ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕМ И С"

ПОЯСНЕНИЯ

К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА

И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2025 ГОДА

Данные Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕМ И С" за 2025 год, подготовленной в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2025 года.

1. ОРГАНИЗАЦИЯ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1.1. *ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ*

Полное наименование Общества: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕМ И С".

Сокращенное наименование Общества: ООО «РЕМ и С» (далее по тексту «Общество») учреждено как общество с ограниченной ответственностью 26.07.2024 года.

Адрес места нахождения Общества: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ.

Почтовый адрес Общества: 670024, Республика Бурятия, г.о. Город Улан-Удэ, г Улан-Удэ, пр-д Весенний, дом 57А

ИНН - 0300025180

КПП - 030001001

ОГРН - код формы собственности (ОКФС) – 16

код организационно-правовой формы (ОКОПФ) - 12300

Основной вид деятельности: 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

Сведения об имеющихся лицензиях и разрешениях:

Вид деятельности	Орган выдавший документ	Серия, номер	Дата выдачи	Срок действия
Разрешение на строительство	*МУ «Комитет по строительству Администрации гУлан-Удэ»*	***03-24-21-2024***	***26.06.2024***	***26.09.2026***

1.2. ***ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ И КОНТРОЛЬНЫЕ ОРГАНЫ ОБЩЕСТВА***

ЕДИНОЛИЧНЫЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН Общества по состоянию на отчетную дату:

Генеральный директор

В период 2025г генеральным директором Общества являлся Дамбинов Алексей Занаевич.

1.3. ***СТРУКТУРА УСТАВНОГО КАПИТАЛА****

По состоянию 31 декабря 2025г. владельцами долей в уставном капитале Общества являлись:

Акционеры / участники	Доля участия в уставном капитале, %	Доля участия в голосующих (обыкновенных) акциях, % **
Дамбинов Алексей Занаевич	100%	---

1.4. ***ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА***

Основным видом деятельности для целей бухгалтерского учета Общества являлось:

-Строительство жилых и нежилых зданий

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве многоквартирных жилых застроек, в том числе со встроенными офисными помещениями, расположенного по строительному адресу: г. Улан-Удэ, ул.Пржевальского.

Финансирование проекта осуществляется за счет средств: привлеченных по договорам участия в долевом строительстве и с использованием кредитных и заемных средств.

Объекты, строительство которых осуществлялось в 2025 году, приведены в таблице 1.

Таблица 1

Объект строительства	Разрешение на строительство
Многоэтажные жилые дома с подземными автостоянками и встроенными нежилыми помещениями с инженерным обеспечением по адресу: г. Улан-Удэ, у.Пржевальского	03-24-21-2024 от 26.06.2024г.
Всего:	1

Коды отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД: 41.20.

Прочие виды финансово-хозяйственной деятельности:
42.99 Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки

43.12.3 Производство земляных работ

43.21 Производство электромонтажных работ

43.22 Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха

43.29 Производство прочих строительно-монтажных работ

43.31 Производство штукатурных работ

43.32 Работы столярные и плотничные

43.32.3 Производство работ по внутренней отделке зданий (включая потолки, раздвижные и съемные перегородки и т.д.)

43.33 Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен

43.34 Производство малярных и стекольных работ

43.39 Производство прочих отделочных и завершающих работ

43.91 Производство кровельных работ

43.99 Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки.

По итогам работы за 2025 год среднесписочная численность работающих в Обществе составляла 2 человека.

Средняя заработная плата в организации 30 000 руб

1.5. ***СВЕДЕНИЯ О ФИЛИАЛАХ (ПРЕДСТВИТЕЛЬСТВАХ):***

Общество не имеет филиалов

1.6. ***СВЕДЕНИЯ ОБ ОБОСОБЛЕННЫХ ПОДРАЗДЕЛЕНИЯХ:***

Общество не имеет обособленных подразделений

1.7. ***СВЕДЕНИЯ И РЕОРГАНИЗАЦИИ***

В 2024 году реорганизация не осуществлялась.

2. ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и составления отчетности, в частности Федерального закона от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации , утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 г. №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

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 года № 106н:

Согласно Учетной политике в Обществе действуют следующие допущения:

- активы и обязательства Общества существуют обособлено от активов и обязательств собственников Общества и активов и обязательств других организаций;

- Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствует намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашены в установленном порядке;

- принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

Порог существенности, для целей исправления ошибок и оценки последствий изменения учетной политики составляет 5 тыс. руб.

Для составления бухгалтерской отчетности, если исправление ошибок и иные корректировки не оказывают влияние на показатель чистая прибыль (убыток) отчета о финансовых результатах, порог существенности определяется как 5% от наименьшего по величине показателя строки бухгалтерской (финансовой) отчетности, подлежащего исправлению или корректировке.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях раскрываются в пояснениях к бухгалтерской отчетности в случае их существенности, а также в случае если без знания о них заинтересованными пользователями невозможна оценка финансового положения Общества или финансовых результатов его деятельности. Порог существенности составляет 5% от показателя строки бухгалтерской отчетности, по которой отражается агрегированное значение (итоговое) информации о данном виде активов, обязательствах, капитале и резервах, доходах и расходах.

Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется бухгалтером.

Обществом применяется автоматизированная форма учета.

Для обработки, хранения и анализа первичной бухгалтерской информации, подготовки отчетности использовалась программа 1С:Предприятие 8.3. Расчет заработной платы и оценочного обязательства на оплату отпусков, начисление налогов на доходы физических лиц, взносов и сборов во внебюджетные фонды осуществляется в программе 1С:Бухгалтерия предприятия, редакция 3.0.

Учетная политика на 2025 г. утверждена приказом Генерального директора Общества от «30» июля 2024г, №4.

Единица измерения бухгалтерской (финансовой) отчетности тысячи рублей.

ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» - Объекты учета аренды классифицированы исходя из соответствующим условий договоров.

В течение 2025 года в Учетную политику изменений не вносилось.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения новых стандартов отражаются Обществом перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала его применения, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Общество не применяло досрочно ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация", утвержденный Приказом Минфина России от 13.01.2023 N 4н.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет главный бухгалтер Общества.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется главным бухгалтером.

Работники Общества в своей деятельности руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, нормативными актами по бухгалтерскому и налоговому учету, приказами, правилами и положениями Общества, должностными инструкциями.

Служба внутреннего контроля в Обществе не создавалась

4. Изменения сравнительных показателей в течение отчетного периода

Изменений сравнительных показателей не вносилось.

5. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Учет нематериальных активов (далее — НМА) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы", утвержденным Приказом Минфина России от 30 мая 2022 года №86н.

Общество не признает в составе нематериальных активов активы, удовлетворяющие признакам НМА с первоначальной стоимостью, которая не превышает 100 000 руб.

Амортизация по нематериальным активам начисляется линейным способом исходя из срока действия прав общества на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом.

У Общества отсутствуют НМА.

6. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Учет основных средств (далее — ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года №204н.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации ОС и накопленных убытков от обесценения.

Активы стоимостью не более 100 тыс. рублей не учитываются в качестве основных средств и отражаются в составе материально-производственных запасов.

Авансы, выданные на создание объектов капитальных вложений, отражаются в бухгалтерском балансе следующим способом:

• если авансы выданы под приобретение объектов внеоборотных активов, они отражаются по соответствующим строкам раздела «Внеоборотные активы».

Общество не создает резерв предстоящих расходов на ремонт и техническое обслуживание объектов основных средств.

Основных средств, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе находящихся в залоге, на отчетную дату не имеется.

Основных средств, находящихся на консервации, на отчетную дату не имеет.

Основные средства на конец периода отсутствуют.

7. ДОГОВОРЫ АРЕНДЫ

Согласно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Общество-арендатор применяет балансовый учет договоров аренды, включая лизинг, независимо от договорных условий.

В отношении арендованного объекта в учете арендатора признается право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде. В бухгалтерской отчетности ППА отражается в составе основных средств.

Общество применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды при единовременном выполнении следующих условий:

- арендодатель предоставляет арендатору объект аренды на определенный срок;
- объект аренды идентифицируется;
- арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования объекта аренды в течение срока аренды;
- арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется объект аренды.

