работ
- 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
 - 68.10.1 Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества
 - 68.10.2 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
 - 68.10.21 Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества
 - 68.10.22 Покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений
 - 68.10.23 Покупка и продажа земельных участков
- 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
- 68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
 - 71.12.1 Деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора
 - 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
- 41.10 Разработка строительных проектов

1.4. Бенефициары

По состоянию на 31 декабря 2025 г. основные бенефициарные владельцы:

Рузанкин Олег Анатольевич (ИНН 504106471787) 75 %

Мудров Максим Николаевич (ИНН 772870612892) 15%

1.5 Среднесписочная численность работников Общества: на 31 декабря 2025. составила: 2 человека.

На 31.12.2025 просроченная задолженность по оплате труда отсутствует.

1.6 Инвентаризация имущества и обязательств

Была проведена инвентаризация товарно-материальных ценностей; незавершённого строительства, денежных средств на расчётных счетах и в кассе, расчётов с дебиторами и кредиторами, налоговой инспекцией и фондами, расчетов с прочими дебиторами (кредиторами), займов; арендуемого имущества.

Результаты инвентаризации отражены в бухгалтерском учёте.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, составлена в валюте Российской Федерации.

Перечень должностных лиц, ответственных за составление бухгалтерской отчетности:

Генеральный директор –Мудров Максим Николаевич.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества исходило 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.

Учетная политика Общества сформирована из допущений, предусмотренных п. 5 Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008). Общество самостоятельно определяют детализацию показателей по статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующей строки бухгалтерской отчетности за отчетный период составляет не менее 10 процентов.

Фактов неприменения правил бухгалтерского учета и отступлений от правил оценки статей финансовой отчетности в 2024-2025 г. не было. Событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности и неопределенность в отношении их в 2024-2025 г. не выявлено.

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

Все стоимостные показатели в таблицах представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели приведены в круглых скобках.

Отчетным годом является календарный год – с 01.01.2025 по 31.12.2025.

2. Аудит бухгалтерской отчетности Обществ.

Обязательный аудит Общества предусмотрен специальным законом (ст. 67.1 ГК РФ, ст. 3 Закона N 214-ФЗ). Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ (ред. от 28.12.2022)".

3. Учетная политика организации

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества (далее – Учетная политика), разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском и налоговом учете.

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества, утверждена Приказом генерального директора от 28.12.2024 г № 3/б.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06 октября 2008 г. №106н.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2025 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 отражаются в упрощенном порядке согласно п.п. 53 ФСБУ 14/2022 (без пересчета сравнительных показателей за периоды, предшествующие отчетному, проводя единовременную корректировку балансовой стоимости на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному))

4. Дополнительные данные

4.1. Учет основных средств и нематериальных активов

Руководствуясь п. 5 ФСБУ 6, п. 7 ФСБУ 14, п. 7.4 ПБУ 1, Рекомендацией Фонда "НРБУ "БМЦ"" Р-126/2021-КпР "Стоимостной лимит для основных средств", организация не учитывает в составе объектов основных средств и нематериальных активов объекты первоначальной стоимостью за единицу не более 100 000 рублей, за исключением основных средств, относящихся к недвижимому имуществу. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет. (Основание: ФСБУ 6/2020) Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 50 процентов первоначальной стоимости основного средства. (Основание : ФСБУ 6/2020)

Руководствуясь п. 7.4 ПБУ 1, Рекомендацией Фонда "НРБУ "БМЦ"" Р-100/2019-КпР "Реализация требования рациональности" организация не учитывает в составе капитальных вложений незначительные по стоимости затраты на улучшение и (или) восстановление объектов основных средств. При этом, в ходе составления бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяется, что в отчетном периоде такие затраты по каждой группе основных средств не превышают 10% суммы начисленной амортизации.

Расходы на объекты интеллектуальной собственности, которые не соответствуют признакам НМА, перечисленным в пункте 4 ФСБУ 14/2022, и имеют стоимость ниже 100 000 руб., в соответствии с принципом рациональности учитываются одновременно в периоде приобретения объектов интеллектуальной собственности.

Контроль за наличием и движением вышеуказанных объектов интеллектуальной собственности после списания их стоимости на расходы ведется на забалансовом счете 013 «Малоценные НМА и объекты, не отвечающие признакам НМА» (Основание: пункт 6 ПБУ 1/2008, пункт 4 ФСБУ 14/2022.)

