3. Основные средства

3.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицирован		
		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.	90 767	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90 767
	За 2024 г.	90 767	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90 767
в том числе:														
Земельные участки	За 2025 г.	82 200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82 200
	За 2024 г.	82 200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82 200
Другие виды основных средств	За 2025 г.	8 567	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 567
	За 2024 г.	8 567	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 567

3.2. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Неамортизируемые основные средства - всего	90 767	90 767	90 767

3.3. 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	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	90 767	-	-	-	-	-	90 767	-
	За 2024 г.	90 767	-	-	-	-	-	90 767	-
в том числе:									
Жилой комплекс по адресу Зверева переулок Гаражный	За 2025 г.	90 767	-	-	-	-	-	90 767	-
	За 2024 г.	90 767	-	-	-	-	-	90 767	-

4. Запасы

4.1. 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.	1 395	-	137 935	(18 081)	-	-	X	X	121 249	-
	За 2024 г.	-	-	5 737	(4 342)	-	-	X	X	1 395	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	18 081	(18 081)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	4 342	(4 342)	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство	За 2025 г.	1 395	-	119 854	-	-	-	-	-	121 249	-
	За 2024 г.	-	-	1 395	-	-	-	-	-	1 395	-

5. Дебиторская задолженность

5.1. 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 условия	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.	13 488	-	18 526	-	(626)	-	-	-	31 388	-
	За 2024 г.	12 459	-	1 055	-	(26)	-	-	-	13 488	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	10 815	-	14 003	-	(582)	-	-	-	24 236	-
	За 2024 г.	10 757	-	84	-	(26)	-	-	-	10 815	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	557	-	-	-	-	-	557	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	333	-	126	-	(44)	-	-	-	415	-
	За 2024 г.	231	-	102	-	-	-	-	-	333	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	2 294	-	3 607	-	-	-	-	-	5 901	-
	За 2024 г.	1 461	-	833	-	-	-	-	-	2 294	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	36	-	233	-	-	-	-	-	269	-
	За 2024 г.	-	-	36	-	-	-	-	-	36	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	10	-	-	-	-	-	-	-	10	-
	За 2024 г.	10	-	-	-	-	-	-	-	10	-
Итого	За 2025 г.	13 488	-	18 526	-	(626)	-	-	X	31 388	-
	За 2024 г.	12 459	-	1 055	-	(26)	-	-	X	13 488	-

6. Обязательства

6.1. 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 хозяйств	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	116 386	-	-	-	-	116 386
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	-	116 386	-	-	-	-	116 386
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	120 803	103 515	-	(79 494)	-	-	144 824
	За 2024 г.	114 018	8 673	-	(1 888)	-	-	120 803
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	82 544	13 581	-	(79 450)	-	-	16 675
	За 2024 г.	82 547	1 885	-	(1 888)	-	-	82 544
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	3	-	-	-	-	3
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	За 2025 г.	38 028	89 761	-	-	-	-	127 789
	За 2024 г.	31 240	6 788	-	-	-	-	38 028
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	231	170	-	(44)	-	-	357
	За 2024 г.	231	-	-	-	-	-	231
Итого	За 2025 г.	120 803	219 901	-	(79 494)	-	X	261 210
	За 2024 г.	114 018	8 673	-	(1 888)	-	X	120 803

7. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	234 032	-	-
в том числе:			
009, Обеспечения обязательств и	234 032	-	-
009.СЭ, Средства дольщиков на счетах	234 032	-	-
Абрамович Андрей Валерьевич	2 040	-	-
Алексеев Дмитрий Викторович	8 934	-	-
Барашнин Михаил Михайлович	7 050	-	-
Буравлев Иван Анатольевич	8 109	-	-
Верзилин Евгений Васильевич	7 663	-	-
Веселков Дмитрий Алексеевич	6 556	-	-
Гараева Асия Шамильевна	7 313	-	-
Гурин Геннадий Юрьевич	5 403	-	-
Гуслякова Тамара Вадимовна	6 523	-	-
Другов Евгений Андреевич	7 225	-	-
Иванова Галина Александровна	7 792	-	-
Ильин Алексей Геннадьевич	5 370	-	-
Ковригина Марина Сергеевна	1 585	-	-
Колпакова Светлана Сергеевна	3 300	-	-
Курилин Константин Александрович	5 000	-	-
Муратова Софья Сергеевна	377	-	-
Мухина Маргарита Владимировна	5 403	-	-
Наваренко Анастасия Николаевна	6 620	-	-
Наумова Мэри Игоревна	6 478	-	-
Никанович Татьяна Петровна	6 565	-	-
Новикова Александра Сергеевна	6 608	-	-
Овечкин Алексей Юрьевич	16 000	-	-
Павлухин Алексей Владимирович	6 096	-	-