Не входят в сферу применения ФСБУ 25/2018 предоставление:

- участков недр для геологического изучения, разведки и (или) добычи полезных ископаемых, включая договоры аренды скважин и земельных/лесных участков, находящихся в пределах лицензионных участков;
- результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, а также материальных носителей, в которых эти результаты и средства выражены;
- объектов концессионного соглашения.

Арендованные объекты не признаются на балансе в качестве права пользования активом и не признается обязательство по аренде в следующих случаях:

- срок аренды не превышает 12 месяцев;
- рыночная стоимость не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от арендованного объекта.

Учет арендованных объектов, не входящих в сферу применения ФСБУ 25/2018, объектов низкой стоимости, краткосрочной аренды, арендатор ведет за балансом.

8. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

К прочим внеоборотным активам относятся активы, по которым предполагается получать экономические выгоды в течение периода более 12 месяцев.

9. ЗАПАСЫ

В соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы» запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

МПЗ учитываются по стоимости, равной сумме фактических расходов на их приобретение. В составе МПЗ также отражаются активы, в отношении которых выполняются условия, предъявляемые к основным средствам (ФСБУ 6/2020), и стоимостью до 100 тыс. рублей за единицу.

Запасы отражаются в бухгалтерской отчетности по первоначальной стоимости. Запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость которых снизилась, отражаются за вычетом резерва под обесценение запасов.

Единицей бухгалтерского учета является номенклатурный номер, для обеспечения формирование полной и достоверной информации об этих запасах, а также обеспечения надлежащего контроля за их наличием и движением.

Запасы оценивались на отчетную дату по фактической себестоимости.

В фактическую себестоимость незавершенного производства включаются затраты, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг:

— материальные затраты;
— затраты на оплату труда;
— отчисления на социальные нужды;
— амортизация;
— прочие затраты.

Согласно п. 30 ФСБУ 5/2019 «Запасы» превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов.

по состоянию на 31.12.2025 проверка запасов в незавершенном производстве на признаки обесценения не выявила их наличие

Незавершенное производство в Обществе по фактической себестоимости.

Таблица 2 Информация о запасах

(тыс. руб.)

Запасы по видам	на 31 декабря 2024 г.		на 31 декабря 2025 г.	
	себесто-имость	резерв под обесценение	себесто-имость	резерв под обесценение
Запасы - всего	**131225**	**---**	**257002**	**---**

Затраты Общества по строительству в рамках договоров долевого участия группируются на счете 20 «Основное производство» с последующим формированием стоимости затрат по строительству по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства формируется по статьям:

• прямые затраты по объекту;

• прямые распределяемые затраты по строительной площадке, очереди, дому подлежащие распределению на объект (общедомовые);

• затраты на строительство встроенных в объект и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект;

Учет затрат на возведение объектов и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по объектам.

Затраты общедомовые распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, апартаменты, кладовые помещения, нежилые помещения, гаражи, мото и машиноместа. Распределение расходов по видам недвижимости производится пропорционально площади всех объектов недвижимости соответствующего вида в общей площади всего объекта.

Под площадью объекта недвижимости понимается полезная (продаваемая) площадь конкретного помещения по результатам обмеров БТИ, без учета площади мест общего пользования - лестничные марши, лифтовые шахты, чердачные и подвальные помещения и т.д.

После определения стоимости строительства производится передача объектов недвижимости Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору, Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 20 «Основное производство» в 90.02 «Себестоимость продаж по ДДУ»

Управленческие расходы включаются в себестоимость многоквартирного дома, только если они непосредственно связаны с его строительством.

10. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены средства Общества на счетах в банках и кредитных организациях, в операционных и иных кассах.

Для целей составления Отчета о движении денежных средств денежные потоки квалифицированы на основании критериев, установленных пунктами 9-11 ПБУ 23/2011.

Денежные потоки поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам приведены за минусом налога на добавленную стоимость.

В прочие расходы по строке 4129 были включены: комиссия банка и перечисления на счет ЕНП.