Нематериальные активы классифицируются по группам:

- произведения науки, литературы и искусства
- программы ЭВМ
- базы данных
- изобретения
- полезные модели
- промышленные образцы
- секреты производства (ноу-хау)
- лицензии и разрешения
- другие НМА

Нематериальные активы на 31.12.2025 в организации отсутствуют. Информация о нематериальных активах раскрыта в п. 3 Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Основные средства классифицируются по группам:

- здания
- сооружения
- машины и оборудование (кроме офисного)
- офисное оборудование
- транспортные средства
- производственный и хозяйственный инвентарь
- земельные участки
- объекты природопользования
- капитальные вложения в арендованное имущество
- прочие объекты, требующие государственной регистрации, относимые статьей 130 ГК РФ к недвижимости
- другие виды основных средств

Неотделимые улучшения в арендованные объекты ОС, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, увеличивают фактическую стоимость этого права пользования по аналогии с учетом реконструкции, модернизации ОС.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Лицензия 1С не относится к какой-либо амортизационной группе, так как организация приобретает неисключительные права на программное обеспечение.

Если в лицензионном договоре срок использования приобретённого программного продукта не указан, налогоплательщик самостоятельно определяет срок использования приобретённого неисключительного права с учётом требований, установленных Гражданским кодексом РФ.

Все группы основных средств и нематериальных активов оцениваются по первоначальной стоимости, за исключением инвестиционной недвижимости, переоценка не производится (Основание: подп. а п. 13 ФСБУ 6, подп. а п. 15 ФСБУ 14).

Оценка инвестиционной недвижимости производится на каждую отчетную дату по переоцененной стоимости и применяется для всех объектов инвестиционной недвижимости (Основание: п.11 ФСБУ 6/2020)

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

Инвестиционная недвижимость, учитываемая по переоцененной стоимости, не амортизируется (Основание: п.28 ФСБУ 6/2020)

Амортизация основных средств (нематериальных активов) начисляется линейным способом для всех групп основных средств (нематериальных активов). К норме амортизации специальные коэффициенты не применяются.

По строке 1150 «Основные средства» отражены собственные основные средства (земельные участки) - 1 258 191 тыс. руб.

тыс. руб.

№ п/п	Наименование	на 31.12.25	на 31.12.24
1	Основные средства, в том числе	1 258 191	1 258 191

№ п/п	Наименование	на 31.12.25	на 31.12.24
2	Основные средства, пригодные к использованию	1 249 147	1 249 147
3	Незавершенное строительство	9 045	9 045

Основные средства, подлежащие обесценению, по состоянию на 31.12.2025 г. отсутствуют. Информация об основных средствах раскрыта в п. 4 Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4.2. Учет аренды

В случае признания права пользования активом фактическая стоимость права включает величину первоначальной оценки обязательства по аренде и арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты (Основание: пункт 13 ФСБУ 25/2018).

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

В целях определения приведенной стоимости будущих арендных платежей в общем случае справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения лизингодателем у поставщика.

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

ФСБУ 25/2018 не применяется:

- по договорам сроком менее 12 месяцев и при стоимости арендованного объекта не более 300 000 руб., если:
- отсутствует возможность выкупа имущества значительно ниже справедливой стоимости;
- право собственности на арендованный объект не переходит по окончании договора;
- договором не предусмотрена субаренда.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

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

Обществом в 2025 году признавалось ППА по аренде офисного помещения. В связи с изменением условия использования ППА прекращено.

4.3. Учет финансовых вложений

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о финансовых вложениях Общества осуществляется в соответствии с требованиями ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций акционерных обществ), предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, оцениваются по первоначальной стоимости каждой выбывающей из приведенных единиц бухгалтерского учета финансовых вложений.

Информация о наличии и движении долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений представлена в таблице 5. Финансовые вложения Пояснений в табличной части к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества

На 31.12.2025 финансовые вложения отсутствуют.

4.4. Запасы

Организация применяет способы ведения учета запасов, предусмотренные ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Организация оценивает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости.

Оценка имеющихся в наличии на отчетную дату запасов соответствует оценке последних по времени поступивших запасов (способ ФИФО).

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Готовая продукция и незавершенное производство учитываются по фактической себестоимости.