Перепелицын Михаил Васильевич	8 313	-	-
Перцев Сергей Константинович	3 359	-	-
Плюшин Олег Михайлович	8 041	-	-
Плющина Евгения Николаевна	8 605	-	-
Проказов Егор Анатольевич	12 100	-	-
Романов Руслан Анатольевич	2 703	-	-
Сиянова Анна Владимировна	2 906	-	-
Спиридонов Владимир Николаевич	4 059	-	-
Тараненко Алексей Владимирович	3 428	-	-
Третьякова Галина Петровна	5 928	-	-
Туртугушева Наталья Геннадьевна	6 715	-	-
Фиц Ася Юрьевна	5 497	-	-
Цыбжитов Гемпил Чингисович	7 166	-	-
Цыренова Сэлмэг Баировна	5 928	-	-
Шендеров Виталий Олегович	5 276	-	-
Итого	**234 032**	-	-

8. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	4 344
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	218	4
Итого по элементам	218	4 348
Изменение остатков (прирост [-], незавершенного производства,	-	-
Итого расходы по обычным видам	218	4 348

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЕО»
(ООО СЗ «ГЕО»)

«Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах» за 2025 г.

Оглавление

1. Основные виды экономической деятельности ... 2
КРИТЕРИЙ СУЩЕСТВЕННОСТИ ... 3
ФОРМЫ ОТЧЕТНОСТИ ... 4
СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ ... 4
2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА. ... 4
3. ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА ... 6
3.1 Основные средства ... 6
3.2 Инвестиционная недвижимость ... 7
3.3 Налог на прибыль, Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства ... 7
3.4 Запасы. ... 8
3.5 Дебиторская задолженность ... 8
3.6 Кредиторская задолженность ... 9
3.7 Капитал ... 10
3.8 Займы и кредиты полученные ... 10
3.9 Оценочные обязательства ... 11
4. Пояснения к статьям отчета о финансовых результатах ... 11
4.1 Доходы по обычным видам деятельности ... 11
4.2 Прочие доходы/расходы ... 12
4.3 Расходы по обычным видам деятельности ... 12
4.4 Экономическая среда, в которой осуществляет свою деятельность Общество. ... 13
5.1 Пояснения к статьям отчета о движении денежных средств ... 14
6. Специальные пояснения. ... 16
6.1 Информация по сегментам ... 16
6.2 Информация о связанных сторонах ... 17
6.3 Информация об изменениях оценочных значений ... 19
6.4 Информация о рисках хозяйственной деятельности ... 19
7. Прочие пояснения ... 19
8. Непрерывность деятельности ... 19
9. Пересмотренная отчетность. Исправления годовой бухгалтерской отчетности: ... 20

1. Основные виды экономической деятельности

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЕО» (ООО СЗ «ГЕО») (далее – Общество), создано 19.02.2020 путем создания, зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 17 по Иркутской области за **№ 1203800004210** от 19.02.2020 года
ИНН 3811468229, Дата постановки на учет в налоговом органе 19.02.2020 года.

Организационно-правовая форма/форма собственности согласно Классификатору организационно-правовых форм хозяйствующих субъектов (ОКОПФ) 12300 – общество с ограниченной ответственностью, код собственности по Классификатору форм собственности (ОКФС) 16 – частная собственность.

Место нахождения Общества: 664022, ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ИРКУТСК,

УЛ. КРАСНЫХ МАДЬЯР, Д. 14, ПОМЕЩ. 132.

Контактные данные:
номер телефона: +79041460889,
адрес электронной почты: buh@500006.ru,

Основным видом экономической деятельности Общества является:

- *Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).*

Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности.

Высшим органом управления Обществом является Общее собрание участников общества. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества –генеральным директором (в рамках полномочий, предусмотренных Уставом Общества), срок действия полномочий – 5 лет.
Руководитель Общества -ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР- ПАНТЕЛЕЕВ АЛЕКСЕЙ

АНАТОЛЬЕВИЧ.

Размер уставного капитала Общества составляет 10 000 (десять тысяч) рублей.

