

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

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

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

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

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

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

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

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Земельные участки	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	4 745	(1 811)	5 332	(4 374)	315	(712)	-	-	5 702	(2 208)	
	За 2024 г.	4 745	(1 221)	94	(94)	94	(685)	-	-	4 745	(1 811)	
в том числе: Другие виды основных средств	За 2025 г.	4 745	(1 811)	5 332	(4 374)	315	(712)	-	-	5 702	(2 208)	
	За 2024 г.	4 745	(1 221)	94	(94)	94	(685)	-	-	4 745	(1 811)	

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	3 494	2 934	3 524
в том числе: Другие виды основных средств	3 494	2 934	3 524
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе: используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

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

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

	На начало года	Изменения за период	На конец периода

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	99 690	-	-	-	-	-	-	(99 690)	-	-
	За 2024 г.	99 690	-	-	-	-	-	-	-	99 690	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	99 690	-	-	-	-	-	-	(99 690)	-	-
	За 2024 г.	99 690	-	-	-	-	-	-	-	99 690	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

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

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	305 297	-	609 761	-	-	-	X	X	915 058	-
	За 2024 г.	37 323	-	267 974	-	-	-	X	X	305 297	-
в том числе: Расходы на строительство	За 2025 г.	144 034	-	314 119	-	-	-	-	-	458 153	-
	За 2024 г.	-	-	144 034	-	-	-	-	-	144 034	-
Расходы на содержание застройщика	За 2025 г.	38 963	-	3 058	-	-	-	-	-	42 021	-
	За 2024 г.	35 082	-	3 882	-	-	-	-	-	38 963	-
Прочее	За 2025 г.	1 571	-	7 877	-	-	-	-	-	9 448	-
	За 2024 г.	1 571	-	-	-	-	-	-	-	1 571	-
Авансы, выданные на строительство	За 2025 г.	120 729	-	284 707	-	-	-	-	-	405 436	-
	За 2024 г.	671	-	120 058	-	-	-	-	-	120 729	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
в том числе:			
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	99 690	99 690	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Беспроцентный займ	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	99 690	99 690	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	19 104	-	(7 535)	-	(1 367)	-	-	-	-	10 201	-
	За 2024 г.	10 319	-	9 495	-	(709)	-	-	-	-	19 104	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	1 251	-	1 128	-	(705)	-	-	-	-	1 674	-
	За 2024 г.	-	-	1 251	-	-	-	-	-	-	1 251	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	17 191	-	(8 962)	-	-	-	-	-	-	8 229	-
	За 2024 г.	9 878	-	7 582	-	(269)	-	-	-	-	17 191	-
Авансы по аренде (лизингу)	За 2025 г.	662	-	-	-	(662)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	662	-	-	-	-	-	-	662	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	3	-	-	-	-	-	-	3	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	440	-	-	-	(440)	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	-	-	296	-	-	-	-	-	-	296	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	19 104	-	(7 535)	-	(1 367)	-	-	-	X	109 891	-
	За 2024 г.	10 319	-	9 495	-	(709)	-	-	-	X	19 104	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	278 857	630 599	-	-	-	-	909 456
	За 2024 г.	18 502	261 219	-	(864)	-	-	278 857
в том числе:								
Расчеты по аренде	За 2025 г.	2 514	455	-	-	-	-	2 969
	За 2024 г.	3 378	-	-	(864)	-	-	2 514
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	260 365	595 203	-	-	-	-	855 568
	За 2024 г.	977	259 388	-	-	-	-	260 365
Долгосрочные займы	За 2025 г.	14 147	20 318	-	-	-	-	34 465
	За 2024 г.	14 147	-	-	-	-	-	14 147
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	1 831	14 623	-	-	-	-	16 454
	За 2024 г.	-	1 831	-	-	-	-	1 831
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	43 671	10 933	-	(10 895)	-	-	43 709
	За 2024 г.	22 304	29 947	-	(8 580)	-	-	43 671
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	43 205	8 986	-	(10 803)	-	-	41 388
	За 2024 г.	22 304	29 481	-	(8 580)	-	-	43 205
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	1 440	-	-	-	-	1 440
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	За 2025 г.	-	506	-	-	-	-	506
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	6	-	-	(6)	-	-	-
	За 2024 г.	-	6	-	-	-	-	6
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	460	-	-	(86)	-	-	374
	За 2024 г.	-	460	-	-	-	-	460
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	1	-	-	-	-	1
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	322 528	641 532	-	(10 895)	-	X	953 165
	За 2024 г.	40 806	291 166	-	(9 444)	-	X	322 528

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец
				списано	

наименование показателя	период	на начало года	признано	погашено	как избыточная сумма	периода
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	773 583	341 232	-
в том числе: Денежные средства на счетах эсцоу	773 583	341 232	-
Выданные - всего	2 085 095	1 568 475	-
в том числе: Договоры залога по кредитному договору ВТБ	879 451	1 029 565	1 000
Обязательства по договорам ДДУ	1 206	538 910	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	10 000
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	-	-
Итого по элементам	-	-
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	10 000

11. Государственная помощь**11.1. Бюджетные средства**

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

11.2. Бюджетные кредиты

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

ПОЯСНЕНИЯ
к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
Общество с ограниченной ответственностью
"СЗ "НОВЫЙ ГОРОД"
за 2025 год

1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью "СЗ "НОВЫЙ ГОРОД"
Краткое наименование	ООО "СЗ "НОВЫЙ ГОРОД"
Юридический адрес	295034, Крым Респ, Симферополь г, Победы пр-кт, дом № 28А, офис 515А
Основной вид деятельности по ОКВЭД	ОКВЭД 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.
Внесение записи в Единый государственный реестр юридических лиц (ОГРН)	1199112010107 от 03.06.2019
Идентификационный номер налогоплательщика / Код причины постановки на учет	9102256047 / 910201001
Руководство (функции единоличного исполнительного органа)	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОЕКТНЫЙ ОФИС" с 03.06.2019 г. в лице директора: Писарева Наталья Сергеевна (ИНН 910208827376) с 05.08.2024

2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество является субъектом малого предпринимательства.
ООО «СЗ «НОВЫЙ ГОРОД» не имеет обособленных подразделений и филиалов.
ООО «СЗ «НОВЫЙ ГОРОД» не значится учредителем каких-либо российских юридических лиц.