Фактическая себестоимость объектов недвижимого имущества при создании для продажи в ходе обычной деятельности складывается из прямых затрат по созданию отдельных объектов и косвенных затрат.

Косвенные затраты в виде общих расходов Общества на исполнение всех договоров строительного подряда распределяются между объектами строительства пропорционально

сумме прямых затрат, осуществленных в отношении каждого из объектов строительства за отчетный период.

Затраты на создание многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) для участников долевого строительства до момента признания выручки от продажи являются незавершенным производством, которое относится к оборотным активам - запасам и отражаются по дебету счета 20 "Основное производство" по мере их осуществления.

Оценка НЗП производится по фактическим затратам.

Аналитический учет затрат на строительство счет 20 «Основное производство» ведется по объектам недвижимости.

По завершении строительства объект принимается к учету в качестве готовой продукции на счет 43 "Готовая продукция" по фактической себестоимости.

Авансы, предварительная оплата, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов отражены в составе дебиторской задолженности по статье бухгалтерского баланса «Авансы выданные».

Тыс.руб.

№ п/п	Наименование	на 31.12.25	на 31.12.24
1	Запасы, в том числе	957 801	469 512
2.	Сырье и материалы	14 712	-
3	Незавершенное производство	943 089	469 512

Информация о запасах раскрыта в п. 6 Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4.5. Долгосрочные активы к продаже

Долгосрочные активы к продаже отражаются в учете на том же счете, на котором отражались соответствующие активы до переквалификации, с обособлением в аналитическом учете. Обособление осуществляется путем отражения таких активов на отдельном субсчете, открытом к этому счету, и предусмотренном Рабочим планом счетов Общества.

4.6. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками). Нереальная к взысканию

задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой на основании данных проведенной инвентаризации. Сомнительная дебиторская задолженность с высокой вероятностью непогашения показана за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам. Начисленные резервы по сомнительным долгам отнесены на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва восстанавливается и относится на прочие доходы.

Организация формирует резерв по сомнительным долгам. С этой целью на последнее число каждого месяца организацией проводится инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности, возникшей в связи с реализацией товаров, выполнением работ, оказанием услуг. При наличии встречных обязательств перед контрагентом для расчета резерва дебиторская задолженность контрагента уменьшается на кредиторскую задолженность перед контрагентом.

По сомнительной задолженности со сроком возникновения до 45 дней резерв не формируется. По сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) в сумму резерва включается 50% от суммы выявленной задолженности. По сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней в сумму создаваемого резерва включается 100% выявленной задолженности.

На основании результатов инвентаризации дебиторской задолженности на 31.12.2025 г. резерв по сомнительным долгам не создавался в связи с тем, что на отчетную дату не выявлена сомнительная задолженность.

Задолженности по расчетам с контрагентами на 31.12.2025 г. подтверждены актами сверки расчетов и прочими документами, оформленные с соблюдением норм гражданского и налогового законодательства РФ, обычаев делового оборота и подтверждающими наличие задолженности.

Учет расчетов с участниками долевого строительства осуществляется на счете 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами». Полученные от дольщиков средства на эскроу счета отражаются на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражена долгосрочная и краткосрочная дебиторская задолженность Общества.

Информация о дебиторской задолженности раскрыта в п. 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности и 7.2. Просроченная дебиторская задолженность Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В составе дебиторской задолженности отражено:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование	на 31.12.25	на 31.12.24
1.	Краткосрочная дебиторская задолженность, в том числе	175 547	14 239
2	Расчеты с покупателями и заказчиками	329	-
3	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	174 051	14 137
4	Расчеты по налогам и сборам	6	-
5	Сальдо по ЕНС	-	2
6	Расчеты с подотчетными лицами	-	100
7	Авансы по аренде (лизингу)	161	-

Информация о дебиторской задолженности раскрыта в п. 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности и 7.2. Просроченная дебиторская задолженность Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4.7. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты со сроком погашения три месяца или менее и отражает по статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса. В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто: денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата; суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков, и платежей поставщикам и подрядчикам; прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов.

Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса, складывается из суммы дебетового сальдо по следующим счетам:

-50 «Касса» (кроме сальдо субсчета 50-3 «Денежные документы», отражаемого не по строке 1250, а в составе строки 1260 «прочие оборотные активы»)

-51 «Расчетные счета»

-52 «Валютные счета» (по курсу ЦБ на отчетную дату)

-55 «Специальные счета в банках» (кроме сальдо субсчета 55-3 «Депозитные счета», отражаемого по строке 1170 «Финансовые вложения» или 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» в зависимости от того, являются эти вложения долгосрочными или краткосрочными)

-57 «Переводы в пути»

Наличие сальдо на начало и конец отчетного периода, предшествующих периодов денежных средств, отраженной по строке 1250 бухгалтерского баланса Общества представляют собой:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование	на 31.12.25	на 31.12.24
1	Денежные средства и денежные эквиваленты, в том числе:	116	660 003
2	Расчетные счета	116	3
3	Аккредитивы	-	660 000

4.8. Уставный, добавочный и резервный капиталы

Уставный капитал составляет 20 тысяч рублей, полностью оплачен, отражен в бухгалтерском балансе на 31.12.2024, на 31.12.2025 по строке 1310.

Добавочный и резервный капитал отсутствует.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

По строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» бухгалтерского баланса отражена информация о нераспределенной прибыли (непокрытом убытке)

тыс. руб.

№ п/п	Наименование	на 31.12.25	на 31.12.24
1	Убыток, подлежащий покрытию	(6 161)	(4 385)

Дивиденды в отчетном и предыдущем периоде не начислялись и не выплачивались.

Чистые активы Общества отрицательные и составили:

- по состоянию на 31.12.2025 в размере (6 141) тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2024 год в размере (4 365) тыс. руб.

Руководством Общества проведена проверка правоспособности организации продолжать непрерывно свою деятельность на срок не менее 12 последующих месяцев после отчетной даты. В результате проверки установлено, что такие факторы как прогноз превышения чистых активов над уставным капиталом, конкурентные преимущества Общества на рынке, получение финансового результата от сдачи объектов недвижимости в аренду, а также продажи их, после реализации проекта не вызывают значительных сомнений в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность в течение, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты. Руководство Общества не планирует прекращение деятельности.

4.9. Задолженность по кредитам и займам

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Общества информации о затратах, связанных с выполнением обязательств по полученным кредитам и займам (в том числе товарному и коммерческому кредиту), включая привлечение заемных средств путем выдачи векселей, выпуска и продажи облигаций осуществляется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Полученные кредиты и займы подразделяются на краткосрочные и долгосрочные.

Краткосрочной считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой, согласно условиям договора, не превышает 12 месяцев. Долгосрочной признается задолженность со сроком погашения более 12 месяцев.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 365 дней долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную.

Проценты по кредитам и займам полученным и дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов, признаются в составе прочих расходов в том отчетном периоде, в котором они возникли. Общество отражает задолженность по полученным от займодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств.

Строка 1410 «Заемные средства» бухгалтерского баланса, представляет собой долгосрочные обязательства:

тыс. руб.

Наименование	Заимодавец	Ставка%	Сумма долга, тыс. руб.	Сумма %	Итого
Кредит	СБЕРБАНК ПАО	Плавающая, ключ +фикс.маржа %(согласно кред.договор у)	1 585 163	538 700	2 123 863
Займ	МИР- ДЕВЕЛОПМЕН Т ООО	7 %	191 154	10 565	201 719
Займ	ФЛ	Без начислени я %	140	-	140
Займ	ЭН.СИ.ЭКСПРЕ СС ООО	Ключ+5%	19 000	3 277	22 277
Займ	Консоль ООО	21%	12 272	3 408	15 680
Итого	Х		1 807 728	555 950	2 363 679

Срок погашения субординированных займов - не ранее, чем через 6 (Шесть) месяцев после полного исполнения Заемщиком обязательства по погашению кредита по Кредитному договору. Заемщик обязан произвести возврат Суммы займа в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты истечения 6 (Шести) месяцев после полного погашения кредита.

К субординированным относятся займы с ООО Мир-девелопмент, ФЛ, ООО Эн.Си.Экспресс., Консоль ООО.

Срок погашения по кредитному договору -30.11.2027

Общая сумма кредитов и займов, полученных по состоянию на 31.12.2025г. составила 2 363 679 тыс. руб.

4.10. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность Общества перед поставщиками и подрядчиками определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и поставщиками (подрядчиками).

