4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	-	-	226 482	(113 241)	944	(2 516)	-	-	-	-	-	113 241	(1 573)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Здания	За 2025 г.	-	-	226 482	(113 241)	944	(2 516)	-	-	-	-	-	113 241	(1 573)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. 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	111 668	-	-
в том числе: Здания	111 668	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	75 847	-	37 393	-	-	(113 241)	-	-
	За 2024 г.	-	-	75 937	-	(89)	-	75 847	-
в том числе: Магазин на ул.Касьянова	За 2025 г.	75 847	-	37 393	-	-	(113 241)	-	-
	За 2024 г.	-	-	75 847	-	-	-	75 847	-
Общехозяйственные расходы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	89	-	(89)	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

10. Финансовые вложения

10.1. 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/резерв под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	46 264	-	37 497	83 761	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	46 264	-	-	-	-	-	-	-	46 264	-
в том числе:											
	За 2025 г.	47 015	-	36 746	83 761	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	47 015	-	-	-	-	-	47 015	-
Итого	За 2025 г.	46 264	-	37 497	83 761	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	46 264	-	-	-	-	-	-	-	46 264	-

5. Запасы

5.1. 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				
Запасы - всего	За 2025 г.	-	-	1 885	-	-	-	X	1 885	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	18	-	-	-	(18)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	1 867	-	-	-	18	1 885	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6. Дебиторская задолженность

6.1. 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	
				поступило		списано					
		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	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	39 057	-	16	-	(37 157)	-	-	-	1 916	-
	За 2024 г.	10	-	39 057	-	(10)	-	-	-	39 057	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	39 057	-	16	-	(37 157)	-	-	-	1 916	-
	За 2024 г.	-	-	39 057	-	-	-	-	-	39 057	-
Итого	За 2025 г.	39 057	-	16	-	(37 157)	-	-	X	1 916	-
	За 2024 г.	10	-	39 057	-	(10)	-	-	X	39 057	-

9. Обязательства

9.1. 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			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	127 191	52 729	-	(83 790)	-	-	96 130
	За 2024 г.	-	127 191	-	-	-	-	127 191
в том числе: Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	-	2 416	-	-	-	-	2 416
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные займы	За 2025 г.	127 191	50 313	-	(83 790)	-	-	93 714
	За 2024 г.	-	127 191	-	-	-	-	127 191
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	48 913	48 417	-	- 48 488	-	-	48 842
	За 2024 г.	-	90 457	-	- 41 544	-	-	48 913
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	48 886	45 452		- 47 492			47 846
	За 2024 г.	-	90 403	-	- 41 517	-	-	48 886
налоги	За 2025 г.	27	1 965		- 996			996
	За 2024 г.		54		27			27
Итого	За 2025 г.	176 104	101 146		- 132 278			144 972
	За 2024 г.		217 648		-41544			176 104

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	18	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	1 573	-
Прочие затраты	1 142	-
Итого по элементам	2 733	-
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(1 885)	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	2 733	-

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ НА 31.12.2025 ГОДА И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД
ООО «СЗ «НИДК 5»

Настоящие пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ «НИДК 5» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах рублей, отрицательные показатели отражены в круглых скобках.

1. Краткая характеристика организации и основные направления деятельности.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НИДК 5» зарегистрирован в Едином государственном реестре юридических лиц Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области 07.12.2023 №1235200035949.

Юридический адрес: 603000, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Белинского д.32, помещение П115, офис 604.

Полное фирменное наименование Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НИДК 5». Сокращенное фирменное наименование ООО «СЗ «НИДК 5»

По состоянию на 31.12.2025 г участниками Общества являются:
Агафонов Вадим Евгеньевич с долей 50% в уставном капитале (номинальная стоимость доли 5 000,00 рублей)
ООО «СЗ «НИДК» с долей в уставном капитале 50% (номинальная стоимость доли 5 000,00 рублей)
Конечными бенефициарными владельцами являются
Иванов Сергей Алексеевич и
Агафонов Вадим Евгеньевич, косвенное владение долями в размере 50% .