Органы управления ООО «СЗ «НОВЫЙ ГОРОД»

Органами управления ООО «СЗ «НОВЫЙ ГОРОД» является:
Общее собрание участников;
В соответствии с Уставом ООО «СЗ «НОВЫЙ ГОРОД » высшим органом управления Общества является Общее собрание участников.

Единоличный исполнительный орган – Директор.

В соответствии с Уставом Общества Директор осуществляет руководство текущей деятельностью Общества в соответствии с решениями Общего собрания участников, принятыми в соответствии с их компетенцией..

К компетенции Директора Общества относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания участников Общества.

Директор Общества без доверенности действует от имени Общества, в т.ч., с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством, Уставом.

Руководителем организации (лицом, имеющим право без доверенности действовать от имени юридического лица) с 03.06.2019 г. является ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОЕКТНЫЙ ОФИС" в лице директора Писарева Наталья Сергеевна (ИНН 910208827376).

Лицом, ответственным за контроль (ЛОКУ) за финансово-хозяйственной деятельностью Общества и надзор за подготовкой бухгалтерской (финансовой) отчетности в отчетном 2025 году является ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОЕКТНЫЙ ОФИС" в лице директора Писарева Наталья Сергеевна (ИНН 910208827376).

Право подписи первичных учетных документов, бухгалтерской и налоговой отчетности предоставлено директору ООО «СЗ «НОВЫЙ ГОРОД» ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОЕКТНЫЙ ОФИС" в лице директора Писарева Наталья Сергеевна (ИНН 910208827376).

Правовое положение ООО «СЗ «НОВЫЙ ГОРОД», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности участников ООО «СЗ «НОВЫЙ ГОРОД» определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

Уставный капитал

Уставный капитал ООО «СЗ «НОВЫЙ ГОРОД» 1000 тыс. руб.

Уставный капитал в сумме 1000 тыс. руб. оплачен полностью.

Участником Общества является физическое лицо.

Структура уставного капитала на 31.12.2025:

Сведения об учредителе:

Учредитель	доля	номинальная стоимость	с даты
КАТИЧЕВ ДМИТРИЙ ЕВГЕНЬЕВИЧ (ИНН: 670601129120)	100%	1 000 тыс. руб.	01.11.2025

Бенефициаром (конечным контролирующим лицом Общества) ООО «СЗ «НОВЫЙ ГОРОД» на 31 декабря 2025 года и на дату утверждения годовой бухгалтерской отчетности является:

Конечные собственники (учредители)	доля	номинальная стоимость	основание
---	-------------	------------------------------	------------------

КАТИЧЕВ ДМИТРИЙ ЕВГЕНЬЕВИЧ (ИНН: 670601129120)Гражданин РФ	100%	1 000 тыс. руб.	Учредитель ООО СЗ «НОВЫЙ ГОРОД» с 01.11.2025
--	------	--------------------	--

Осуществляемые виды деятельности

Основной вид деятельности ООО «СЗ «НОВЫЙ ГОРОД» в 2025 году:

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

Дополнительные виды деятельности:.

68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

42.21 Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, Газоснабжения.

68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

43.31 Производство штукатурных работ.

71.12.5 Деятельность в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, мониторинга состояния окружающей среды, её загрязнения.

Объект строительства

ГОРОДСКОЙ ОК РУГ "ПРОСТОРЫ", ЖК "БЛАГО"

Адрес объекта ГОРОДСКОЙ ОК РУГ "ПРОСТОРЫ", ЖК "БЛАГО": РЕС ПУБЛИКА КРЫМ, СИМФЕРОПОЛЬСКИЙ РАЙ ОН, ПЕРОВСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ (МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ № 2 (СЕКЦИИ Т2.1, Т2, КЗКП1))

Документы на строительство:

Разрешение на строительство: № 91-RU93512000-8269-2025 от 07.08.2025 г., выданное Государственным казенным учреждением субъекта Российской Федерации МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ И ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

Проектная декларация № 91-000692 от 11.09.2025.

Проектная декларация, размещена в сети Интернет на сайте: <https://наш.дом.рф>.

Вид объекта: многоквартирный дом по адресу:

ГОРОДСКОЙ ОК РУГ "ПРОСТОРЫ", ЖК "БЛАГО": РЕС ПУБЛИКА КРЫМ, СИМФЕРОПОЛЬСКИЙ РАЙ ОН, ПЕРОВСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ (МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ № 2 (СЕКЦИИ Т2.1, Т2, КЗКП1))

Арендванный земельный участок под объект строительства, кадастровый номер земельного участка 90:12:132101:974, 10511 кв.м

Строительство осуществляется подрядным способом.

Генеральный подрядчик, выполняющий работы в соответствии с договором генерального подряда ООО «МОНОЛИТ-МАСТЕР», договор № 040725-59-1-ДПС от 04.07.2025.

Условием привлечения денежных средств Участников Застройщиком является размещение денежных средств Участников на счетах эскроу, открытых в ВТБ в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона 214-ФЗ.

Кредитный договор на строительство с ВТБ по кредитному договору от 23.10.2025 № СЛ/928425-604726.

Численность работающих

Численность работающих на 31.12.2025 составила 0 человек (на 31.12.2024 - 1 человек).

Бухгалтерский и налоговый учет

Ведение бухгалтерского и налогового учета, составление отчетности осуществляет ООО «Бизнес акцент» на основании договора № 010520-9-63-ДУ от 01.05.2020 на оказании бухгалтерских, юридических и консультационных услуг.

Бухгалтерский учет ведется с применением регистров, предусмотренных используемой бухгалтерской программой "1С: Бухгалтерия 8", ред. 3.0.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Общество в 2025 году применяет упрощенную систему налогообложения (УСНО).

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована в соответствии с требованиями, установленными соответствующими федеральными стандартами бухгалтерского учета, принимаемыми в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», введенный Приказом Минфина от 04.10.2023 № 157Н, а также на основании Учетной политики для целей бухгалтерского учета с учетом п.7 Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (далее - ПБУ 1/2008).