Просроченная кредиторская задолженность 32 119 тыс.руб. Просрочка вызвана задержкой в открытии проектного финансирования.

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражены следующие имущественные права:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование	на 31.12.25	на 31.12.24
1	Кредиторская задолженность, в том числе:	44 927	698 677
2	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	32 119	694 663
3	Расчеты по налогам и взносам	4 204	2 282
4	Сальдо по ЕНС	6 213	-
5	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5	77
6	Расчеты с персоналом по оплате труда	-	276
7	Расчеты с подотчетными лицами	-	15
8	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	2 386	1 364

Задолженности по расчетам с контрагентами на 31.12.2025 г. подтверждены актами сверки расчетов и прочими документами, оформленные с соблюдением норм гражданского и налогового законодательства РФ, обычаев делового оборота, и подтверждающими наличие задолженности.

Наибольшую долю в кредиторской задолженности Общества имеет задолженность перед поставщиками и подрядчиками.

Дополнительная информация о кредиторской задолженности раскрыта в 8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств) Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4.11. Оценочные обязательства

Общество формирует резерв по оплате предстоящих расходов (оплате предстоящих отпусков) в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество создает резерв предстоящих расходов на оплату очередных отпусков работников общества, который отражается как оценочное обязательство со сроком погашения менее чем 12 месяцев после отчетной даты.

Оценочные обязательства признаются в бухгалтерском учете и отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов (счет 96).

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательств по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов на обязательное социальное и пенсионное страхование.

Информация об оценочных обязательствах, отраженных по строке 1540 бухгалтерского баланса представлена в таблице 8.3. Оценочные обязательства Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4.12. Доходы, расходы

Формирования в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о доходах и расходах Общества осуществляется в соответствии с требованиями ПБУ 9/99 «Доходы организации» и ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Учет доходов и расходов ведется методом начисления.

Расходы на продажу ежемесячно списываются на расходы периода в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99).

Пересчет обязательств, выраженных в иностранной валюте производится ежемесячно (п. 8 ПБУ 3/2006).

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

В зависимости от характера, условия получения и направления деятельности организации доходы и расходы подразделяются:

- доходы и расходы по обычным видам деятельности;
- прочие доходы и расходы.

Выручка от продажи товаров (продукции), работ и оказания услуг признается по мере отгрузки товаров (продукции) покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акциза, таможенных пошлин и других аналогичных обязательных платежей.

Учет доходов осуществляется на счете 90.01 «Выручка», аналитический учет ведется по номенклатурным группам. Номенклатурные группы определяются в зависимости от видов деятельности:

- доходы от продажи объектов недвижимости отражаются в бухгалтерском учете на дату приема-передачи объекта. (Если объект недвижимости был приобретен для перепродажи и учитывается в качестве товара либо построен для продажи и учитывается как готовая продукция).

-доходы от передачи объектов долевого строительства по договорам долевого участия дольщикам.

Признание выручки от выполнения работ, оказания услуг осуществляется в момент подписания акта выполненных работ, оказанных услуг.

Доходами от обычных видов деятельности (выручкой), учитываемой на счете 90 «Выручка» признается:

-выручка при строительстве объектов с привлечением участников долевого строительства

- выручка от реализации работ, услуг, товаров по обычным видам деятельности

- выручка от сдачи в аренду

Момент признания выручки- момент подписания акта выполненных работ. Выручка после передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, указанного в договоре, признается после подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

тыс. руб.

№ п/п	Наименование	на 31.12.25	на 31.12.24
1	Выручка от передачи объектов недвижимости дольщикам по ДДУ и ДКП	-	-
2	Выручка от сдачи в субаренду	274	-

Отступление от правил Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ9/99 в части признания даты доходов от реализации объектов недвижимости обусловлено соблюдением Обществом принципа рационального ведения бухгалтерского учета, исходя из масштаба и специфики деятельности организации, а также принципа полноты отражения в бухгалтерском учете всех фактов хозяйственной деятельности, не оказывает существенного влияния на отчетность.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

Коммерческие расходы ежемесячно списываются в полной сумме на расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Управленческие расходы ежемесячно списываются в полной сумме на расходы по обычным видам деятельности отчетного периода.

Управленческие расходы включаются в себестоимость объекта недвижимости, только если они непосредственно связаны с его строительством.