Решением Общего собрания учредителей от 04.12.2023 года генеральным директором ООО «Специализированный застройщик «НИДК 5» назначен Иванов Михаил Сергеевич

Основным видом деятельности Общества в 2025 году являлась:
71.12.2 – деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Дополнительные зарегистрированные виды деятельности:

- 69.10 деятельность в области права;
- 69.20 деятельность по оказанию услуг в области бухгалтерского учета, по проведению финансового аудита, по налоговому консультированию;
- 70.22 консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- 71.11 деятельность в области архитектуры;
- 71.12 деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях;

- 71.12.1 деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора;
- 71.12.15 инженерные изыскания в строительстве;
- 71.12.4 деятельность геодезическая и картографическая;
- 71.12.6 деятельность в области технического регулирования, стандартизации, метрологии, аккредитации, каталогизации продукции;
- 71.12.9 землеустройство.

ООО «СЗ «ННДК 5» осуществляет функции заказчика-застройщика при реализации инвестиционных проектов строительства многоквартирных домов, т.е. ведёт деятельность в области строительства, направленную на получение дохода с привлечением средств целевого финансирования участников долевого строительства.

Среднесписочная численность работников ООО «СЗ «ННДК 5» за 2025 год составила 6 человек.
Среднесписочная численность работников ООО «СЗ «ННДК 5» за 2024 год составила 1 человек.

Частью 5 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ от 230.12.2004 установлен обязательный аудит для застройщиков, привлекающих средства дольщиков.
Аудитором ООО «СЗ «ННДК 5» за 2025 год является компания ООО «Экономика-Аудит НН».

ООО «Экономика-Аудит НН» является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» 04.02.2020 за основным регистрационным номером 12006028080. Вознаграждение аудиторской организации ООО «Экономика-Аудит НН» за проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ «ННДК 5» составило 200 000 руб. (без НДС)

2. Основные положения учетной политики

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами.

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики, утвержденной Приказом Генерального директора №1 от 09.01.2025 г. «Об утверждении учетной политики для целей бухгалтерского учета ООО «СЗ «ННДК 5» на 2025 год».

2.1 Основные подходы к подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год подготовлена в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете и отчетности.
Бухгалтерский учет ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.1998 № 34н (с изменениями и дополнениями), а также действующими федеральными стандартами бухгалтерского учета (далее -ПБУ, ФСБУ).

2.2 Нематериальные активы

В составе нематериальных активов Общество учитывает объекты, соответствующие требованиям ФСБУ 14/2024 со стоимостью более 100 000 рублей за единицу. К товарным знакам, знакам обслуживания, наименованиям мест происхождения товаров, фирменным наименованиям, разрешениям (лицензиям) на отдельные виды деятельности лимит не применяется.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом.

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

Общество устанавливает срок полезного использования по каждому виду амортизируемых нематериальных активов при их постановке на учет исходя из срока действия исключительных прав, прав на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности, ожидаемого срока использования актива с учетом нормативных, договорных и других ограничений, в течение которого предполагается получать экономическую выгоду (доход).

На 31.12.2025 на балансе Общества НМА отсутствуют.

2.3 Основные средства

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденного приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года № 204н, принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 100 000 рублей.
В случае наличия в обособленном комплексе конструктивно-сочлененных предметов частей, имеющих отличные сроки полезного использования, эти части независимо от размера их стоимости учитываются в составе основных средств в качестве отдельных инвентарных объектов.
Стоимость малоценных объектов основных средств не более 100 000 рублей (включительно) за единицу по мере ее формирования и готовности таких объектов к эксплуатации списывается в полном размере в состав расходов текущего отчетного периода или включается в стоимость других создаваемых активов с одновременным отражением их стоимости на забалансовом счете (забалансовый учет ведется до их списания).

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

После признания в бухгалтерском учете все группы основных средств учитываются по первоначальной стоимости (переоценка не проводится).

Принятые Обществом сроки полезного использования по основным группам основных средств, учтенных на балансе Общества за весь период его деятельности, приведены ниже.

Группа основных средств	Сроки полезного использования объектов, принятых на баланс (число лет)
Здания	30

По амортизируемым основным средствам применяется линейный способ амортизации, исходя из установленных сроков их полезного использования.
Начисление амортизации объектов основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств со счетов бухгалтерского учета.