Бухгалтерская (финансовая) отчетность дает достоверное представление о финансовом положении Общества на отчетную дату, финансовом результате его деятельности и движении денежных средств за отчетный период.

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована на основе принципа непрерывности деятельности и способности продолжать деятельность в обозримом будущем.

На 31.12.2025 у Общества отсутствуют операции и планы по прекращению деятельности.

По состоянию на 31.12.2025 Общество не находится в процессе реорганизации.

При оценке способности продолжать деятельность в обозримом будущем руководство Общества учитывало финансовое положение, ожидаемые результаты коммерческой деятельности в будущем, размер доступных кредитных линий, покрывающих дефицит оборотного капитала, а также планы по капитальным вложениям и другие факторы.

Руководство предпринимает все необходимые меры для поддержания устойчивого развития бизнеса Общества в текущих обстоятельствах санкционного давления и полагает, что применение допущения о непрерывности деятельности, при составлении бухгалтерской отчетности за 2025 года, является правомерным.

Аудит

Годовая бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «НОВЫЙ ГОРОД» за 2025 год подлежит обязательному аудиту на основании ст. 67.1 ГК РФ, ст. 3 Закона N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Аудитор Общества: Общество с ограниченной ответственностью "Аудит-Профессионал", ИНН 7813640560, ОГРН 1197847220933, ОРНЗ №12006116223 в СРО Аудиторов Ассоциация «Содружество».

Юридический адрес: 197022, г. Санкт-Петербург, ул. Чапыгина, 6, Литер П, оф.214.

Инвентаризация

Инвентаризация имущества и обязательств проведена перед составлением бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год, согласно приказу директора Общества № 1 от 29.12.2025 г.

Информация о проведенной инвентаризации приведена в таблице:

Объект учета	Дата проведения инвентаризации	Результаты инвентаризации
Основные средства	31.12.2025	разницы между фактическими и учетными данными не обнаружены.
Денежные средства, денежные документы, бланки строгой отчетности	31.01.2025	
Запасы (в т.ч. объекты незавершенного строительства)	31.12.2025	
Прочие оборотные активы	31.12.2025	
Расчеты по кредитам и займам	31.12.2025	
Расчеты с покупателями, поставщиками, и прочими дебиторами и кредиторами	31.12.2025	
Расчеты с бюджетом	31.12.2025	
Расчеты с сотрудниками	31.12.2025	
Расчеты по прочим обязательствам	31.12.2025	

3. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ ОБЩЕСТВА

Учетная политика по бухгалтерскому учету ООО «НОВЫЙ ГОРОД» (далее Учетная политика), утвержденная приказом Общества от 31.12.2023.

Изменения учетной политики связаны с возникновением обстоятельств, указанных в п.10 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», в том числе вступление в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

Учетной политикой ООО «НОВЫЙ ГОРОД» установлены формы и способы ведения бухгалтерского учета на основании действующих нормативных документов: Федерального Закона РФ № 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998г. № 34н), Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению (утв. Приказом Минфина РФ от 31 октября 2000г. № 94н).

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой годовой бухгалтерской отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции ООО «НОВЫЙ ГОРОД» (далее Общество).

Критерий для определения уровня существенности

Критерий для определения уровня существенности устанавливается в размере 5 процентов от величины объекта учета или статьи бухгалтерской отчетности.

В случае, когда речь идет о формировании в бухгалтерском учете несущественной информации, Общество выбирает способ ведения бухгалтерского учета, руководствуясь исключительно требованием рациональности.

При этом несущественной признается информация, от наличия, отсутствия или способа отражения которой в бухгалтерской отчетности Общества не зависят экономические решения пользователей этой отчетности.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

Нематериальные активы (НМА)

Учёт нематериальных активов (НМА) осуществляется с 01.01.2024 в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учёта 14/2022 «Нематериальные активы», утверждённый приказом Минфина от 30 мая 2022 года №86н и заменяет ПБУ 14/2007 «Учёт нематериальных активов».

Единицей бухгалтерского учета нематериальных активов (далее - НМА) является инвентарный объект.

Исходя из требований рациональности и с учетом существенности в Обществе в качестве дополнительного критерия признания нематериального актива установлен стоимостной лимит в размере не менее 100 000 рублей за единицу.

Нематериальные активы до момента их готовности к использованию учитываются в составе вложений во внеоборотные активы.

Нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости. Фактической (первоначальной) стоимостью нематериального актива признается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных при приобретении, создании актива и приведении его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях.

Сроком полезного использования является выраженный в месяцах период, в течение которого организация предполагает использовать нематериальный актив с целью получения экономической выгоды (дохода).

Нематериальные активы, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, считаются нематериальными активами с неопределенным сроком полезного использования.

Определение срока полезного использования нематериального актива производится исходя из срока действия прав организации на результаты интеллектуальной деятельности и других факторов, влияющих на использование объекта нематериальных активов организацией.

Амортизация нематериальных активов производится линейным способом.

Ежегодно перед составлением бухгалтерской отчетности Общество определяет наличие признаков обесценения нематериальных активов.

При наличии признаков обесценения, остаточная стоимость уменьшается до возмещаемой суммы, а убыток от обесценения отражается в отчете о финансовых результатах как прочие расходы.

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерской отчетности по балансовой стоимости за вычетом накопленного обесценения.

Основные средства и капитальные вложения

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» с 01.01.2022.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. В случае наличия у одного объекта нескольких частей, имеющих разный срок полезного использования, каждая такая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Порядок формирования первоначальной стоимости определяется способом поступления основных средств. Организация не признает объектами основных средств активы, первоначальная стоимость которых менее 100 тыс. руб. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Начисление амортизации объектов основных средств производится в бухгалтерском учете линейным способом.

Срок полезного использования основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования объекта и утверждается приказом руководителя.

Срок полезного использования основных средств, полученных по лизингу и учитываемых на балансе лизингополучателя, устанавливается равным сроку действия договора финансовой аренды (лизинга) в соответствии с п. 9 ФСБУ 6/2020.

Понижающие и повышающие коэффициенты при начислении амортизации не применяются, кроме случаев, когда договором лизинга предусмотрено применение специального коэффициента к основной норме амортизации или основное средство используется в агрессивной среде.