Прочие расходы, связанные с деятельностью:

- проценты, за пользование заемными денежными средствами;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- прочие расходы.

Прочие доходы и расходы (строка 2340, 2350 отчета о финансовых результатах)

(тыс. руб.)

За 2025 г.		За 2024 г.	
Прочие доходы	Прочие расходы	Прочие доходы	Прочие расходы
27 597	(2 007)	3804	(279)

4.13. Отложенные налоговые активы и обязательства

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности в составе отложенных налоговых активов/обязательств признаются суммы, способные уменьшить/увеличить сумму налога на прибыль в последующих отчетных периодах. Признание отложенных налоговых активов/обязательств осуществляется в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые/налогооблагаемые временные разницы.

Строка 1180 «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса формируется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02.

При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности в бухгалтерском балансе отражается сальдированная (свернутая) сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства.

тыс.руб

№ п/п	Наименование	на 31.12.25	на 31.12.24
1	Отложенные налоговые активы, в том числе	1 495	1 426
	Оценочные обязательства и резервы	184	107
	Убытки прошлых лет, в том числе	1 310	1 319

№ п/п	Наименование	на 31.12.25	на 31.12.24
	за 2024	1 310	1 319

Ставка Налога на прибыль в 2024 году -20%, в 2025 году -25%.

На 31.12.2024 отложенные налоги пересчитаны по ставке налога на прибыль 25% в связи с изменением законодательства по налогам и сборам.

5. Информация об аффилированных лицах

Аффилированное лицо	Место нахождения	Почтовый адрес	Дата наступления основания	Основание	Доля в Обществе
Мудров Максим Николаевич (учредитель, генеральный директор)	г. Москва	г. Москва	17.06.2024	учредитель	15 %
Рузанкин Олег Анатольевич	г. Москва	г. Москва	17.06.2024	учредитель	75 %
ООО «СБ ДЕВЕЛОПМЕНТ »	г. Москва, вн. тер. г. муниципальн ый округ Донской, Варшавское шоссе, д. 17, этаж/каб. 2/228, ком. 15, 16, 17	г. Москва, вн. тер. г. муниципальн ый округ Донской, Варшавское шоссе, д. 17, этаж/каб. 2/228, ком. 15, 16, 17	17.06.2024	учредитель	10 %
ООО "МИРА"	г Москва ул Олеко Дундича Д. 5, ПОМЕЩ. 111/7	г Москва ул Олеко Дундича Д. 5, ПОМЕЩ. 111/7	26.03.2025	Аффилиро ванность по учредител ю	
ООО "МИР- ДЕВЕЛОПМЕНТ"	г Москва проезд Булатниковск ий Д. 14, К. 6, ПОМЕЩ. 1/1	г Москва проезд Булатниковск ий Д. 14, К. 6, ПОМЕЩ. 1/1	23.08.2024	Аффилиро ванность по учредител ю, директору	
ООО СЗ "Л-	г Санкт-	г Санкт-	23.04.2024	Аффилиро	

ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Петербург ул Магнитогорск ая Д. 11, ЛИТЕРА Б, ПОМЕЩ. 11- Н	Петербург ул Магнитогорск ая Д. 11, ЛИТЕРА Б, ПОМЕЩ. 11- Н		ванность по учредител ю, директору	
ООО СЗ "ЛОД"	обл Ленинградска я р-н Всеволожски й г Всеволожск ш Колтушское Д. 44, К. 1, ПОМЕЩ. 9Н	обл Ленинградска я р-н Всеволожски й г Всеволожск ш Колтушское Д. 44, К. 1, ПОМЕЩ. 9Н	03.05.2024	Аффилиро ванность по учредител ю, директору	
ООО "СЗ "Автозаводская 22"	129226, г. Москва, вн. тер. г. муниципальн ый округ Ростокино, ул. Сельскохозяй ственная, д. 17, к. 1, помещ. 9П	129226, г. Москва, вн. тер. г. муниципальн ый округ Ростокино, ул. Сельскохозяй ственная, д. 17, к. 1, помещ. 9П	25.06.2024	Аффилиро ванность по учредител ю, директору	
ООО "СЗ "ЮДЖИ 67"	обл Смоленская р-н Смоленский д Лубня ул Центральная Д. 3	обл Смоленская р- н Смоленский д Лубня ул Центральная Д. 3	30.06.2025	Аффилиро ванность по учредител ю, директору	
ООО "РУЗМАНН"	обл Смоленская г Смоленск проезд Ипподромны й Д. 26, ПОМЕЩ. 6	обл Смоленская г Смоленск проезд Ипподромный Д. 26, ПОМЕЩ. 6	25.07.2022	Аффилиро ванность по учредител ю	
ООО СЗ "БОРОВАЯ"	обл Смоленская г Смоленск ул Тенишевой Д. 15, ОФИС	обл Смоленская г Смоленск ул Тенишевой Д. 15, ОФИС 600		Аффилиро ванность по учредител ю,	