Оттоки денежных средств поставщикам и подрядчикам показаны с учетом НДС.

Таблица 3 Информация о сумме денежных средств и их эквивалентов

(тыс. руб.)

Наименование показателя	на 31 декабря 2024 г.	на 31 декабря 2025 г.
Денежные средства и денежные эквиваленты - всего		
Денежные средства	11	2
в т. ч. денежные средства, ограниченные к использованию	---	---
Депозитные вклады со сроком размещения не более 91 дня и иные денежные эквиваленты	---	---

По строке 1250 «Денежные средства» бухгалтерского баланса отражены остатки денежных средств Общества, находящиеся в кассе, на рублевых счетах в банках.

Денежные средства находившиеся на депозитных счетах, в отчетном периоде, согласно сроков по условиям договоров не являются финансовыми вложениями.

11. ДЕБИТОРСКАЯ И КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ, ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Дебиторская и кредиторская задолженность отражена в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров. При наличии в рамках одного договора выданного/полученного аванса и начисленной задолженности в бухгалтерской отчетности отражен свернутый результат.

За отчетный период резерв под обесценение дебиторской задолженности не создавался.

Таблица 4 Информация о дебиторской задолженности

(тыс. руб.)

Дебиторская задолженность по видам	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2025 г.	
	величина резерва под обесценение дебиторской задолженности	величина резерва под обесценение дебиторской задолженности	величина резерва под обесценение дебиторской задолженности	величина резерва под обесценение дебиторской задолженности
Дебиторская задолженность – всего	**35**	**----**	**9251**	**---**
Долгосрочная дебиторская задолженность	**---**	**---**	**---**	**---**
в т. ч.: Покупатели и заказчики				
Авансы выданные*				
Прочие дебиторы – всего**				
Краткосрочная дебиторская задолженность	**35**	**---**	**9251**	**---**
в т. ч. : Покупатели и заказчики				
Авансы выданные*	17	---	9218	---
прочие дебиторы – всего**	**18**	**--**	**3**	**---**
в т. ч. Расчеты с бюджетом по налогам и страховым взносам	**18**	**---**	**30**	**---**

Таблица 5 Информация о кредиторской задолженности и прочих обязательствах

(тыс. руб.)

Кредиторская задолженность и прочие обязательства по видам	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2025 г.
Прочие обязательства долгосрочные, *в т. ч.*		**199596**
% по кредиту		
Кредиты		195243
Краткосрочная кредиторская задолженность, *в т. ч.*	**85805**	**68405**
Поставщики и подрядчики	49657	24233
Задолженность перед работниками общества		
Займы	36130	44150
Расчеты с бюджетом по налогам и страховым взносам	18	21
Прочие кредиторы**		

По состоянию на 31.12.2025 года наиболее крупным кредитором является ООО «СИБСТРОЙ». Размер кредиторской задолженности на отчетную дату перед ООО «Сибстрой» составил 23 845,4 тыс.руб.

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

На конец 2025 года удельный вес дебиторской задолженности Общества (без учета резерва) в структуре баланса составил менее одного процента.

12. НАЛОГИ И СБОРЫ

Налоговые обязательства Общества отражаются в отчетности по принципу временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Таблица 6 Расчеты с бюджетом

(тыс. руб.)

Виды налогов и сборов	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2025 г.
Дебиторская задолженность по расчетам с бюджетом – всего		
Расчеты по налогам, сборам, страховым взносам и иным платежа, входящим в ЕНП*		
Расчеты по налогам, сборам, страховым взносам и иным платежам, не входящим в ЕНП		
Налог на добавленную стоимость (НДС)		
Налог на прибыль		
Прочая дебиторская задолженность по налогам и сборам		
Задолженность по страховым взносам		
Кредиторская задолженность по расчетам с бюджетом – всего	18	21
Расчеты по налогам, сборам, страховым взносам и иным платежа, входящим в ЕНП*	18	21
Расчеты по налогам, сборам, страховым взносам и иным платежам, не входящим в ЕНП		

Виды налогов и сборов	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2025 г.
Налог на добавленную стоимость (НДС)		
Налог на прибыль		
Прочая задолженность по налогам и сборам		
Задолженность по страховым взносам		

Налоговые обязательства Общества отражаются в отчетности по принципу временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом «доходы».