Участниками Общества являются:

ПАНТЕЛЕЕВ АЛЕКСЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ-66,7%;

НИКИШИН ИВАН АЛЕКСАНДРОВИЧ- 33,3%.

Общество не имеет филиалов, представительств, обособленных подразделений.

Среднесписочная численность работников Общества

н
на 31.12.2024 составила **1** человек.

Конечные бенефициары Общества:
3
ПАНТЕЛЕЕВ АЛЕКСЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ;

НИКИШИН ИВАН АЛЕКСАНДРОВИЧ.
1
2
.
2
0
2
5

Таблица. Сведения об управленческом персонале по состоянию на 31.12.2025

Ф.И.О.	Должность	Краткосрочные вознаграждения-заработная плата	Страховые взносы	НДФЛ	Долгосрочные вознаграждения
ПАНТЕЛЕЕВ АЛЕКСЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	0	0	0	нет
Итого		**0**	**0**	**0**	**нет**

Таблица. Сведения об управленческом персонале по состоянию на 31.12.2024

Ф.И.О.	Должность	Краткосрочные вознаграждения-заработная плата	Страховые взносы	НДФЛ	Долгосрочные вознаграждения
ПАНТЕЛЕЕВ АЛЕКСЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	0	0	0	нет
Итого		**0**	**0**	**0**	**нет**

Средства на банковских счетах, средства в расчетах
(за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, задатков), выраженные в иностранной валюте, отражены в бухгалтерской (финансовой) отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, установленных Центральным банком РФ на 31.12.2025 года, на 31.12.2024 года.
Таблица 1 Курсы валют на даты составили:

дата	**курс рубля**	**кратность**
31.12.2025	78.2267	доллар
31.12.2025	92.0938	евро

Дата	**курс рубля**	**кратность**
31.12.2024	101.6797	доллар
31.12.2024	106.1028	евро

В 2025 году не было операций активов и обязательств стоимость которых выражена в иностранной валюте.

Средняя заработная плата в Общества 0 *тыс. рублей.*

КРИТЕРИЙ СУЩЕСТВЕННОСТИ

При обнаружении ошибок в бухгалтерском учете и отчетности Общества правила их исправления и порядок раскрытия информации об ошибках устанавливаются в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном приказом Минфина России от 28.06.2010 № 63н, с изменениями (далее – ПБУ 22/2010).

Все ошибки отчетного года, выявленные до или после окончания года, но до даты подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчётный период, исправляются записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в месяце выявления ошибки или за декабрь отчетного года, то есть года, за который составляется годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими аналогичными ошибками за один и тот же отчетный период (год), предшествующий отчетному, к которому относится выявленная ошибка, составляет более 5 процентов от показателя соответствующей статьи бухгалтерского баланса или от показателя чистой прибыли (чистого убытка) отчета о финансовых результатах

в случае, если ошибка или совокупность ошибок оказывает влияние на финансовые результаты.

Расчет уровня существенности производится на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, к которому относится выявленная ошибка.

Решение об уровне существенности принимается по окончании текущего отчетного года на основании информации о выявленных ошибках или их совокупности, представленной в бухгалтерской справке.

При этом независимо от указанного уровня существенности, в бухгалтерской отчетности отражается информация, обязательность раскрытия которой предусмотрена нормативными актами по бухгалтерскому учету, а также показатели, нераскрытие которых может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации.

ФОРМЫ ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерская (финансовая) отчётность Общества сформирована в порядке, установленном соответствующими федеральными стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации.

Информация, раскрываемая в бухгалтерской (финансовой) отчетности (включаемая в бухгалтерскую (финансовую) отчетность), формируется в порядке, установленном соответствующими федеральными стандартами бухгалтерского учета, принимаемыми в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

В бухгалтерскую (финансовую) отчётность включены показатели, необходимые для формирования достоверного и полного представления о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в (тыс. руб.) рублей.

СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние или результаты деятельности Общества в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н, в действующей редакции.

Событие после отчетной даты признается существенным, если без знания о нем пользователями бухгалтерской отчетности невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности Общества.

События, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых Общество вела свою деятельность:

принятие решения о реорганизации Общества (дата, номер Решения, способ реорганизации и т.д.;
приобретение предприятия как имущественного комплекса (существенные условия договора и т.д.);
реконструкция или планируемая реконструкция (основные этапы и т.д);
принятие решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг (дата, номер решения, количество и т.д);
крупная сделка, связанная с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений (существенные условия сделки и т.д.);
пожар, авария, стихийное бедствие или другая чрезвычайная ситуация, в результате которой уничтожена значительная часть активов Общества;
прекращение существенной части основной деятельности Общества, если это нельзя было предвидеть по состоянию на отчетную дату (причины прекращения и т.д.);
существенное снижение стоимости основных средств, если это снижение имело место после отчетной даты;
непрогнозируемое изменение курсов иностранных валют после отчетной даты;
действия органов государственной власти (национализация и т.п.).

Существенных событий после отчетной даты, которые могли бы повлиять на бухгалтерскую отчетность, не было.

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена на основе учетной политики, утвержденной приказом генерального директора Общества

от **30.12.2024** года **№1** с изменениями и дополнениями, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности 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 РФ от 29.07.1998 № 34н, другими действующими положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Учетная политика Общества сформирована исходя из допущений:

имущественной обособленности

непрерывности деятельности

последовательности применения учетной политики

временной определенности фактов хозяйственной деятельности

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества составлена на основе следующих положений утвержденной учетной политики:

по основным средствам:

Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н. в действующей редакции

Для целей бухгалтерского учета объектом основных средств считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

а) имеет материально-вещественную форму;

б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;

в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана).

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость **больше 100 тыс. руб.**

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 70 процентов первоначальной стоимости основного средства.

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

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- оборудование;
- транспортные средства;
- компьютерная и прочая офисная техника;
- мебель;
- иное.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Общество проводит проверку ОС на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Инвентаризация ОС производится 1 раз в 3 года.

Переоценка основных средств Обществом не проводилась. Проведена проверка элементов амортизации основных средств, по результатам проверки изменений не установлено.

по запасам:

Формирование в бухгалтерском учете информации о запасах производится в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 05/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н в действующей редакции.

Резерв под обесценение запасов в отчетном году не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения.

Изменения способа расчета себестоимости запасов– отсутствуют.

по учету затрат:

Затраты на производство учитываются на счете 20 «Основное производство» с аналитическим учетом по видам номенклатуры, видам затрат на производство, подразделениям.

К прямым расходам, на производство и реализацию товаров (работ, услуг) в соответствии с п. 1 ст. 318 НК РФ относятся материальные затраты, определяемые в соответствии с подп. 1 п. 1 ст. 254 НК РФ. К косвенным расходам относятся все иные за исключением внереализационных расходов, определяемых в соответствии со ст. 265 НК РФ. Перечень прямых и косвенных расходов в бухгалтерском учете принимается аналогично налоговому учету.

Коммерческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (п.9 ПБУ 10/99).

Стоимость покупных товаров в бухгалтерском учете формируется исходя из расходов на их приобретение.

по доходам и расходам:

Ведение бухгалтерского учета выручки и прочих доходов, расходов по обычным видам деятельности и прочих расходов осуществляется Обществом в соответствии

с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 и Положением

по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденными приказами Минфина от 06.05.1999 г. № 32н и от 06.05.1999 г. № 33н в действующей редакции

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения стоимости. Денежные потоки по финансовым вложениям, приобретаемым с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе, относятся к денежным потокам от текущих операций. Денежные потоки Общества от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности Общества, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций. К денежным потокам от текущих операций относятся: поступления от продажи покупателям, платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги.

Денежные потоки Общества от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов Общества, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

Отсутствуют отступления от российских правил бухгалтерского учета.

Изменений в Учетную политику в целях бухгалтерского учета в отчетном периоде не вносилось.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет генеральный директор Общества.

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

3. ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

3.1 Основные средства

Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н. в действующей редакции

Принятые Обществом сроки полезного использования по группам основных средств приведены ниже.

1. Другие виды ОС – 3-5 лет

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

Информация о наличии и движении основных средств приведена в разделе 3 Основные средства табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Таблица 3.1.

3. Основные средства

3.1. 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.	90 767	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	90 767
	За 2024 г.	90 767	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	90 767
в том числе:															
Земельные участки	За 2025 г.	82 200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	82 200
	За 2024 г.	82 200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	82 200
Другие виды основных средств	За 2025 г.	8 567	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	8 567
	За 2024 г.	8 567	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	8 567

Переоценка основных средств Обществом не проводилась
По итогам года Обществом проведена углубленная проверка на наличие признаков обесценения с анализом накопленной за год информации
По результатам проведенной проверки на обесценение, признаков обесценения не выявлено, существенных отклонений не установлено.
Информация об амортизируемых и не амортизируемых основных средствах приведена в разделе 3 Основные средства табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Таблица 3.2.