Проверка на обесценение объектов основных средств осуществляется не реже одного раза в год.

Для объектов основных средств, включенных в перечень объектов основных средств, подлежащих списанию, которые не используются в деятельности Общества, а также объектов основных средств, которые одновременно отвечают критериям: не пригодны для использования, не подлежат восстановлению и не используются в деятельности Общества, при этом не включены в указанные документы, обесценение признается для всех компонентов инвентарного объекта основных средств в размере разности между их балансовой стоимостью и стоимостью материальных ценностей, пригодных для потребления, продажи или использования, планируемых к извлечению из ликвидируемых объектов. Для объектов основных средств, подлежащих частичной ликвидации, обесценение не признается.
Организация в 2024 году приобрела объект- не завершенное строительством нежилое здание с кадастровым номером 52:18:0060214:7338 для размещения: продовольственного магазина, мастерской по ремонту бытовой техники, ателье расположенное по адресу : г. Н. Новгород, ул. Им. Композитора Касьянова, напротив дома 12. и поставила на учет Основное средство (сч.01) 03.07.2025. В течение августа-октября 2025 начислялась амортизация здания, после чего 07.10.2025 было произведено разделение единого объекта на три помещения с кадастровыми номерами: 52:18:0060214:7886, 52:18:0060214:7887, 52:18:0060214:7888 для дальнейшей сдачи в аренду по отдельности.
В 2025 году заключен кредитный договор №90-266/КЛ-25 на строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Н. Новгород, ул. Свободы, 100 а. за счет кредитных средств АО «Банка ДОМ.РФ» с сублимитом на приобретение земельного участка по строительство. После получения разрешения на строительство денежные средства дольщиков по договорам долевого участия в рамках Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» будут привлекаться на эскроу-счета.

2.4 Капитальные вложения во внеоборотные активы

Капитальные вложения во внеоборотные активы включают объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию, оборудование, требующее монтажа, иные вложения во внеоборотные активы, затраты на формирование стоимости права пользованиями активом, чистой стоимости инвестиции в аренду, затраты на создание и приобретение нематериальных активов. Оборудование, не требующее монтажа, находящееся на складе и предназначенное для строящихся объектов, учитывается в составе объектов капитальных вложений обособленно.

В бухгалтерском балансе объекты капитальных вложений во внеоборотные активы с учетом их существенности отражаются по строкам «Нематериальные активы», «Капитальные вложения» в зависимости от того, в качестве каких активов данные объекты будут приняты к учету после завершения соответствующих вложений во внеоборотные активы.

Проверка на обесценение объектов капитальных вложений осуществляется не реже одного раза в год.
По объектам капитальных вложений, в отношении которых существует высокая вероятность, что объекты не подлежат дальнейшему строительству, признается обесценение в размере разности между их балансовой стоимостью и стоимостью материальных ценностей, пригодных для потребления, продажи или использования, планируемых к извлечению из ликвидируемых объектов.

Последствия изменения учетной политики в части учета капитальных вложений в нематериальные активы в связи с изменениями Федерального стандарта бухгалтерского учета «Капитальные вложения» (ФСБУ 26/2020), утвержденного приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года№ 204н, отражаются путем корректировки балансовой стоимости входящих остатков баланса.
ООО «СЗ «ННДК 5» не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и не учитывает арендуемый земельный участок в качестве ППА, поскольку договором определено его целевое использование (Арендатор обязан использовать участок в соответствии с целевым назначение и видом разрешенного использования, предусмотренными договором), установлен запрет на изменение вида разрешенного использования, установлены ограничения в пользовании. Таким образом, отсутствует единовременное выполнение условий п.5 ФСБУ 228/2018, который классифицирует объекты аренды в целях соблюдения указанного стандарта.

2.5 Запасы

Запасы при их постановке на учет оцениваются по фактической себестоимости.

Оценка запасов при их выбытии производится по способу средней себестоимости.
В составе запасов Общество отражает незавершенное строительство многоквартирных домов.

Учет запасов ведется пообъектно в разрезе статей затрат с разделением затрат на объектные и общехозяйственные.
Общество не образует резерв под обесценение запасов. Резерв под обесценение запасов не создается по запасам, используемым при производстве готовой продукции, выполнении работ и оказании услуг, если эту продукцию (работы, услуги) предполагается реализовать по цене, соответствующей себестоимости или выше себестоимости.