Ставки основных налогов и обязательных платежей в 2025 году составили:

налог при УСН — 6%;

страховые взносы — 30%.

В отчетном периоде у Общества отсутствовали доходы, в связи с чем налог по УСН не начислялся.

Общество не признается плательщиком налога на добавленную стоимость в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

Освобождение от уплаты НДС также обусловлено тем, что доходы за 2024 год не превысили установленный законодательством лимит.

Расчеты с бюджетом осуществляются в рамках единого налогового платежа (ЕНП). Просроченная задолженность по налогам и сборам отсутствует.

Налоговые риски Общества оцениваются как умеренные. Руководство Общества считает применяемую систему налогообложения обоснованной и соответствующей характеру деятельности.

Общество соблюдает требования налогового законодательства Российской Федерации. По состоянию на отчетную дату претензии со стороны налоговых органов отсутствуют.

13. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Задолженность по кредитам и займам полученным отражена в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

Дополнительные расходы по займам (кредитам), за исключением комиссий по привлеченным займам (кредитам) (комиссии банков за выборку кредита, за организацию кредита, за открытие и ведение кредитной линии и других комиссий (вознаграждений) банков, связанных с привлечением займов (кредитов)), признавались в составе прочих расходов единовременно.

Комиссии по привлеченным займам (кредитам) в случае их существенности, включались в состав прочих расходов равномерно в течение срока займа (кредита).

В целях отнесения процентов по кредитам и займам на стоимость приобретенных активов под инвестиционным активом понимался объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного (свыше 12 месяцев) времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и изготовление.

К инвестиционным активам относились объекты внеоборотных активов, незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов, затрат на разведку и оценку природных ресурсов или иных внеоборотных активов.

Кредитные средства по Договору об открытии не возобновляемой кредитной линии № 180B0147SMF от 20 ноября 2024г. ПАО Сбербанк предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов по проекту строительства объектов жилой недвижимостиМногоэтажные жилые дома с подземными автостоянками и встроенными нежилыми помещениями с инженерным обеспечением по адресу: г.Улан-Удэ, ул.Пржевальского, кадастровый номер земельного участка 03:24:023104:488.По договору № 180B0147SMF от 20 ноября 2024г. ПАО Сбербанк установлена средневзвешенная процентная ставка, актуализация процентной ставки производится ежемесячно**.**

Полное погашение всех обязательств по договору Общество должно осуществить 30 сентября 2027г.

Капитализация процентов

В соответствии с учетной политикой Общества проценты по заемным средствам, непосредственно связанным со строительством инвестиционного актива, включаются в стоимость такого актива.

Сумма капитализированных процентов составила:

- за 2025 год — 23 486 тыс. руб.

Обеспечение обязательств

В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору предоставлено:

1. Недвижимое имущество:

земельный участок (собственность);

- кадастровый номер: 03:24:023104:488;
- площадь: 2 416 кв. м.

2. Имущественные права на строящийся объект:

- квартиры:
  - площадь — 4 522,40 кв. м.;
  - количество — 80;
- машино-места:

- площадь — 318,20 кв. м.;
- количество — 22;

- помещения свободного назначения (ПСН):
  - площадь — 422,20 кв. м.;
  - количество — 2.

Имущественные права находятся в залоге до полного исполнения обязательств по кредитному договору.

Таблица 7 Информация о долгосрочных и краткосрочных кредитах и займах

(тыс. руб.)

Кредиты и займы по видам	На начало периода	Изменения за отчетный период			На конец периода*
		Получено (начислено)	Погашено (уплачено)	Реклассифи-цировано	
Долгосрочные кредиты и займы, в т.ч.:	**46091**	153505			199596
Долгосрочные кредиты	**44314**	150929			195243
Долгосрочные займы	**1777**	2576			4353
Проценты, начисленные по долгосрочным кредитам и займам		-			-
Краткосрочные кредиты и займы, в т.ч.:	36130	712	16177		20665
Краткосрочные кредиты					
Краткосрочные займы	36130	712	16177		20665
Проценты, начисленные по кредитам и займам		23790	304		23486

Таблица 8 Сумма открытых, но невыбранных кредитных линий ПАО Сбербанк

(тыс. руб.)