3.2. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Неамортизируемые основные средства - всего	90 767	90 767	90 767

3.2 Инвестиционная недвижимость

Информация о капитальных вложениях в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) приведена в разделе Основные средства табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Таблица 3.3.

3.3. 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	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	90 767	-	-	-	-	-	90 767	-
	За 2024 г.	90 767	-	-	-	-	-	90 767	-
в том числе:									
Жилой комплекс по адресу Заерева переулок Гаражный	За 2025 г.	90 767	-	-	-	-	-	90 767	-
	За 2024 г.	90 767	-	-	-	-	-	90 767	-

3.3 Налог на прибыль, Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства

Общество не формирует в бухгалтерском учете и не раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». Общество не является плательщиком налога на прибыль так как применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «доходы».
Прибыль для целей налогообложения по налогу УСН в соответствии с данными регистров налогового учета и данными налоговой декларации составила **0** тыс. руб.

Ставка налога составляет 6 %

Сумма бухгалтерского убытка по данным регистров бухгалтерского учета составила **218** тыс. руб.

3.4 Запасы.

Формирование в бухгалтерском учете информации о запасах производится в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 05/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н в действующей редакции.

Информация о запасах в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражается в разрезе следующих видов запасов:

сырье и материалы;

незавершенное строительство.

Наличие и движение запасов в 2025 и 2024 гг. с подразделением с учетом их движения между группами представлено в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу в разделе 4 «Запасы» Таблица 4.1. Наличие и движение запасов

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
					списано		изменения видов запасов			
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За 2025 г.	1 395	-	137 935	(18 081)	-	X	X	121 249	-
	За 2024 г.	-	-	5 737	(4 342)	-	X	X	1 395	-
в том числе:										
Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	18 081	(18 081)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	4 342	(4 342)	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство	За 2025 г.	1 395	-	119 854	-	-	-	-	121 249	-
	За 2024 г.	-	-	1 395	-	-	-	-	1 395	-

Резерв под обесценение запасов в отчетном году не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения. Изменения способа расчета себестоимости запасов– отсутствуют.

3.5 Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных м скидок (накидок) и НДС.

Состав дебиторской задолженности по состоянию на начало и конец отчетного, изменения дебиторской задолженности в отчетном периоде представлено в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу в таблице 5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности:

5. Дебиторская задолженность

5.1. 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 договор	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.	13 488	-	18 526	-	(626)	-	-	-	31 388	-
	За 2024 г.	12 459	-	1 055	-	(26)	-	-	-	13 488	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	10 815	-	14 003	-	(582)	-	-	-	24 236	-
	За 2024 г.	10 757	-	84	-	(26)	-	-	-	10 815	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	557	-	-	-	-	-	557	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	333	-	126	-	(44)	-	-	-	415	-
	За 2024 г.	231	-	102	-	-	-	-	-	333	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	2 294	-	3 607	-	-	-	-	-	5 901	-
	За 2024 г.	1 461	-	833	-	-	-	-	-	2 294	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	36	-	233	-	-	-	-	-	269	-
	За 2024 г.	-	-	36	-	-	-	-	-	36	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	10	-	-	-	-	-	-	-	10	-
	За 2024 г.	10	-	-	-	-	-	-	-	10	-
Итого	За 2025 г.	13 488	-	18 526	-	(626)	-	-	X	31 388	-
	За 2024 г.	12 459	-	1 055	-	(26)	-	-	X	13 488	-

Дебиторская задолженность по авансам выданным, отражена в бухгалтерском балансе за минусом суммы НДС.

Долгосрочная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 г. в Общества отсутствует.

3.6 Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность перед покупателями и заказчиками в Бухгалтерском балансе отражается за минусом НДС с авансов полученных

Система администрирования расчетов с бюджетом по налогам и сборам предусматривает перечисление всех исчисленных налогоплательщиком в отчетном периоде налогов и сборов единым платежом в общем размере без идентификации налог/сбор/ иной платеж.

Налоговые обязательства Общества, начисления по которым формирует единый налоговый платеж, представляются в бухгалтерской отчетности свернуто. Результирующий(сальдированный) показатель отражается в бухгалтерском балансе по строке 1520 «Кредиторская задолженность» либо по строке 1230 «Дебиторская задолженность».

По стоянию на 31 декабря 2025,2024,2023 Общество не имело просроченной задолженности в бюджет.