Учет Капитальных затрат ведется в соответствии с ФСБУ 26/2020 «Капитальные затраты». Общество проверяет основные средства и капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном п. 5 ФСБУ «Обесценение активов».

Активы, используемые Обществом в течении периода, превышающего 12 месяцев, имеющие стоимость не более 100 000 рублей за единицу, отражать в составе материально-производственных запасов (ФСБУ 6/2020 «Основные средства»).

Понижающие и повышающие коэффициенты при начислении амортизации не применяются, кроме случаев, когда договором лизинга предусмотрено применение специального коэффициента к основной норме амортизации или основное средство используется в агрессивной среде.

Общество выделяет следующие группы основных средств:

- машины и оборудование (кроме офисного);
- офисное оборудование;
- транспортные средства;
- производственный и хозяйственный инвентарь; здания.

Контроль наличия и движения малоценных активов обеспечивается в бухгалтерском регистре на счете 10 в количественном выражении.

При списании основного средства, при продаже или иной возмездной сделке в бухгалтерском учете отражается прочий доход или прочий расход в зависимости от условий сделки.

Аренда

Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды» по договорам аренды (имущественного найма) имущества за плату во временное пользование и владение с 01.01.2022.

ФСБУ 25/2018 не применяется в случаях:

-срок договора меньше 12 месяцев;

-рыночная стоимость предмета не больше 300 тыс. руб.

Право пользования активом (ППА) признается по фактической стоимости.

ППА отражаются в бухгалтерском балансе в составе основных средств в качестве самостоятельной статьи (расшифровка к строке 1150 в подстроке «в том числе ППА»).

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Обязательства по аренде отражаются в размере суммы арендных платежей по приведенной стоимости по стр. 1450 «Прочие обязательства» (п. 7, п. 15 ФСБУ 25):

Кт 76.07.1 «Арендные обязательства» за минусом. Дт 79.07.5 «Проценты по аренде».

Запасы

Запасами для целей бухгалтерского учета считать активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла либо используемые в течение периода не более 12 месяцев (основание: п. 3 ФСБУ 5/2019).

Единицей учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер материальных запасов (основание: п. 6 ФСБУ 5/2019).

Материалы принимаются к учету по фактической себестоимости (без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей») (основание: п. 9 ФСБУ 5/2019).

При отпуске материально-производственных запасов и ином выбытии их оценка производится методом ФИФО (ФСБУ 5/2019 «Запасы»).

На каждую отчетную дату «Запасы» в общем случае отражать в учете по наименьшей из величин:

- фактической себестоимости;
- чистой стоимости продажи (основание: п. 28 ФСБУ 5/2019).

Превышение фактической себестоимости запасов над их ЧСП считать обесценением запасов. При наличии обесценения создавать резерв под обесценение запасов (основание: п. 30 ФСБУ 5/2019).

При выявлении фактов порчи или недостачи материалов, товаров и иных запасов для их списания проводить инвентаризацию. Оформлять по ее результатам:

-инвентаризационные описи или акты инвентаризации (опись по форме N ИНВ-3, акт по форме N ИНВ-4) (Основание: п. п. 2.5, 1, 5.4 Методических указаний по инвентаризации).

-списывать испорченные материалы, товары и иные запасы (в том числе с истекшим сроком годности) на основании акта о списании, составленного комиссией и утвержденного руководителем.

Учет незавершенного производства

Классификация затрат фактической себестоимости незавершенного строительства и ГП на прямые и косвенные (основание: п. 23 ФСБУ 5/2019).

Прямые и косвенные расходы отражаются в бухгалтерском учете на счете 08 «Строительство объектов» относятся:

- Аренда земельных участков
- Госпошлина
- Кадастровые работы
- Коммунальные расходы по производственным помещениям.
- Услуги по бухгалтерскому и юридическому сопровождению
- Общестроительные работы (в т.ч. строительно-монтажные работы, принятые от подрядчиков, субподрядчиков
- Оценка имущественных прав
- Проектные работы
- Проценты по кредитам и займам, связанные с приобретением (созданием) запасов, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива (подп. д п.11 ФСБУ 5/2019)
- Услуги авторского надзора
- Услуги технического заказчика (разработка технической документации)
- Затраты связаны с вводом объекта в эксплуатацию
- Материальные затраты на производство строительных работ
- Зарплата производственного персонала
- Отчисления на социальные нужды
- Амортизация

- Услуги по сопровождению стройки (бухгалтерские и юридические)
- Реклама объекта строительства
 - Агентские услуги
 - Прочие производственные затраты

Расходы на строительство, связанные с использованием давальческого сырья, отражаются на счете 20.01.

Косвенные расходы включаются в фактическую себестоимость незавершенного строительства путем распределения по отдельным объектам (договорам) строительства пропорционально площадям.

Расходы, связанные с осуществлением деятельности застройщика включены в себестоимость строительства (ч. 2 ст. 18 Закона N 214-ФЗ) и отражаются в бухгалтерском учете на счете 20 «Расходы на содержание застройщика», к ним относятся:

- Аренда офисных помещений
- Аудит
- Взносы в ФСС от НС и ПЗ
- Нотариальные услуги
- Оплата труда
- Право на использование программ для ЭВМ
- Расходы на услуги банка
- Резерв на оплату отпусков
- Сертификат ключа электронной подписи
- Страховые взносы
- Экология (анализ, документация, экспертиза)
- Командировочные расходы
- Представительские расходы
- Прочие расходы (госпошлина, нотариальные услуги, право на использование программ для ЭВМ) и затраты для производства (работ, услуг) за исключением внереализационных расходов, определяемых в соответствии со статьей 265 НК РФ (основание: п. 26 ФСБУ 5/2019).
- Управленческие расходы, расходы офиса (списание материалов),
- Расходы на субсидии (на возмещение банку недополученных доходов по льготным кредитам для дольщиков) (письмо ФНС России № СД-4-3/10272 от 31.01.2023)
- Штрафы, пени

Расходы на рекламу и маркетинговое сопровождение объектов строительства

Расходы на рекламу и продвижение продукции не включаются в фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции (п. 26 ФСБУ 5/2019) и отражаются в бухгалтерском балансе как прочие расходы по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

Период признания расходов

Застройщик не осуществляет иных видов деятельности и расходы на содержание застройщика (управленческие расходы) непосредственно связаны с изготовлением продукции, выполнением работ (услуг).