Суммы открытых, но невыбранных кредитных линий
на 31 декабря 2025 г.
222 353,5

Таблица 8 График погашения кредита ПАО Сбербанк

Период	Размер платежа в процентах
До 31.03.2027г.	85,7
До 30.06.2027г.	7,6
Дата полного погашения	6,7

Таблица 9 Информация о долгосрочных и краткосрочных кредитах и займах по контрагентам

Заимодавец	Договор займа, № и дата	Срок погашения займа
Дамбинов Алексей Занаевич	б/н от 02.09.2024г.	01.08.2025г.
Дамбинов Алексей Занаевич	б/н от 31.07.2024г.	30.06.2025г.
Дамбинов Алексей Занаевич	№03/09/2025 от 03.09.2025	02.08.2026
Дамбинова Наталья Занаевна	№27/08/24 от 30.08.2024г.	31.07.2027г.
ООО «РИМ»	№28/08/24 от 30.08.2024г.	31.07.2027г.
ООО «РЕМ»	№25/08/24 от 30.08.2024г.	30.09.2026г.
ПАО «Сбербанк»	№ 180B0147SMF от 20.11.2024г.	30.09.2027г.

14. КАПИТАЛ

Раскрытие информации о капитале и резервах.
Структура капитала, тыс. руб.

Капитал и резервы	**31.12.2025**
Уставный капитал	40
Переоценка внеоборотных активов	---
Резервный капитал	---
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(1854)
ИТОГО	(1814)

УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал Общества на 31 декабря 2025 г. составлял 40 тыс. руб.,

По состоянию на 31 декабря 2025 г. уставный капитал не изменялся.

15. ЧИСТЫЕ АКТИВЫ

Чистые активы Общества на 31 декабря 2025 г. составляли минус 1814 тыс. руб.Обществом за 2025 г. получен убыток в размере 1854 тыс. руб., за 2024 г убыток 664 тыс.руб.

Общество будет продолжать свою деятельность в дальнейшем и у нее отсутствуют намерения ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться.

16. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ, НЕРАСПРЕДЕЛЕННАЯ ПРИБЫЛЬ

По состоянию на 31.12.2025г Общество доходов не получало.

Общество определяет момент признания выручки от продажи объектов недвижимости по дате акта приема-передачи.

При отсутствии акта приема-передачи выручка от реализации объектов недвижимости признается на более раннюю из дат:

• даты вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.

• даты регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Участников долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве, доходом/убытком признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ). Финансовый результат в виде экономии (разницы) определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством (корпусу в целом), с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ и отражается на счетах учета выручки (расходов) по обычным видам деятельности.

Доход от реализации имущественных прав признается на дату регистрации в едином государственном реестре юридических лиц, либо на дату, определенную договором. Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

Статья отчета о финансовых результатах «Общехозяйственные и административные расходы» включает расходы управленческого характера, а также иные расходы общего назначения, которые были понесены в целях обеспечения эффективной хозяйственной деятельности Общества.

Таблица 10 Доходы и расходы Общества

(тыс. руб.)

Показатели	**За предыдущий год**	**За отчетный период**
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	---	----
В том числе:	---	---
Выручка от реализации объектов долевого строительства (многоквартирная жилая застройка по xxxxxxxxxxxxxxx	---	---
…		
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг:	230	
в том числе: **Расходы** по объекту долевого строительства (Многоэтажные жилые дома с подземными автостоянками и встроенными нежилыми помещениями с инженерным обеспечением по адресу: г.Улан-Удэ, xxxxxxxxxxxxxx	230	