Информация о наличие и движение обязательств приведена в Разделе 6 Обязательства Таблица 6.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

6. Обязательства

6.1. 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 хозяйств	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	116 386	-	-	-	-	116 386
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:								
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	-	116 386	-	-	-	-	116 386
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	120 803	103 515	-	(79 494)	-	-	144 824
	За 2024 г.	114 018	8 673	-	(1 888)	-	-	120 803
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	82 544	13 581	-	(79 450)	-	-	16 675
	За 2024 г.	82 547	1 885	-	(1 888)	-	-	82 544
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	3	-	-	-	-	3
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	За 2025 г.	38 028	89 761	-	-	-	-	127 789
	За 2024 г.	31 240	6 788	-	-	-	-	38 028
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	231	170	-	(44)	-	-	357
	За 2024 г.	231	-	-	-	-	-	231
Итого	За 2025 г.	120 803	219 901	-	(79 494)	-	X	261 210
	За 2024 г.	114 018	8 673	-	(1 888)	-	X	120 803

Общество не является получателем государственной помощи.

3.7 Капитал

Уставный капитал отражен в долях участников Общества.

Уставный капитал в течение отчетного периода не изменялся.

Величина уставного капитала соответствует установленной в Уставе Общества на 31.12.2025 года на 31.12.2024 года и составляет **10** тыс. руб.,

Величина добавочного капитала по состоянию

на 31.12.2025 года составляет **0** тыс. руб.,

на 31.12.2024 года составляет **0** тыс. руб.

Формирование резервного капитала Уставом Общества не предусмотрено.

3.8 Займы и кредиты полученные

Ведение бухгалтерского учета расходов по полученным займам и кредитам осуществляется м в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 107н в действующей редакции.

Полученные займы и кредиты учитываются в составе краткосрочных либо долгосрочных заемных средств, в соответствии с условиями договора:

- При сроке погашения, не превышающем 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе краткосрочной задолженности по кредитам и займам:

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода		
Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	
Договоры							
66, Расчеты по краткосрочным кредитам и займам		38 028		89 761		127 789	
66.03, Краткосрочные займы		38 028		89 761		127 789	Срок погашения
Никишин Иван Александрович				6 000		6 000	31.12.2026
Основной договор				6 000		6 000	
ООО "УРБАН ДЕВЕЛОПМЕНТ"		300				300	31.12.2026
договор займа №3 от 02.06.22		300				300	
Пантелеев Алексей Анатольевич		35 728		83 761		119 489	31.12.2026
Договор займа от 18.05.2020				82 200		82 200	
Договор процентного займа№1/05 от 01.05.2020г		2 525		1 000		3 525	
Займ		8 150				8 150	
ЗАЙМ		25 053		561		25 614	
Сити Парк		2 000				2 000	31.12.2026
Договор займа б/н от 04.05.2021г.		2 000				2 000	
Итого		**38 028**		**89 761**		**127 789**	

- При сроке погашения, превышающем 12 месяцев – в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам:

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода		
Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	
Договоры							Срок погашения
67, Расчеты по долгосрочным кредитам и займам				116 386		116 386	
67.01, Долгосрочные кредиты				116 386		116 386	
Иркутское отделение №8586 ПАО СБЕРБАНК				116 386		116 386	31.12.2028
Основной договор				116 386		116 386	
Итого				**116 386**		**116 386**	

3.9 Оценочные обязательства

Общество не признает оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы в соответствии с порядком, установленным Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденным приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н в действующей редакции.

Обществом допущены отступления от правил бухгалтерского учета при условии адекватного раскрытия в бухгалтерской финансовой отчетности (п.6, 25,37 ПБУ 4/99) – не создается оценочное обязательство по оплате отпусков.

Указанное отступление обусловлено соблюдением требования рационального ведения бухгалтерского учета исходя из условий хозяйствования и величины организации, а также исходя из соотношения затрат на формирование информации о конкретном объекте бухгалтерского учета и полезности (ценности) этой информации (требование рациональности п.6 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»), так как численность персонала незначительна. Сумма оплаченных ежегодных отпусков в составе расходов по обычным видам деятельности в 2025 году составила **0 тыс. руб.** в 2024 г. - **0 тыс. руб.,** что значительно меньше общей существенности по валюте баланса в размере 2 460 тыс. рублей.

По мнению Общества данное отступление не нарушает интересов участников и иных заинтересованных пользователей бухгалтерской отчетности, а напротив способствует более достоверному отражению расходов.