Расходы Застройщика, связанные с основным видом деятельности, признаются в отчетном периоде одновременно с получением выручки Застройщиком.

Бухгалтерский учет расчетов с дольщиками по договорам ДДУ:

Капитальные затраты (строительные и монтажные работы, оборудование, прочие работы и затраты) обобщаются на основании договоров с поставщиками и подрядчиками и первичных учетных документов на счете 08 «Затраты на объекты строительства».

Дт 08 «Затраты на объекты строительства» Кт 10, 60, 76 и пр.- учтены расходы на строительство;

Дт 20 «Затраты на содержание застройщика» Кт 10, 60, 76 и пр.- учтены управленческие расходы на строительство;

Передача объекта долевого строительства отражается списанием капитальных затрат за счет средств долевого финансирования.

После ввода объекта в эксплуатацию и передачи построенного объекта дольщикам счет Дт 08 «Затраты на объекты строительства» закрывается на счет 43 «Готовая продукция», счет Дт 20 «Затраты на содержание застройщика» распределяется пообъектно, пропорционально проектной стоимости объекта строительства.

Дт 43 «Готовая продукция» Кт 08 «Затраты на объекты строительства» – сформирована себестоимость готового объекта.

На забалансовом счете

Учет средств дольщиков

Средства дольщиков по заключенным с Застройщиком ДДУ находятся под контролем банка посредством использования счетов эскроу.

Движение средств целевого финансирования участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу и учет заключенных договоров ДДУ в оценке, установленной соответствующим договором Застройщик ведет на забалансовых счетах, с использованием счета 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные», 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» (Письмо Минфина РФ от 11.11.2019 N 03-11-06/2/86786).

Дт 008 — поступили средства дольщиков на счета эскроу.

Дт 009 - учет заключенных с дольщиками договоров ДДУ в оценке, установленной соответствующим договором.

Учет целевых кредитных средств

Дт- 51- Кт 67 — получен целевой кредит на доленое строительство

Дт 20 Кт 67 — начислены проценты за пользование целевым кредитом

Проценты за пользование кредитными средствами включаются в стоимость объекта строительства как инвестиционного актива (подп. «д» п. 11 ФСБУ 5/2019).

Реализация объектов по ДДУ

Дт 43 - Кт 08 — Приняты к учету объекты (квартиры) в построенном доме после сдачи и ввода в эксплуатацию

Дт 86,02 – Кт 43 — Учтена себестоимость объекта у заказчика-застройщика. Сумма проводки определяется сформированной на счете 43 себестоимостью

Дт 86,02 – Кт 90 — Учтена экономия объекта у заказчика-застройщика

Дт 67 - Кт 76 — зачет банком средств дольщиков со счетов эскроу в счет погашения кредита и процентов

Дт 51 - Кт 76 — поступление остатка средств дольщиков со счетов эскроу после погашения кредита и процентов

Кт 008 — отражено выбытие денежных средств со счетов эскроу

Кт 009 – отражено закрытие обязательств по заключенных с дольщиками договоров ДДУ в момент передачи объекта строительства в соответствии с договором.

Проценты за пользование кредитными средствами включаются в стоимость объекта строительства как инвестиционного актива (подп. «д» п. 11 ФСБУ 5/2019).

Денежные средства и денежные эквиваленты

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов отражаются в составе строки 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

К денежным эквивалентам относятся:

- открытые в кредитных организациях депозиты до востребования;
- открытые в кредитных организациях депозиты на срок до трех месяцев;
- высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств (как правило, в течение трех месяцев) и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Актив является денежными средствами или денежными эквивалентами, за исключением случаев, когда существуют ограничения на их использование Обществом, действующие в течение, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты.

С 2025 года активы, по которым существуют ограничения на их использование, действующие более 12 месяцев после отчетной даты, в соответствии с ФСБУ 4/2023, отражаются в составе «Прочих внеоборотных активов».

Денежные потоки по предоставлению процентных займов и поступлениям по ним отражаются свернуто в случаях, если выдача и гашение произошло в одном периоде.

Данные о наличии и движении денежных средств в иностранной валюте при составлении отчета о движении денежных средств пересчитываются по официальному курсу иностранной валюты к рублю, устанавливаемому ЦБ РФ на дату осуществления или поступления платежа.

Финансовые вложения

Бухгалтерский учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г. № 126н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02».

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений, приобретенных за плату, определена как сумма фактических затрат на их приобретение

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости.

- Финансовые вложения трансформируются по следующим категориям:
 - Векселя
 - Займы выданные
 - Депозиты

Отнесение финансовых активов к тому или иному классу зависит от их особенностей и цели приобретения и происходит в момент их принятия к учету.

Процентный доход по займам, выданным ежемесячно, признается в составе прочих доходов (проценты к получению), задолженность заемщиков учитывается в составе краткосрочной дебиторской задолженности (на счете 76).

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражены в составе прочих доходов и расходов.

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные.

Финансовые вложения считаются долгосрочными, если срок их погашения (обращения) или планируемого обладания ими, превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Краткосрочным считаются финансовые вложения, срок погашения или планируемого обладания, которыми не превышает 12 месяцев по состоянию на дату конца отчетного периода.

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является каждая ценная бумага, вложение в другую организацию, банковский вклад (депозит), предоставленный другой организации заем, задолженность, полученная по договору уступки права требования.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости в сумме фактических затрат организации на их приобретение за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ о налогах и сборах).

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерском учете на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Переоценка стоимости данных финансовых вложений производится на конец каждого отчетного периода.

Разница между оценкой финансовых вложений по текущей рыночной стоимости на отчетную дату и предыдущей оценкой финансовых вложений относится на финансовые результаты в составе прочих доходов или расходов.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется Обществом исходя из последней оценки.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском учете на отчетную дату по первоначальной стоимости.