Валовая прибыль	(230)	
Коммерческие расходы		
Общехозяйственные и административные расходы		1159
Прибыль (убыток) от продаж товаров, работ, услуг	**(230)**	**(1159)**
Прибыль (убыток) по прочим доходам и расходам	**(434)**	
В том числе: ***Проценты к получению (в том числе по депозиту)***		
Проценты к уплате		
Доходы от участия в других организациях		
Доходы от продажи и иного выбытия прочего имущества		
В том числе: от продажи и иного выбытия запасов		
Иные прочие доходы		
В том числе: Автоуслуги		
госпошлина		
Прочие доходы		
прочие расходы	(434)	(32)
В том числе: расходы от продажи запасов		
Списание дебиторской задолженности		
Услуги банка	(434)	(29)
Прочие расходы		

Прочими расходами Общества являются:

- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты);
- проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных Обществом убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- другие расходы

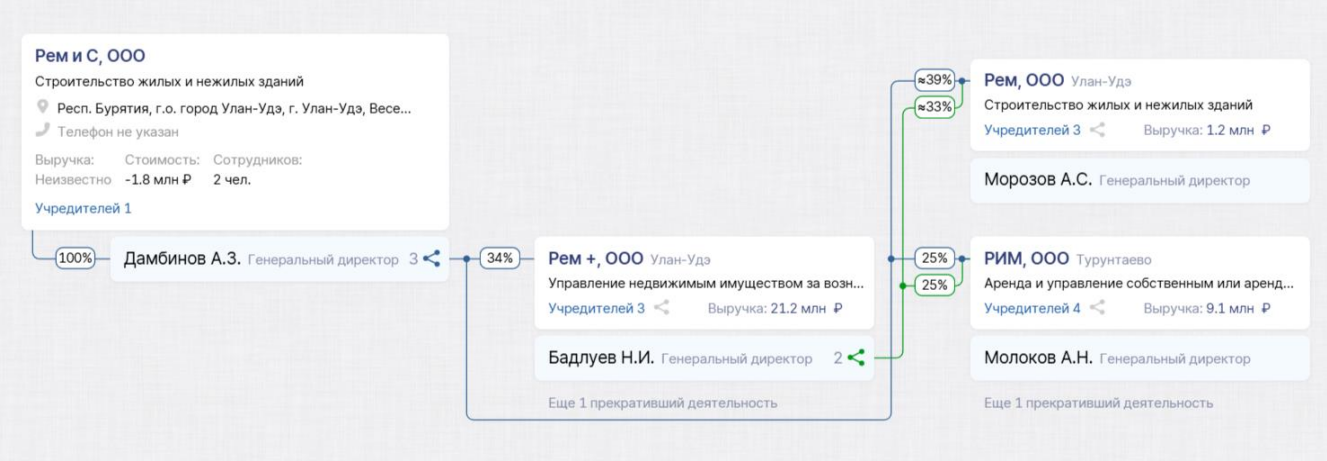
Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

17. ДИВИДЕНДЫ

На 31.12.2025 г. Общество не начисляло и не выплачивало дивиденды.

18.Операции со связанными сторонами.

В отчетном периоде Обществом были получены беспроцентные займы от учредителя Дамбинова А.З в размере 2 575,76 тыс.руб. На отчетную дату задолженность перед учредителем составила 4896,1 тыс.руб. Срок погашения Декабрь 2026г.



тыс. руб.

Связанная сторона	*Вид операции*	*Данные за 2025 г.*			*Данные за 2024 г.*		
		Объем операции	*Условия и сроки завершения расчетов*	*Сальдо расчетов на 31 декабря 2025 г.*	*Объем операции*	*Условия и сроки завершения расчетов*	*Сальдо расчетов на 31 декабря 2024 г.*
ООО РЕМ	*Долгосрочный беспроцентныйзаем*		*договор от 30.08.2024*	4 001			4 001
		2 302	Договор поставки от 30.08.2024	187			
ООО РИМ	*Долгосрочный беспроцентныйзаем*		*договор от 30.08.2024*	9 327	552		8 775
		4 796	*Договор на перевозку от 12.08.2024*				
Дамбинов А.З.	*Долгосрочный беспроцентныйзаем*		договор займа от 02.09.2024 и 31.07.2024	544			1069

Связанная сторона	*Вид операции*	*Данные за 2025 г.*			*Данные за 2024 г.*		
		Объем операции	*Условия и сроки завершения расчетов*	*Сальдо расчетов на 31 декабря 2025 г.*	*Объем операции*	*Условия и сроки завершения расчетов*	*Сальдо расчетов на 31 декабря 2024 г.*
		2 576	Договор займа от 02.09.2024 и 03.09.2024	4 353			1 777

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

18. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.