4. Пояснения к статьям отчета о финансовых результатах

4.1 Доходы по обычным видам деятельности

Ведение бухгалтерского учета выручки и прочих доходов, расходов по обычным видам деятельности и прочих расходов осуществляется м в соответствии
с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы Организации» ПБУ 9/99 и Положением

по бухгалтерскому учету «Расходы Организации» ПБУ 10/99, утвержденными приказами Минфина от 06.05.1999 г. № 32н и от 06.05.1999 г. № 33н в действующей редакции.

признает доходами от обычных видов деятельности выручку:

- продажа квартир.

Таблица. Информация о выручке (доходах по обычным видам деятельности), полученной, в тыс. руб.

Наименование показателя	За январь-декабрь 2025 г.		За январь-декабрь 2024 г.	
	тыс. руб.	в %	тыс. руб.	в %
Выручка всего:	**0**	**0%**	**0**	**0%**
продажа квартир	0	0%	0	0%

4.2 Прочие доходы/расходы

Прочие доходы отражены в отчете о финансовых результатах за минусом расходов, относящимся к этим доходам, когда доходы и связанные с ними расходы, возникающие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности, не являются существенными для характеристики финансового положения Общества, т.е. финансовый результат от совокупности операций соответствующего вида составляет менее 5% от прибыли до налогообложения.

Таблица Расшифровка прочих доходов и расходов, в тыс. руб.

Вид дохода/расхода	2025 год		2024 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Банковские расходы	-	14	-	-
Государственная пошлина	-	203	-	-
Прочие доходы/расходы	-	1	-	-
Итого	-	218	0	-

Показатели: доходы/расходы от реализации основных средств и прочих активов, доходы/расходы от прочего списания материалов и других активов, начисление/сторно резерва по сомнительным долгам, списание дебиторской/кредиторской задолженности, прибыли/убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году, госпошлины отражены в таблице и в Отчете о финансовых результатах свернуто.

4.3 Расходы по обычным видам деятельности

Информация о расходах по обычным видам деятельности, которые сформировали себестоимость проданных товаров, продукции, выполненных работ и оказанных услуг:

Таблица Себестоимость продаж, в тыс. руб.

Наименование показателя	За январь-декабрь 2025 г.		За январь-декабрь 2025 г.	
	тыс. руб.	в %	тыс. руб.	в %
Себестоимость продаж всего:	**0**	**100%**	**0**	**100%**
Иное (амортизация, взносы)	0	100%	0	100%

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат приведены в таблице 8.

8. Расходы по обычным видам деятельности		
Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	4 344
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	218	4
Итого по элементам	218	4 348
Изменение остатков (прирост [-],		
незавершенного производства,	-	-
Итого расходы по обычным видам	218	4 348

4.4 Экономическая среда, в которой осуществляет свою деятельность Общество.

Экономика России проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к изменениям цен на нефть и газ. Правовая, налоговая и административная системы продолжают развиваться и допускают различные толкования.

В феврале 2022 года в связи с началом спецоперации РФ на Украине обострилась геополитическая обстановка в мире. Ограничительные меры с введением ряда санкционных пакетов в отношении российских организаций и физических лиц, инициированные ЕС и США против России, резко изменили условия функционирования российской экономики. В течение 2023, 2024 и 2025 годов на российскую экономику оказывали влияние такие факторы, как геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые Российской Федерацией в ответ на внешнее санкционное давление.

Показатель годовой инфляции в 2024 году 9,52% понизился, в 2025 году до 5,6%. Инфляционные ожидания остаются повышенными, что усиливает инерцию устойчивой инфляции. Прогноз Банка России по инфляции на 2026 год- 6,47%.

Официальный курс доллара США, устанавливаемый Банком России, понизился с 101,6797 рублей за доллар США на 31 декабря 2024 года до 78,2267 рублей за доллар США на 31 декабря 2025 года. Официальный курс евро, устанавливаемый Банком России, понизился с 106,1028 рубля за евро на 31 декабря 2024 года до 92,0938 рублей за евро на 31 декабря 2025 года.

Несмотря на положительные тенденции, экономическая ситуация в России все еще остается нестабильной. Одним из основных факторов, влияющих на бизнес-сектор в России, является санкционная политика Запада. Санкции оказывают негативное воздействие на ряд отраслей экономики, таких как нефтегазовая промышленность и финансовый сектор. Однако, благодаря диверсификации экономики и развитию других отраслей, таких как IT-технологии и розничная торговля, стабильное повышение показателей в сельском хозяйстве, обрабатывающей промышленности и строительстве, развитие отраслей, связанных с импортозамещением, экономика России продолжает свой рост.