Запасы организации в бухгалтерском учете отражаются на следующих счетах:

сч.20 – незавершенное строительство;

сч.10 – сырье и материалы;

В бухгалтерской (финансовой) отчетности информация отражается в разрезе видов запасов.

Учет затрат при строительстве для дольщиков и инвесторов ведется на счете 20 и в бухгалтерском балансе учитывается в разделе баланса «Оборотные активы».

В соответствии с п.4 ст.2 Закона 214-ФЗ целевой кредит или заем на строительство многоквартирного дома в соответствии с условиями договора, заключенного между застройщиком и кредитором, могут быть использованы только на цели, указанные в части 1 статьи 18 Законе 214-ФЗ, в том числе и на содержание застройщика. Управленческие расходы, имеющие отношение ко всем строящимся объектам, накапливаются в статье

«Общеквартальные расходы» и распределяются по объектам строительства пропорционально сумме затрат ежеквартально.

2.6 Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), с учетом всех предоставленных Обществом скидок и надбавок.

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

2.7 Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:
- по выплате работникам вознаграждения по итогам работы за год;
- по оплате отпусков на последний день каждого отчетного периода;

Величина оценочного обязательства по выплате ежегодного вознаграждения по итогам работы за год определяется на основе установленного в Обществе порядка определения величины указанного вознаграждения и признается в бухгалтерской (финансовой) отчетности на конец отчетного года.

Величина оценочного обязательства по оплате отпусков определяется исходя из количества дней отпуска, неиспользованных работниками Общества за время их работы в Обществе, и средних заработков, определяемых для каждого из них, и признается на конец каждого отчетного периода.

Вышеуказанные оценочные обязательства относятся на расходы по обычным видам деятельности.

2.8 Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль

Общество формирует в бухгалтерском учете информацию о налоге на прибыль в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02), утвержденным приказом Минфина России от 19 ноября 2002 года № 114н.

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль организаций отчетного налогового периода.

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

2.9 Признание доходов

Доходы ООО «СЗ «НИДК 5» в зависимости от их характера, условий получения и направлений деятельности подразделяются на:
- доходы от обычных видов деятельности;
-прочие доходы

Поскольку вознаграждение застройщика не предусмотрено договором участия в долевом строительстве, его доходом является экономия, которая определяется как разность между ценой договора и себестоимостью созданного объекта. Договором участия в долевом строительстве предусмотрено, что неизрасходованные целевые средства участников долевого строительства, оставшиеся у застройщика по окончании строительства (экономия), являются премией застройщика, которая остается в его распоряжении.

Цена по договору участия в долевом строительстве определяется как сумма денежных средств, направленных на возмещение затрат застройщика на строительство (создание) объекта долевого строительства.

2.10 Признание расходов

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров.
Застройщик формирует себестоимость создаваемого объекта в разрезе глав сводного сметного расчета. Себестоимость складывается из фактических затрат на строительство (создание) объекта и затрат на содержание службы застройщика. Себестоимость построенного объекта формируется по завершении всех строительно-монтажных работ, а также отделочных, если договорами долевого участия предусмотрена отделка жилых помещений.

2.11 Финансовые вложения

Финансовые вложения — это инвестиции организации в различные финансовые инструменты, которые могут принести доходы в краткосрочной или долгосрочной перспективе.

Краткосрочные финансовые вложения - это инвестиции со сроком погашения или обращения не более 12 месяцев с даты их принятия к бухгалтерскому учёту.
К ним относятся:
- депозиты до востребования и краткосрочные банковские вклады;
- краткосрочные займы, предоставленные другим организациям;
- ценные бумаги с близким сроком погашения.

Долгосрочные финансовые вложения — это инвестиции со сроком погашения или обращения более 12 месяцев. К данной категории относятся:
- вклады в уставные капиталы других организаций;

- долгосрочные процентные займы;
- облигации и иные ценные бумаги с длительным сроком обращения.