В качестве оценочных обязательств Общество признавало обязательства с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно (вероятность > 50%);
- величина обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство признавалось в величине, отражающей наиболее достоверную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству.

На 31.12.2025 года резерв предстоящих расходов на оплату опусков сформирован в сумме 69 тыс. руб.

Под условными обязательствами и условными активами Общество понимало обязательства и активы, возникающие вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, существование которых на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

Общество привлеченные денежные средства по эскроу счетам учитывает на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Полученные Обществом обеспечения от физических лиц участников долевого строительства в 2025г составили сумму в размере 248 459,3 тыс.руб. Обязательства перед участниками долевого строительства выполняются по графику, объект строительства выполнен в полном объеме, с монтажом кровли.Объект планируется к сдаче в 2027 году.

Общество не имеет долгосрочных оценочных обязательств.

19. СУДЕБНЫЕ РАЗБИРАТЕЛЬСТВА ОБЩЕСТВА

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую (финансовую) отчетность на 31.12.2025 году и дату подготовки отчетности - нет. Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

20. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

В 2025 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

21. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫХ И КОНТРОЛИРУЮЩИХ ОРГАНАХ

По состоянию на 31 декабря 2025 года исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом: Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Дамбинов Алексей Занаевич.

СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

После отчетной даты в хозяйственной деятельности Общества имели место факты, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, а именно:

- геополитическая ситуация в стране, санкционные меры иностранных государств;

- нестабильность экономики и волатильность на мировых и российском финансовом рынке, приводящие к колебаниям курса рубля к доллару и евро;

- инфляция.

Общество считает, что все эти события являются существенными не корректирующими событиями после отчетной даты. Ввиду неопределенности и продолжительности событий Общество не может точно и надежно оценить их количественное влияние на свое финансовое положение.

22. ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ ОСНОВНОМУ УПРАВЛЕНЧЕСКОМУ ПЕРСОНАЛУ

Таблица 11 тыс.руб.

Виды вознаграждений	2024г.	2025 г.
Сумма вознаграждения, выплаченная основному управленческому персоналу, в совокупности: в том числе по видам выплат:	146,1	815,6
А) краткосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты),	146,1	815,6
Б) долгосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты)		
Начисленные на оплату труда суммы страховых взносов	45,1	244,7

В составе этой информации приводятся сведения о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу. Под основным управленческим персоналом Общества понимаются: генеральный директор Дамбинов Алексей Занаевич, главный бухгалтер Петрова Анна Витальевна.

Вознаграждение аудиторской организации

Вознаграждение аудиторской организации за проведение аудита за отчетный год составило 70 тыс. руб.

Аудитором Общества является Общество с ограниченной ответственностью Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «Триада Аудит», юридический адрес: 670031, Россия, Республика Бурятия, г. Улан -Удэ, ул. Геологическая, 28 «А», пом.3.

23. Информация о бенефициарных владельцах

Генеральный директор- Дамбинов Алексей Занаевич с долей в уставном капитале 100% ИНН 032609780906.

24. Инвентаризация активов и обязательств

Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности Общества была проведена инвентаризация имущества и финансовых обязательств, в соответствии с приказом генерального директора от 28.12.2025г. №8 «О проведении инвентаризации имущества и финансовых обязательств».

Результаты инвентаризации подтверждены описями и актами, протоколами, подписанными инвентаризационной комиссией, и отражены в бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2025 г.

25. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств. Деятельность Общества в 2025 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства.

Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

26. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Информация по прекращаемой деятельности Общества отсутствует.

27. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Информация о неопределенности в отношении событий и условий, которые могут привести к существенным сомнениям в применимости допущения непрерывности деятельности Общества, отсутствует.

Генеральный директор Дамбинов Алексей Занаевич.

Дата 15.04.2026.