По состоянию на 31 декабря каждого отчетного года, а также при наличии признаков обесценения финансовых вложений, проводится проверка на обесценение активов, по которым не определяется рыночная стоимость. При выявлении признаков существенного снижения стоимости финансовых вложений в бухгалтерском учете начисляется резерв под обесценение финансовых вложений в соответствии с ПБУ19/02. Резерв определяется как разница между балансовой и расчетной стоимостью финансовых вложений.

Финансовые вложения, в том числе векселя и депозитные сертификаты, паи (доли) в уставных капиталах обществ, предоставленные другим организациям займы, дебиторская задолженность третьих лиц, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются в бухгалтерском учете при их выбытии по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Другие финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость (акции и т.д.), оцениваются при выбытии по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО).

Дебиторская и кредиторская задолженность

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 реклассифицирует долгосрочную дебиторскую / кредиторскую задолженность 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.

Бездоходные займы со сроком погашения более чем через 12 месяцев после отчетной даты отражаются в составе «Прочих внеоборотных активов».

В отношении дебиторской задолженности Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями, Общество создает резервы сомнительных долгов с отнесением сумм резервов на финансовые результаты Общества.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Займы и кредиты

Задолженность Общества-заемщика заимодавцу по полученным займам и кредитам в бухгалтерском учете подразделяется на краткосрочную и долгосрочную в зависимости от срока обращения (погашения).

Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой по условиям договора не превышает 12 месяцев.

Долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Общество ожидает, что продолжит своевременно исполнять долговые обязательства в полном объеме, соблюдать ковенанты и не ожидает их нарушения (за исключением указанных выше), в том числе в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Налоги и налогообложение

Общество в 2025 году применяло упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «Доходы минус Расходы».

Способ расчетов с бюджетом осуществляется посредством единого налогового платежа (ЕНП).

Резервы и оценочные обязательства

Общество признает следующие виды резервов:

- резерв по незавершенным судебным разбирательствам и поручительствам;

Оценочное обязательство признается в годовой бухгалтерской отчетности Организации в величине, отражающей наиболее достоверную расчетную оценку затрат, необходимых на конец отчетного периода для исполнения обязательства или передачи его третьему лицу.

- резерв под обесценение финансовых вложений (п. 38 ПБУ 19/02).

- резерв по неиспользованным отпускам;

расчет размера ежемесячных отчислений в резерв по неиспользованным отпускам производится исходя из сведений о фактически отработанным работниками времени и соответствующего среднего дневного заработка,

- резерв по сомнительным долгам (п. 70 Приказа Минфина от 29.07.1998 № 34н);

- резерв под обесценение запасов (п.30 ФСБУ 5/2019);

Резерв под снижение стоимости МПЗ (превышение фактической себестоимости запасов над их ЧСП) на основании п.20 Методических указаний N 119н; п. 30 ФСБУ 5/2019

Проверка запасов на обесценение производится на каждую отчетную дату – на 31 декабря отчетного года.

Признаками обесценения запасов могут быть, в частности:

- невостребованные в течение 2-х лет с даты перехода права собственности;
- моральное устаревание запасов;
- потеря первоначальных качеств;
- снижение рыночной стоимости и сужение рынков сбыта запасов.

Обесценение запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение.

Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде.

В бухгалтерском учете создание резерва под обесценение запасов отражается на счете 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей» в дебет счета 90-2 «Себестоимость продаж».

Прочие доходы и расходы

В отчете о финансовых результатах показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни, зачитываются, за исключением случаев, когда:

- раздельное представление таких доходов и расходов способно повлиять на решения пользователей бухгалтерской отчетности;
- иной порядок представления показателей таких доходов и расходов федеральными или отраслевыми стандартами.

Дивиденды

Решение о выплате дивидендов принимается в порядке, установленном Уставом.

Связанные стороны

Связанными сторонами Общества являются его дочерние и зависимые общества, основной управленческий персонал и иные юридические и физические лица, имеющие возможность участвовать в принятии решений Общества в силу участия в уставном капитале и (или) иных обстоятельств, в том числе аффилированные лица Общества в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также организации, находящиеся под контролем или под значительным влиянием юридических и (или) физических лиц, контролирующих или оказывающих влияние на Общество.

Инвентаризация

Инвентаризация имущества и обязательств проводится раз в год перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством.

4. ОСОБЕННОСТИ СОСТАВЛЕНИЯ ГОДОВОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2025 г

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующего российского стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», введенный Приказом Минфина от 04.10.2023 № 157Н.

При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год были использованы образцы форм, утвержденные к Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утвержденному (утв. приказом Министерства финансов Российской Федерации от 04.10.2023 N 157н.) (Приложения).

4. Расшифровка показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

4.1. Строка 1150 бухгалтерского баланса «Основные средства»

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» с 01.01.2022.

№ счета	Название	Сумма, тыс. руб.	
		31.12.2025	31.12.2024
01	Основные средства, в т.ч.	5 702	4 745
01.03	Арендованное имущество	5 702	4 745
02	Амортизация основных средств	(2 208)	(1 811)
02.03	Амортизация арендованного имущества	(2 208)	(1 811)
	Итого:	3 494	2 934

4.2. Строка 1210 бухгалтерского баланса «Запасы»

По строке бухгалтерского баланса 1210 «Запасы» отражены активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла либо используемые в течение периода не более 12 месяцев (основание: п. 3 ФСБУ 5/2019).