	600			директору	
ООО СЗ "ВЕНЕВСКОЕ"	обл Тульская г Тула ул Фридриха Энгельса ЗД. 1, АНТРЕСОЛЬ 2	обл Тульская г Тула ул Фридриха Энгельса ЗД. 1, АНТРЕСОЛЬ 2	18.10.2023	Аффилиро ванность по учредител ю	
ООО СЗ "ЛУБНЯ"	обл Смоленская г Смоленск ул Тенишевой Д. 15, ОФИС 608	обл Смоленская г Смоленск ул Тенишевой Д. 15, ОФИС 608	20.03.2023	Аффилиро ванность по учредител ю	
ООО СЗ "ПАРКОВЫЙ"	обл Тульская г Тула ул Фридриха Энгельса ЗД. 1, АНТРЕСОЛЬ 2	обл Тульская г Тула ул Фридриха Энгельса ЗД. 1, АНТРЕСОЛЬ 2	18.10.2023	Аффилиро ванность по учредител ю	
ООО СЗ "ПИОНЕРСКИЙ"	обл Смоленская г Смоленск ул Тенишевой Д. 15, ЭТАЖ 6	обл Смоленская г Смоленск ул Тенишевой Д. 15, ЭТАЖ 6	25.07.2022	Аффилиро ванность по учредител ю	
ООО СЗ "СЕРВИСПРОЕК Т"	обл Тверская г Тверь ул Коминтерна Д. 91, ПОМЕЩ. 025	обл Тверская г Тверь ул Коминтерна Д. 91, ПОМЕЩ. 025		Аффилиро ванность по учредител ю	
ООО СЗ "ТОРХОВСКИЙ"	обл Тульская г Тула ул Фридриха Энгельса ЗД. 1, АНТРЕСОЛЬ 2	обл Тульская г Тула ул Фридриха Энгельса ЗД. 1, АНТРЕСОЛЬ 2	11.10.2023	Аффилиро ванность по учредител ю	
ООО УК "ГОРОДСКАЯ СРЕДА"	обл Смоленская г Смоленск проезд Ипподромны й Д. 26, ПОМЕЩ. 6	обл Смоленская г Смоленск проезд Ипподромный Д. 26, ПОМЕЩ. 6		Аффилиро ванность по учредител ю	
ООО "ФК	обл	обл		Аффилиро	

АЛЪЯНС"	Московская г Домодедово мкр. Северный ул Логистическа я Д. 1/6, АНТРЕСОЛЬ 5.25	Московская г Домодедово мкр. Северный ул Логистическа я Д. 1/6, АНТРЕСОЛЬ 5.25		ванность по учредител ю	
ООО "ИДАЛИЯ МЕНЕДЖМЕНТ"	214014, Смоленская область, г. о. город Смоленск, г. Смоленск, ул. Тенишевой, д. 15, офис 615	214014, Смоленская область, г. о. город Смоленск, г. Смоленск, ул. Тенишевой, д. 15, офис 615	10.01.2024	Аффилиро ванность по учредител ю	

6. Информация об операциях со связанными сторонами

п/п	Наименование аффилированного лица	Наличие сделок (да, нет)	Сумма сделки (с НДС), тыс. руб.	Описание сделки	Период, когда совершалас ь сделка
1.	Рузанкин Олег Анатольевич (учредитель ООО Идалия Менеджмент)	нет	-	-	-
2	Мудров Максим Николаевич	да	140	Займ полученны й	2025
3	МИР-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	да	191 154	Займ полученны й	2025
4	МИР-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	да	10 565	Проценты по займу полученно му	2025

7. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Полученные – всего (тыс.руб)	19 157	-
в том числе: Эскроу счета	19 157	-
Выданные - всего	2 027 844	919 959
в том числе: СБЕРБАНК ПАО за АВТОЗАВОДСКАЯ 22 ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	1 107 884	919 959
СБЕРБАНК ПАО	919 959	919 959

Заключены договоры долевого участия (ДДУ):

-Зубарева Юлия Николаевна

-Королева Мария Юрьевна

-Кузовников Николай Александрович

- Петрикова Елена Олеговна

8. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам.

