

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Ярстройнедвижимость"  
За 2025 год**

## **1. Сведения об обществе**

**Полное фирменное наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Ярстройнедвижимость"

**Юридический адрес:** 150049, Ярославская обл, Ярославль г, Лисицына ул, дом № 7, ОФ.9

**Местонахождение, почтовый адрес:** 150049, Ярославль г, Лисицына ул, дом № 7, ОФ.9

Сведения о создании Общества внесены в единый государственный реестр юридических лиц 17.02.2016 года за основным государственным регистрационным номером 1167627057620

**Дата и место государственной регистрации:** 17.02.2016, Межрайонная ИФНС РФ № 5 по Ярославской области

**Сведения об уставном капитале:** (по состоянию на 31.12.2025г.), 12 000=00, полностью оплаченный.

**Количество учредителей на 31.12.2025 – 2 (два):**

Мальшев Егор Игоревич 1/2

Ерина Марина Викторовна 1/2

**Основной вид деятельности общества:**

71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика»

**Единоличный исполнительный орган (директор) Общества, действующий на основании Устава:** Ерин Александр Михайлович

## **2. Элементы учетной политики и ее изменения.**

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности:

- Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 №402-ФЗ,
- Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н,
- Положений по бухгалтерскому учету и иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации,
- Приказ Минфина России от 04.10.2023 № 157н ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»
- Приказа общества об Учетной политике № 15 от 26.12.2023 (с изменениями и дополнениями согласно приказов). На 2025 год осталась без изменений.

Бухгалтерский учет ООО СК «ЯСН» ведет в соответствии с «Законом о бухгалтерском учете» № 402-ФЗ, Положениями по бухгалтерскому учету и отчетности в РФ и другими действующими нормативными документами.

Учет основных средств (ОС) ведется в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденным приказом Минфина России от 17.09.2020 г. № 204н. Организация приняла решение не применять ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками основных средств (п. 4 ФСБУ 6/2020), но имеющих стоимость ниже 100000 руб. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются материальными запасами и подлежат отдельному учету.

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

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд (абзац 3 пункта 2 ФСБУ 5/2019). Затраты, связанные с их приобретением, включаются в расходы того периода, в котором они понесены.

Использование вариантов положения учетной политики в отчетном периоде

Метод списания ТМЦ в производство:	По средне-взвешенной
Метод определения выручки для целей налогообложения:	Метод начисления
Метод начисления амортизации:	Линейный
Метод списания расходов будущих периодов	Равномерно

По учету основных средств, материалов, сырья, результатов инвентаризации, кассовых операций, учету труда и его оплаты, расчетов с подотчетными лицами организации применяет унифицированные формы первичных учетных документов без введения в них дополнительных реквизитов.

Переоценка основных средств не производится.

В 2025 году Общество использует те же принципы и способы ведения бухгалтерского учета, который применялись в 2024 году.

В соответствии с ПБУ 22/2010 ошибка признаются существенной если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и то же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности баланса более чем на 5%.

Бухгалтерский учет Общество ведет по журнально-ордерной форме с применением компьютерной программы «1С.8».

### **3. Инвестиционные проекты.**

Общество участвует в инвестиционном проекте в качестве Застройщика. и ведет строительство ЖД по адресу: г. Ярославль, улица Салтыкова-Щедрина, дом 21.

Получено разрешение на строительство № 76-23-193-2024 от 13.09.2024 г.

Срок действия настоящего разрешения: 13.03.2028 г.

До момента передачи объектов по договорам ДДУ затраты являются незавершенным производством и в балансе показаны в отдельной строке раздела «Оборотные активы» в строке 2110 – «ЗАПАСЫ». Основание: пп. «е», «ж» п.3 ФСБУ 5/2019 «запасы».

Учет расходов на создание объекта строительства ведется в разрезе статей затрат и по объектам строительства.

*Заключены соглашения с Банка ТКБ, СБ для размещения счетов-эскроу.*

Учет денежных средств, полученных по договорам участия в долевом строительстве ведется на забалансовом счете 008 «Движение по счету-эскроу»

### **4. Основная хозяйственная деятельность.**

ООО «Ярстройнедвижимость» является членом саморегулируемой организации. Регистрационный номер СРО-С-225-03062010 в Ассоциации «Национальное объединение строителей» г. Москва ИНН 7604164710.

*Разрешенный вид деятельности: На выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства.*

ООО «Ярстройнедвижимость» является Застройщиком и ведет строительство ЖД по адресу: г. Ярославль, улица Салтыкова-Щедрина, дом 21.