№ счета	Название	Сумма, тыс. руб.	
		31.12.2025	31.12.2024
08.03	Расходы на строительство	458 153	144 034
20	Расходы на содержание застройщика	42 021	38 963
20	Расчеты по агентским договорам	9 448	1 571
60	Авансы, выданные на строительство	405 436	120 729
	Итого:	915 058	305 297

Основные показатели авансов, выданных на строительство сформированы по контрагентам:

Счет 60.02 Расчёты с поставщиками и подрядчиками по авансам выданным (авансовые платежи по договорам подряда)	Дебиторская задолженность на 31.12.2025	Дебиторская задолженность на 31.12.2024
ООО «МОНОЛИТ-МАСТЕР»	231 800	0
КРЫМЭНЕРГО ГУП РК	22 690	22 690
КРЫМТЕПЛОКОММУНЭНЕРГО ГУП РК	9 890	9 890
АЛИ СЗ ООО	138 381	79 634

4.3. Строка 1230 бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность»

№ счёта	Название	Сумма, тыс. руб.	
		31.12.2025	31.12.2024
62.01	Расчеты с заказчиками	1 674	1 251
76	Расчеты с поставщиками по прошлым периодам	8 229	17 191
76	Расчеты по аренде	-	662
68	Расчёты по налогам	3	-

97	Расходы будущих периодов	296	-
58	Перевод процентного займа в беспроцентный (по доп.соглашению сторон)	99 690	-
	Итого:	109 891	19 104

4.4. Строка 1250 бухгалтерского баланса «Денежные средства»

№ счета	Название	Сумма, тыс. руб.	
		31.12.2025	31.12.2024
51	Расчетные счета в т.ч.:		
	ВТБ	27	5
	итого	27	5

Остатки денежных средств на расчетных счетах подтверждены выписками банков.

4.5. Строка 1170 бухгалтерского баланса «Финансовые вложения»

№ счета	Название	Сумма, тыс. руб.	
		31.12.2025	31.12.2024
58	Выдача процентного займа согласно договора №260922-59-1-ДЗ от 26.09.2022г (перевод процентного займа в беспроцентный)	0	99 690
	Итого	0	99 690

4.6. Строка 1260 бухгалтерского баланса «Прочие оборотные активы»

№ счета	Название	Сумма, тыс. руб.	
		31.12.2025	31.12.2024
76	Маркетинговое сопровождение	26 853	15 266
	Итого	26 853	15 266

4.7. Капитал и резервы

Строка 1310 бухгалтерского баланса «Уставный капитал» по состоянию на 31.12.2025 составляет 10 тыс. руб. (размер уставного капитала не менялся с даты регистрации Общества)

Учредитель	доля	номинальная стоимость	с даты
КАТИЧЕВ ДМИТРИЙ ЕВГЕНЬЕВИЧ (ИНН: 670601129120)	100%	1000 тыс. руб.	01.11.2025

4.8. Расчеты с учредителями

В 2025 г. Общество не начисляло и не выплачивало дивиденды, расчеты с учредителем не производились.

4.9. Строка 1410 бухгалтерского баланса «Заемные средства» - отражены долгосрочные заемные средства.

№ счёта	Название	Сумма, тыс. руб.	
		31.12.2025	31.12.2024
67.01	Расчеты по долгосрочным кредитам	855 568	260 365
67.03	Долгосрочные займы	34 465	14 147
67.02, 67.04	Проценты по кредитам и займам	19 454	1 831
	Итого:	906 486	276 344

4.10. Строка 1520 бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность»

№ счёта	Название	Сумма, тыс. руб.	
		31.12.2025	31.12.2024
60.01	Расчёты с поставщиками и подрядчиками	41 388	43 205
62.02	Расчеты с заказчиками		
68,69	Расчеты по налогам и сборам	1	6
76.09	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 440	
68	Сальдо ЕНС	374	460
76	Обязательство по аренде	506	
	Итого:	43 709	43 671

4.11 Целевое финансирование

№ счёта	Название	Сумма, тыс. руб.	
		31.12.2025	31.12.2024
86	Инвестиционные вложения по инвестиционному контракту б/н от 19.09.2022г	99 690	99 690
	Итого:	99 690	99 690

4.11. Оценочные обязательства и резервы

Резерв сомнительных долгов в 2025 году не создавался в виду отсутствия сомнительной дебиторской задолженности.

Резерв отпусков в 2025 году не создавался в виду незначительности показателя

Резерв под обесценение запасов в 2025 году не создавался в виду отсутствия признаков обесценения запасов.

4.12. Информация по забалансовым счетам

Наименование счета	Сальдо на 31.12.2025, тыс. руб.	поступило	выбыло	Сальдо на 31.12.2024 тыс. руб.
Сч 008 Обязательства полученные Денежные средства на счетах эскроу	773 583	432 351		341 232
Сч 009 Обязательства выданные	2 085 095	666 734	150 114	1 568 475
Обязательства по договорам ДДУ	1 205 644	666 734		538 910
Договоры залога, ипотеки по кредитному договору	879 451		150 114	1 029 565

5. Расшифровка статей Отчета о финансовых результатах за 2024 и 2025гг.

Наименование	Номер строки	2024 г./ тыс. руб.	2025 г./ тыс. руб.
Выручка от реализации по основному виду деятельности	2110	12 500	-
Себестоимость реализованных работ	2120	(10 000)	-
Прибыль от продаж	2200	-	-
Прочие доходы, в т.ч.:	2340	7 975	1071
Проценты к получению	2320	7 975	-
Прочие расходы, в т.ч.:	2350	-	-
Прочие расходы		(298)	(1 029)
Прибыль(убыток) до налогообложения	2300	10 177	42
Налог на прибыль	2410	(467)	(17)
Чистая прибыль (убыток)	2400	9 710	25

В 2025 году уменьшена нераспределяемая прибыль на сумму 17 634 тыс. руб. в соответствие с приказом Директора управляющей организации: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОЕКТНЫЙ ОФИС" в связи со списанием процентов, начисленных по договору займа №260922-59-1-ДЗ от 26.09.2022 года с ООО «МОНОЛИТ-РИЭЛТ» в соответствии с дополнительным соглашением к договору.

6. Расшифровка статей Отчета о движении денежных средств за 2025 год

Код строки	№ счета	Наименование показателя	Сумма тыс. руб.
Денежные потоки от текущих операций			
4110	51	Поступления всего	725
4111	62	От продажи продукции, работ, услуг	725
4120	51	Платежи всего, в т.ч.:	(615 880)
4121	60	-поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(615 316)
4122	70, 69, 68	- в связи с оплатой труда	(70)
4124	68	-налог на прибыль (УСН)	(27)
4129	68	- прочие платежи (Госпошлины)	(467)

Денежные потоки от инвестиционных операций			-
Денежные потоки от финансовых операций			
4311	67	Получение кредитов, займов	615421
4329	76	Прочие платежи	(244)
4450	51	Остаток денежных средств на 01.01.2025	5
4500	51	Остаток денежных средств на 31.12.2025	27

7. Соблюдение Обществом допущения непрерывности деятельности.