3. Изменения в учетной политике

Существенные изменения в учетную политику Общества на 2025 год не вносились.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество раскрывает информацию, состав и содержание которой определены требованиями пунктов 8-50 ФСБУ 4/2023, установленными для подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Применение с 1 апреля 2025 года ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» не оказало непосредственного влияния на показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год.

4. Основные средства

4. Основные средства
4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	-	-	226 482	(113 241)	944	(2 516)	-	-	-	-	-	113 241	(1 573)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Здания	За 2025 г.	-	-	226 482	(113 241)	944	(2 516)	-	-	-	-	-	113 241	(1 573)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2 Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

4.2. 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	111 668	-	-
в том числе: Здания	111 668	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	75 847	-	37 393	-	-	(113 241)	-	-
	За 2024 г.	-	-	75 937	-	(89)	-	75 847	-
в том числе: Незавершенное строительство	За 2025 г.	75 847	-	37 393	-	-	(113 241)	-	-
	За 2024 г.	-	-	75 847	-	-	-	75 847	-
Общехозяйственные расходы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	89	-	(89)	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

Обществом проведена оценка на обесценение основных средств по состоянию на 31.12.2025 год. По результатам такой проверки признаки обесценения не выявлены.

5. Запасы

Стоимость запасов по состоянию на 31.12.2025 г. составила 1 885 тыс. руб.. В состав запасов входят общеквартальные расходы, которые распределяются ежеквартально между строительными проектами и деятельностью по сдаче в аренду помещений магазина пропорционально размеру расходов на эти проекты.

5.1. 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.	-	-	1 885	-	-	-	X	X	1 885	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	18	-	-	-	(18)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	1 867	-	-	-	18	-	1 885	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6. Дебиторская задолженность

6.1. 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	
				поступило		списано					
		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	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	39 057	-	16	-	(37 157)	-	-	-	1 916	-
	За 2024 г.	10	-	39 057	-	(10)	-	-	-	39 057	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	39 057	-	16	-	(37 157)	-	-	-	1 916	-
	За 2024 г.	-	-	39 057	-	-	-	-	-	39 057	-
Итого	За 2025 г.	39 057	-	16	-	(37 157)	-	-	X	1 916	-
	За 2024 г.	10	-	39 057	-	(10)	-	-	X	39 057	-

Уменьшение статьи по сравнению с 2024 г. связано с завершением строительства здания магазина. Все работы по договору генерального подряда были приняты м включены в состав себестоимости строительства магазина. Общество не имеет просроченной дебиторской задолженности и не формирует резерв по сомнительной дебиторской задолженности.

Крупный дебитор (данные в таблице приведены в рублях)

ИП Чакрыгин Арсений Юрьевич	тех заказхчик	1 900 000,00

7. Капитал и дивиденды

Величина уставного капитала составила по состоянию на 31.12.2025 года 10 тыс.руб.
В течение 2025 года величина уставного капитала не менялась.

По итогам 2025 г. Общество получило убыток и имеет отрицательные чистые активы. Отрицательный финансовый результат связан с тем, что было достроено и введено в эксплуатацию здание магазина, выполнено разделение магазина на три отдельных помещения. Заключены договоры аренды помещений, однако договорами предусмотрены арендные каникулы до 07.08.2026 для выполнения отделки помещений арендатором. При этом Общество несет расходы по содержанию здания, оплате аренды земельного участка под зданием, процентов по договорам займов, предоставленных на ведение уставной деятельности, налога на имущество.
В состав прочих расходов также входит пожертвование в Фонд народного единства в размере 1 000 000,00 руб

8. Денежные средства и денежные эквиваленты

В период строительства Общество рассчитывается кредитными и заемными средствами. Свободных денежных средств для размещения на депозитах нет.