Земельный участок с кадастровым номером 76:23:030809:39 находится в собственности. Площадь территории составляет 1665, м2

Для исполнения обязательств заключены договоры:

- положительная экспертиза ООО «Мегалион-Проект»
- разработчик проектной документации ООО «Гипроприбор»
- договор технического присоединения № 06-54/86 от 29.03.24 с ООО «Ярославльводоканал».

- технический заказчик. Договор № 24-12/2024-СПЦ ООО «ЯСЗ Девелопмент».

## 5. Раскрытие застройщиком информации о строительстве.

Открыт старт продаж.

Характеристика объекта:

Жилой дом

Площадь застройки 831.19 кв.м.

Количество этажей 6-7.

Количество жилых помещений 29 штук. Машинмест 25 штук

Заключены ДДУ.

Ориентировочный срок ввода Дома в эксплуатацию 4 квартал 2027 года

Срок передачи объекта ДДУ - 31.07.2028

## 6. Характеристика отдельных статей баланса.

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества составлена в соответствии с федеральными стандартами по ведению бухгалтерского учета, принятыми в Российской Федерации с учетом изложенных ниже особенностей, позволяющих, по мнению руководства Общества, сформировать наиболее полное и достоверное представление о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности и движении денежных средств. Отчетность составлена в тысячах рублей, если не предусмотрено иное.

### Состав строки 1210 «Запасы» на сумму 255 955 тыс. руб.

Активы	на 31.12.2025 тыс.руб.	
Товар	8 153,00	
Незавершенное строительство Салтыкова-Щедрина	247 802,00	

### Строка 1230 «Дебиторская задолженность» на сумму 19 434 тыс. руб.

Аналитика	Сумма
Единый налоговый счет	52,00
налоги	7,00
ВекторСтрой ООО, ИНН 7627057954	312,00
Крылов Андрей Валерьевич ИП, ИНН 760203482188	1 680,00
Новые технологии ООО (ИНН 7604309235), ИНН 7604309235	65,00
ТНС энерго Ярославль ПАО (до 30.06.15 ОАО "Ярославская сбытовая компания"), ИНН 7606052264	53,00
УВМ-СТАЛЬ ООО, ИНН 6686108528	11,00
Фирма Центроспецстрой ООО, ИНН 7604274825	43,00
Яргазсервис АО, ИНН 7603001303	209,00
Ярославльводоканал, ИНН 7606069518	1 712,00
Крылов Андрей Валерьевич ИП, ИНН 760203482188	5,00
История ООО, ИНН 7604371258	13 400,00
Крылов Андрей Валерьевич ИП, ИНН 760203482188	75,00

Строй Капитал ООО (наш), ИНН 7606111287	1 675,00
Транскапиталбанк, ИНН 7709129705	135,00
	19 434,00

**Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» на сумму 26 тыс. руб.**

**Строка 1260 «Прочие оборотные активы» на сумму 14 006 тыс. руб.**

По строке № 1260 «Прочие оборотные активы» отражены -Обязательства дольщиков перед Обществом на отчетную дату в сумме установленной договорными отношениями (не раскрытые счета ЭКСКРОУ).

Согласно учетной политики: Обязательства дольщиков и застройщика по ДДУ отражается на счетах Д 76 «Дольщик» К 86 , на момент регистрации договора ДДУ возникает дебиторская задолженность дольщика по внесению целевых средств, согласно пп. "е" п. 4 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 11.06.2018 N 673.

**Строка 1410 «Заемные средства» на сумму 158 361 тыс. руб.**

Для пополнения оборотных средств организация привлекает заемные средства. Займ долгосрочный.

ИП Ерин Александр Михайлович	83 940 ,00
ИП Малышев Игорь Иванович	74 421,00
	158 361 ,00

**Строка 1450 «Прочие обязательства» на сумму 14 005 тыс. руб.**

Салтыкова-Щедрина	14 005.00	Обязательства по передаче квартир по законченным и оплаченным объектам
-------------------	-----------	--