Оценка показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на 31 декабря 2025 года

Показатели бухгалтерского баланса	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Активы	1 055 323	442 297	150 864
Пассивы	953 164	422 218	140 495
Уставный капитал	1000	1000	1000

На момент формирования бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год у Общества:

- отсутствуют признаки банкротства, установленные законодательством Российской Федерации;
- отсутствуют судебные иски против Общества, которые находятся в процессе рассмотрения и могут в случае успеха истца завершиться решением суда, не выполнимым для Общества.
- отсутствуют показатели чистого убытка по результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества за отчетные периоды последних трех лет,
- отсутствуют показатели превышение кредиторской задолженности над оборотными активами,
- отсутствуют признаки нарушение сроков исполнения обязательств по договорам долевого участия

Руководство Общества не планирует прекращение деятельности.

Уверенность в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем, обусловлена наличием у руководства Общества конкретных планов и условий для их выполнения, а также доступных и стабильных источников финансирования для их осуществления, направленных на обеспечение такой способности.

8. Информация по прекращаемой деятельности

Информация по прекращаемой деятельности в соответствии с ПБУ 16/02 "Информация по прекращаемой деятельности" отсутствует.

Организация не планирует прекращение деятельности.

9.1 Информация о связанных сторонах

Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность ООО «Монолит-Мастер»

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, Ф.Л. -	Характер взаимоотношений, основание в силу которого	Дата наступления основания

		гражданство, должность в организации	лицо признается связанным	
1	Катичев Дмитрий Евгеньевич	Гражданин РФ, единственный участник	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный капитал данного юридического лица	Учредитель ООО «НОВЫЙ ГОРОД» (доля 100%). 07.02.2024
2	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОЕКТНЫЙ ОФИС»	295034, Республика Крым, г. Симферополь, пр-кт Победы, зд. 28а, офис 515	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа.	03.06.2019
3	Писарева Наталья Сергеевна ИНН (910208827376)	Гражданин РФ	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительно органа в ООО «УК ПО»	05.08.2024
4	Луканин Константин Александрович (ИНН 910908610001)	Гражданин РФ	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов,	28.12.2022

9.2. Хозяйственные операции со связанными сторонами

Перечень связанных сторон	Хоз. операции	2025 год сумма /тыс. руб.
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОЕКТНЫЙ ОФИС»	Услуги управления	2 400

10. События после отчетной даты

Информации о существенных неопределенностях в связи с событиями или условиями, возникшими после отчетной даты, которые могут вызвать серьезные сомнения относительно способности Общества и дальше обеспечивать непрерывность своей деятельности отсутствует.

Судебных дел, которые могли бы существенно повлиять на финансовый результат Общества, нет.

Общество будет продолжать свою деятельность в ближайшие 12 месяцев и в обозримом будущем. У Общества имеются планы развития бизнеса и увеличения прибыли. Отсутствуют намерения существенного сокращения деятельности, отсутствует необходимость ликвидации, обязательства будут погашаться в установленном порядке. Условные факты хозяйственной деятельности, которые могут повлиять на финансовое положение Общества, отсутствуют.

Факты хозяйственной деятельности, которые бы оказали или могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств либо на результаты деятельности организации и которые имели бы место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год отсутствуют.

Факты хозяйственной деятельности, которые бы оказали или могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств либо на результаты деятельности организации и которые имели бы место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год отсутствуют.

11. Риски хозяйственной деятельности

Управление рисками Обществом осуществляется в рамках единой корпоративной системы и определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений, состоящий из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, контроля эффективности, планирования деятельности по управлению и мониторингу рисков, встроенный в общий процесс управления, направленный на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Общества и распространяющийся на все области его практической деятельности.

Основными факторами риска являются отраслевые и финансовые риски.

Риск роста инфляции и изменения цен - вследствие возможного повышения цен, в том числе обусловленного инфляционными процессами, на потребляемые Обществом в процессе хозяйственной деятельности товары, работы, услуги, в частности расходы на топливно-энергетические ресурсы, расходы на сырье и материалы.

Отраслевые риски - влияние на деятельность Общества могут оказывать риски, связанные с высокой конкуренцией на рынке.

Риски, связанные с недополучением прибыли в связи с необходимостью нести расходы, независимые от оборота (постоянные расходы) и увеличением непроизводственных затрат.

Кредитный риск – Общество не зависит от риска изменения процентных ставок, так как Общество не привлекает займы других организаций.

Риск потери деловой репутации (репутационный риск) - в целях управления этим риском Общество ведет работу, направленную на предоставление своевременной и объективной информации о финансовых показателях деятельности. Ежемесячно осуществляется анализ руководством Общества финансового состояния и результатов деятельности.

На данный момент указанный риск является для Общества минимальным.

Риски СВО

В силу специфики деятельности Общества события СВО не оказали существенного негативного влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества в отчетном периоде. Также проведенный анализ не предполагает существенного негативного влияния последствий СВО на финансово-хозяйственную деятельность Общества в будущих отчетных периодах.

У Общества отсутствуют зарубежные бенефициары и выгодоприобретатели, также отсутствуют прямые импортные и экспортные поставки, договоры с контрагентами, имеющих иностранных владельцев, нет кредитных (заемных) обязательств и расчетов в иностранной валюте.

12. Судебные производства:

Судебные производства в 2025 году отсутствуют

13. Государственная помощь

В течение 2025 года Общество не получало государственной помощи.

14. Общество осуществляет свою основную хозяйственную деятельность на территории республики Крым.

Общество не принимало решения о раскрытии информации по сегментам в бухгалтерской отчетности, так как выручка, финансовый результат Общества в отчетном периоде сформированы по основному виду деятельности, активы также задействованы в основном виде деятельности.

15. Данные Пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Общество с ограниченной ответственностью «СЗ «НОВЫЙ ГОРОД» за 2025 год.

**Директор
ООО «СЗ «НОВЫЙ ГОРОД»**

Писарева Наталья Сергеевна
(по договору управления с 03.06.2019 с ООО
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОЕКТНЫЙ ОФИС»
(ОГРН 117902028291))

ДАТА: 06.04.2026