Наименование показателя	2025 год	2024 год	2023 год
Денежные средства на расчетных счетах в Рублях	46	13	0

9. Кредиторская задолженность

9.1. 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.	127 191	52 729		(83 790)			96 130
	За 2024 г.	-	127 191					127 191
в том числе: Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	-	2 416					2 416
	За 2024 г.	-	-					-
Долгосрочные займы	За 2025 г.	127 191	50 313		(83 790)			93 714
	За 2024 г.	-	127 191		-			127 191
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	48 913	48 417		(48 488)			48 842
	За 2024 г.	-	90 457		(41 544)			48 913
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	48 886	46 452		(47 492)			47 846
	За 2024 г.	-	90 403		(41 517)			48 886
налоги	За 2025 г.	27	1 965		(996)			996
	За 2024 г.		54		(27)			27

Итого	За 2025 г.	176 104	101 146		(132 278)			144 972
	За 2024 г.		217 648		(41 544)			176 104

Крупный кредитор (данные в таблице приведены в рублях)

ООО "ВЫСОКОВО"	Договор купли-продажи объекта незавершенного строительства от 17.06.2024	47 752 243,00

Кредиторская задолженность сократилась за счет проведения трехсторонних зачетов по договорам займов между связанными компаниями: ООО «СЗ «ННДК Бекетова», ООО «ПЦМИ», ООО «СЗ «ННДК 5». Сумма займа ООО «ПЦМИ» была уступлена от ООО «СЗ «ННДК 5» на ООО «СЗ «ННДК Бекетова» в счет погашения задолженности ООО «СЗ «ННДК 5» по договору займа.

Данные в таблице приведены в рублях.

Агафонов Вадим Евгеньевич ИП	22 500 000,00
Договор займа №4 от 03.04.2025	21 200 000,00
Договор займа №9 от 21.10.2025	1 300 000,00
СЗ ВЫБОР-ННДК ООО	30 331 101,82
Договор займа от 01.11.2024	30 331 101,82
СЗ ННДК Бекетова ООО	39 882 943,31
Договор займа от 05.06.2024	39 882 943,31
СЗ ННДК Мещера ООО	1 000 000,00

Договор займа от 27.06.2024	1 000 000,00
ПРОЦЕНТ	
Агафонов Вадим Евгеньевич ИП	2 416 420,69
Договор займа №4 от 03.04.2025	2 358 682,17
Договор займа №9 от 21.10.2025	57 38,52

10. Финансовое вложение

В 2024-2025 году ООО «СЗ «ННДК 5» предоставляла займы ООО "ПЦМИ" по договору займа №1 от 24.06.2024 в сумме 58 745 тыс руб, который был возвращен в 2025 году.

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 58 за 2025 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет	Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
58.03	58 744 756,69	58 744 756,69		
ПЦМИ ООО	58 744 756,69	58 744 756,69		

11. Прочие доходы и прочие расходы

В отчете о финансовых результатах в строке 2340 отражены прочий доход – 16 тыс.руб., образовавшийся от продажи 80% доли (финвложение 58.05) в ООО "ПЦМИ" по номинальной стоимости 8 000,00 руб ООО «СЗ «ННДК» и В.Е.Агафонову.

Прочие расходы по строке 2350 Отчета о финансовых результатах включают в себя расходы на услуги банков – 48 тыс. руб,, а также проценты по договорам займов на ведение уставной деятельности – 2 416,00 тыс.руб., 983,00 тыс.руб. – аренда муниципального земельного участка, 256,00 тыс. руб. – госпошлина, штраф по хоз.договору, 1 000,00 тыс.руб. – пожертвование в Фонд народного единства.

12. Налог на прибыль

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» Общество отразило в бухгалтерском учете, а также в отчете о финансовых результатах показатели по налогу на прибыль на основании следующих расчетов(Данные в таблице приведены в рублях):

Налоговая база по видам деятельности, связанным с производством и реализацией

Показатель	За текущий месяц			За прошлые месяцы текущего года			За текущий год		
	Доходы без НДС, акцизов и пошлин	Расходы без НДС, акцизов и пошлин	Прибыль (+) убыток (-) гр.2 - гр.3	Доходы без НДС, акцизов и пошлин	Расходы без НДС, акцизов и пошлин	Прибыль (+) убыток (-) гр.5 - гр.6	Доходы без НДС, акцизов и пошлин гр.2 + гр.5	Расходы без НДС, акцизов и пошлин гр.3 + гр.6	Прибыль (+) убыток (-) гр.4 + гр.7
	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Косвенные расходы на производство		1 270 075,18	-1 270 075,18		1 463 121,99	-1 463 121,99		2 733 197,17	-2 733 197,17
Итого		**1 270 075,18**	**-1 270 075,18**		**1 463 121,99**	**-1 463 121,99**		**2 733 197,17**	**-2 733 197,17**