Рыночные риски

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удерживать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Риски ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

Риски ликвидности возможны при нехватке финансовых средств для исполнения текущих обязательств. Дополнительным инструментом Общества по эффективному управлению ликвидностью может являться использование кредитных линий, открытых в банках-партнерах.

Инфляционный риск

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности, на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ, услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности и др.

Кредитные риски

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируется резерв по сомнительным долгам.

Правовые риски

Правовые риски Общества обусловлены с возможным принятием нормативно-правовых актов, актов и решений судебных органов, которые могут повлиять на налоговый, валютный режимы работы Общества.

По состоянию на конец года Общество участвовало в судебных процессах

№	Истец	Ответчик	№ дела	Сумма исковых требований (руб)	Комментарий
1	ООО "ЧОО НАБ "СКАЛА"	ООО СЗ Романовка 1	А40- 223383/2025	877 137,76	завершен

Страновые и региональные риски

Правовая, налоговая и регуляторная системы Российской Федерации продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что в купе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации. Конфликт в Украине и связанные с ним события увеличили

риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады и других стран, а также ответных санкций, введенных Правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, большой волатильности курса российского рубля, сокращению притока прямых инвестиций, а также значительно затруднило доступ к заемному капиталу.

Обществом реализованы меры по предотвращению негативного воздействия указанных выше санкций на его деятельность. На постоянной основе отслеживаются изменения в отношении введенных санкций и оценивается вероятность негативных последствий для его деятельности.

При долгосрочных негативных тенденциях в экономике Общество предполагает предпринять соответствующие меры по антикризисному управлению с целью мобилизации бизнеса и максимального снижения негативного воздействия ситуации на бизнес Общества. Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности (помимо описанных выше) по оценке Общества, отсутствуют.

9. Крупные сделки с согласия собственников

В 2025 году Обществом не осуществлялись крупные сделки

10. Государственная помощь

В отчетном году Общество не получало государственной помощи.

11. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты, которые могли быть признаны фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности Обществом не выявлены.

12. Информация о прекращаемой деятельности

В отчетном периоде прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не осуществлялось, также не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности. Обществом не принимались решения о реорганизации и ликвидации.

13. Информация о непрерывной деятельности

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Стоимость чистых активов Общества оценивается по данным бухгалтерского учета в порядке, установленном *приказом Минфина РФ № 84н от 28.08.2014 «Порядок определения стоимости чистых активов»*.

Получение убытка обусловлено временным отсутствием дохода от деятельности, убытки будут покрыты за счет полученной прибыли после реализации строительного проекта по строительству МКД во 2 квартале 2028 года.

В организации отсутствуют кредиты или займы с истекающим сроком погашения, имеются реалистичные перспективы погашения имеющихся займов с наступлением их срока (срок погашения не ранее 2027 года). Рассчитанная банковская модель подтверждает перспективы погашения обязательств и получение прибыли.

Общество осуществляло свою деятельность в 2024 и 2025 году под влиянием комплекса факторов экономического и иного характера: геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и её субъектов иными государствами и меры, применяемые Российской Федерации в ответ на санкционное давление, повышение ключевой ставки.

Общество отмечает, что влияние вышеуказанных факторов экономического и иного характера и связанные с этим экономические последствия не указывают на наличие существенной неопределённости, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно деятельность. Общество подтверждает, что последствия воздействия вышеуказанных факторов не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями годовой бухгалтерской отчетности Общества за 2025 год.

Руководство Общества подтверждает намерение продолжать деятельность непрерывно в обозримом будущем, в том числе в период не менее, чем в ближайшие 12 месяцев, а также принимает все необходимые меры по минимизации воздействия вышеуказанных факторов на деятельность Общества.

События и условия, в отношении которых имеется существенная неопределённость, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности отсутствуют.

Генеральный директор



Мудров Максим Николаевич