**Строка 1510 «Заемные средства» на сумму 24 313 тыс. руб.**

Текущие проценты по договорам займа

**Строка 1520 «Кредиторская задолженность» на сумму 109 269 тыс. руб.**

Аналитика	Сумма
Земельный налог	12,00
АЛЬТЕР-ЛАБ ООО, ИНН 7604299516	50,00
Вентола ООО, ИНН 7603032340	97,00
Домклик ООО, ИНН 7736249247	29,00
ИП Ключников Алексей Викторович, ИНН 601900803601	3 369,00
ИП Смирнова Алена Валерьевна, ИНН 760301101017	254,00
ИП Сухоруков Виталий Владиславович, ИНН 760402832486	340,00
История ООО, ИНН 7604371258	91 583,00
Крылов Андрей Валерьевич ИП, ИНН 760203482188	100,00
Локо, ОП ООО, ИНН 7607026108	98,00

МК+ ООО, ИНН 4444003280	197,00
ПРОБЕТОН ООО, ИНН 7604365381	1 190,00
Экосистема недвижимости М2 ООО, ИНН 7707430681	3,00
ЯрДемонтажПроектСтрой ООО, ИНН 7606114016	1,00
Яртехнострой, ИНН 7604224831	121,00
ЯСЗ Девелопмент (наш), ИНН 7604358031	9 155,00
История ООО, ИНН 7604371258	2 660,00
Страховые взносы по единому тарифу	10,00
	109 269,00

Задолженность является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями.

Задолженность по налогам и сборам сложилась в результате деятельности за 4 квартал 2025 года со сроком уплаты в 1 квартале 2026 года.

№ п/п	Показатель	За 2025 год
1.	Численность персонала (чел)	5
2.	Фонд оплаты труда (тыс. руб.)	142

Задолженности перед персоналом по оплате труда отсутствует.

Сотрудник является внешними совместителями. Работает по трудовому договору на неполных ставках.

Директор Ерин А.М. Других выплат нет.

#### 7. Доходы за 2025 год.

**Стр. 2110 Ф № 2 «Выручка» на сумму 192 тыс. руб.**

- агентское вознаграждение по эксроу-счетам на сумму 134 тыс. руб.
- компенсация на сумму 28 тыс. руб.
- услуги по регистрации ДДУ на сумму 30 тыс. руб.

**Стр. 2320 Ф № 2 «Проценты к получению» на сумму 281 тыс. руб.**

- размещение на депозитах

#### Расходы за 2025 год

**Стр. 2220 Ф № 2 «Управленческие расходы» на сумму 53 тыс. руб.**

- зарплата и налоги на сумму 11 тыс. руб.
- прочие на сумму 42 тыс. руб.

**Стр. 2330 Ф № 2 «Проценты к уплате на сумму 24 119 тыс. руб.**

**Стр. 2350 Ф № 2 «Прочие расходы» на сумму 1 301 тыс. руб.**

- поиск покупателей 340 тыс. руб.
- аренда офиса 22 тыс.
- услуги банка 33 тыс.
- благотворительность 100 тыс. руб.
- реклама 579 тыс. руб.
- взнос в компенсационный фонд ВВ и членские взносы 227 тыс. руб.

**Налог при УСН на сумму 10 тыс. руб.**

Чистая прибыль за 2025 год составляет -25 010 (убыток).

#### 8. Результаты инвентаризации.

По состоянию на 31 декабря 2025 была проведена инвентаризация расчетов с покупателями, поставщиками, прочими дебиторами, кредиторами, денежных средств. Результаты отражены в актах инвентаризации. Приказ № 1 от 25.12.2025 г.

#### 9. Информация об операциях со связанными сторонами.

Связанными сторонами общества являются: Малышев Егор Игоревич, Ерина Марина Викторовна. Организации: ООО «Ярстройзаказчик Девелопмент».

ЯСЗ Девелопмент (наш)
№ 24-12/2024-СЦ от 24.12.2024 Осуществление функций тех.заказчика
№ 01-01/2025 от 01.01.2025 реклама

#### 10. Бенефициарные владельцы.

- Ерина Марина Викторовна ИНН 760201072901
- Малышев Егор Игоревич ИНН 760212953820

#### 11. Величина чистых активов общества.

	2025 год	2024 год
Чистые активы общества. Тys. рублей	-16527	8 483

#### 12. Информация о непрерывности деятельности.

ООО «Ярстройнедвижимость» не планирует прекращения деятельности в течение следующего финансового года. Финансовое состояние общества оценивается как устойчивое, резкого ухудшения финансового состояния в следующем 2026 году не ожидается.

По мнению руководства Компании, обострение мировой политической ситуации и наложение дополнительных санкций на Российскую Федерацию не оказывает существенного влияния на финансово-хозяйственную деятельность Общества. Угроза непрерывности деятельности отсутствует.

Директор  
14.04.2026

Ерин А.М.