Налоговая база по видам деятельности, не связанным с производством и реализацией

Показатель	За текущий месяц			За прошлые месяцы текущего года			За текущий год		
	Доходы без НДС, акцизов и пошлин	Расходы без НДС, акцизов и пошлин	Прибыль (+) убыток (-) гр.2 - гр.3	Доходы без НДС, акцизов и пошлин	Расходы без НДС, акцизов и пошлин	Прибыль (+) убыток (-) гр.5 - гр.6	Доходы без НДС, акцизов и пошлин гр.2 + гр.5	Расходы без НДС, акцизов и пошлин гр.3 + гр.6	Прибыль (+) убыток (-) гр.4 + гр.7
	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Проценты к получению (депозиты, займы выданные)				2 301,54		2 301,54	2 301,54		2 301,54
Прочие внереализационные доходы и расходы		614 810,26	-614 810,26	16 000,00	3 056 382,98	-3 040 382,98	16 000,00	3 671 193,24	-3 655 193,24
Расходы на услуги банков		1 590,00	-1 590,00		46 753,00	-46 753,00		48 343,00	-48 343,00
Итого		**616 400,26**	**-616 400,26**	**18 301,54**	**3 103 135,98**	**-3 084 834,44**	**18 301,54**	**3 719 536,24**	**-3 701 234,70**

Убытки, перенесенные на будущее

Наименование убытка	За текущий месяц			За прошлые месяцы текущего года			За текущий год		
	Перенесено на будущее	Принято	Увеличение (+) уменьшение (-) налоговой базы гр.2 - гр.3	Перенесено на будущее	Принято	Увеличение (+) уменьшение (-) налоговой базы гр.5 - гр.6	Перенесено на будущее гр.2 + гр.5	Принято гр.3 + гр.6	Увеличение (+) уменьшение (-) налоговой базы гр.4 + гр.7
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Убыток за 2025 г.	6 434 431,87		6 434 431,87				6 434 431,87		6 434 431,87
Итого	**6 434 431,87**		**6 434 431,87**				**6 434 431,87**		**6 434 431,87**

Всего

	За текущий месяц			За прошлые месяцы текущего года			За текущий год		
	Доходы без НДС, акцизов и пошлин	Расходы без НДС, акцизов и пошлин	Прибыль (+) убыток (-) гр.2 - гр.3	Доходы без НДС, акцизов и пошлин	Расходы без НДС, акцизов и пошлин	Прибыль (+) убыток (-) гр.5 - гр.6	Доходы без НДС, акцизов и пошлин гр.2 + гр.5	Расходы без НДС, акцизов и пошлин гр.3 + гр.6	Прибыль (+) убыток (-) гр.4 + гр.7
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	6 434 431,87	**1 886 475,44**	**4 547 956,43**	**18 301,54**	**4 566 257,97**	**-4 547 956,43**	**6 452 733,41**	**6 452 733,41**	

Показатель Порядок расчета	Сумма
Прибыль до налогообложения Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	-7 435 044,04
Отложенный налоговый актив на начало периода Сальдо на начало периода по дебету счета 09	-
Отложенное налоговое обязательство на начало периода Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	-
Отложенный налоговый актив на конец периода** Сальдо на конец периода по дебету счета 09	1 633 530,72
Отложенное налоговое обязательство на конец периода** Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	-
Отложенный налог на начало периода (Б) - (В)	-
Отложенный налог на конец периода (Г) - (Д)	1 633 530,72
Отложенный налог за отчетный период	1 633 530,72

(2) - (1)	
Эффект изменения временных разниц***	1 608 607,97
Эффект изменения ставки текущего налога***	24 922,74
Эффект изменения ставки будущего налога***	-
Текущий налог на прибыль	-
Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 99.02.Т (со знаком "минус")	
Доход по налогу за отчетный период (3) + (4)	1 633 530,72
Условный доход по налогу - (А) * 25%	1 858 761,01
Постоянный налоговый расход (5) - (6) - (3Б) - (3В)	-250 153,03
Чистая прибыль (А) + (5)	-5 801 513,32

13. Информация о связанных сторонах

Бенефициарами Общества - физическими лицами, которые косвенно владеют (имеют преобладающее участие более 25 процентов) в капитале Обществом - являются Иванов Сергей Алексеевич доля в УК 50%) и Агафонов Вадим Евгеньевич (доля в УК 50%). Кроме того, связанной стороной в отношении ООО «СЗ «ННДК 5» является ООО «СЗ «ННДК Бекетова», ООО «СЗ «ННДК» (доля в УК 50%), ООО «СЗ «ННДК Мещера».
Информация по беспроцентным займам связанных компаний:

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
67		127 941 231,82	83 789 756,69	51 978 990,69		96 130 465,82
67.03		127 941 231,82	83 789 756,69	49 562 570,00		93 714 045,13
Агафонов Вадим Евгеньевич ИП				22 500 000,00		22 500 000,00

СЗ ВЫБОР-ННДК ООО		11 015 531,82		19 315 570,00	30 331 101,82
СЗ ННДК Бекетова ООО		115 880 700,00	83 744 756,69	7 747 000,00	39 882 943,31
СЗ ННДК Мещера ООО		1 000 000,00			1 000 000,00
СЗ ННДК ООО		45 000,00	45 000,00		
67.04				2 416 420,69	2 416 420,69
Агафонов Вадим Евгеньевич ИП				2 416 420,69	2 416 420,69
Итого		**127 941 231,82**	**83 789 756,69**	**51 978 990,69**	**96 130 465,82**

Краткосрочные вознаграждения (оплата труда, оплачиваемый отпуск и т.д.) основному управленческому персоналу за 2025 год составили – 690 тыс. руб., за 2024 год их размер составлял 0 тыс. руб. Долгосрочные вознаграждения отсутствуют.

14. Риски хозяйственной деятельности

Управление рисками Общества 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.

Риски, связанные с работой финансовых рынков в области ипотечного кредитования на первичном рынке жилья.

Риск, связанный с работой финансовых рынков – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, инфляционный риск.
В связи с планирующимся строительством жилых комплексов для ООО «СЗ «ННДК 5» актуальны риски, связанные с высокой ставкой для ипотечного кредитования.

Инфляционный риск

Выражается в снижении реальной стоимости дебиторской задолженности при отсрочке или задержке платежей; увеличение процентов к уплате; увеличение стоимости закупаемых товаров и услуг; более быстрое обесценение реальной покупательной способности получаемых денежных доходов, чем их номинальный рост.
Основой риск повышения инфляции взаимосвязан с риском изменения процентных ставок по заемным средствам.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.
Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли.
Общество осуществляет оперативный мониторинг изменений налогового законодательства, изменений в правоприменении действующих законодательных положений, для минимизации рисков, связанных с подобными изменениями.

Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность преимущественно на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики, в том числе финансовых рынков Российской Федерации.
В 2024-2025 годах рост геополитической напряженности и введение рядом стран санкций в отношении Российской Федерации, российских банков и организаций привели к усилению волатильности на сырьевых и финансовых рынках, а также увеличили уровень неопределенности в условиях ведения хозяйственной деятельности в Российской Федерации. Данная экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Общества. В этой связи будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.
Вместе с этим руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества и выражает уверенность, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно.
Руководство Общества анализирует косвенное влияние внешних факторов на условия ведения бизнеса в России и принимает упреждающие меры для поддержания бесперебойности и эффективности операционной деятельности.
В условиях сохраняющейся неопределенности геополитической обстановки долгосрочное прогнозирование остается ограниченным, однако принимаемые управленческие меры направлены на обеспечение устойчивого функционирования Общества.

15. Непрерывность деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена на основании принципа непрерывности деятельности, который предполагает, что общество сможет реализовать свои активы и выполнять свои обязательства в ходе своей обычной деятельности в обозримом будущем. У общества отсутствует намерение по ликвидации.
В 2025 году деятельность Обществом не прекращались.

16. События после отчетной даты

Существенные события после отчетной даты, которые могут повлиять на достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности отсутствуют.

Генеральный директор **Иванов Михаил Сергеевич**

22 апреля 2026 года