Долгосрочные последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Руководство полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для сохранения финансовой устойчивости в сложившихся обстоятельствах.

5.1 Пояснения к статьям отчета о движении денежных средств

Отчет о движении денежных средств сформирован в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету № 23/2011 «Отчет о движении денежных средств», утвержденным Приказом Минфина РФ от 02 февраля 2011г. №11н.

В отчете о движении денежных средств величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

В отчете о движении денежных средств отражаются свернуто денежные потоки:

- косвенных налогов (НДС) в составе поступлений от покупателей/заказчиков, платежей поставщикам/подрядчикам и платежей (возмещение) в бюджетную систему Российской Федерации).

В отчете о движении денежных средств авансы, выданные и полученные, отражаются как денежные потоки:

- от текущих операций в составе поступлений по строкам «от продажи продукции, товаров, работ и услуг (код 4111), «арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей» (код 4112) и платежей по строке «поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги» (код 4121).

- от инвестиционных операций в составе поступлений по строке «от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)» (код 4211) и платежей «в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов» (код 4221).

Состав денежных средств и денежных эквивалентов в соответствии с увязкой сумм, представленных в отчете о движении денежных средств и соответствующих статьях бухгалтерского баланса, приведен ниже:

Таблица Состав денежных средств и денежных эквивалентов отчетного периода

Бухгалтерский баланс строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты», тыс. руб.		Отчет о движении денежных средств строка 4500 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода», тыс. руб.	
по состоянию на 31.12.2025 года	по состоянию на 31.12.2024 года	по состоянию на 31.12.2025 года	по состоянию на 31.12.2024 года
229	5	229	5

Остаток денежных средств на конец года по сравнению с предыдущим годом увеличился за счет частичного возврата кредита.

Расшифровки к статьям Отчета о движении денежных средств тыс. руб.

Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	123 949	6 791
в том числе:			
прочие поступления	4119	123 949	6 791
Платежи - всего	4120	(123 725)	(6 796)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(122 698)	(6 658)
налогов (сборов, взносов) в составе единого налогового платежа		(423)	-
прочие платежи	4129	(604)	(138)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	224	(5)

Форма 0710005 с. 2

Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-

Форма 0710005 с. 3

Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
Платежи - всего	4320	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
Сальдо денежных потоков за период	4400	224	(5)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	5	10
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	229	5

Таблица 7 Обеспечения обязательств, тыс. руб.

7. Обеспечения обязательств			
Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	234 032	-	-
в том числе:			
009, Обеспечения обязательств и платежей	234 032	-	-
009.СЭ, Средства дольщиков на счетах	234 032	-	-
Абрамович Андрей Валерьевич	2 040	-	-
Алексеев Дмитрий Викторович	8 934	-	-
Барашнин Михаил Михайлович	7 050	-	-
Буравлев Иван Анатольевич	8 109	-	-
Верзилин Евгений Васильевич	7 663	-	-
Веселков Дмитрий Алексеевич	6 556	-	-
Гараева Асия Шамильевна	7 313	-	-
Гурин Геннадий Юрьевич	5 403	-	-
Гуслякова Тамара Вадимовна	6 523	-	-
Другов Евгений Андреевич	7 225	-	-
Иванова Галина Александровна	7 792	-	-
Ильин Алексей Геннадьевич	5 370	-	-
Ковригина Марина Сергеевна	1 585	-	-
Колпакова Светлана Сергеевна	3 300	-	-
Курилин Константин Александрович	5 000	-	-
Муратова Софья Сергеевна	377	-	-
Мухина Маргарита Владимировна	5 403	-	-
Наваренко Анастасия Николаевна	6 620	-	-
Наумова Мэри Игоревна	6 478	-	-
Никанович Татьяна Петровна	6 565	-	-
Новикова Александра Сергеевна	6 608	-	-
Овечкин Алексей Юрьевич	16 000	-	-
Павлухин Алексей Владимирович	6 096	-	-
Перепелицын Михаил Васильевич	8 313	-	-
Перцев Сергей Константинович	3 359	-	-
Плющин Олег Михайлович	8 041	-	-
Плющина Евгения Николаевна	8 605	-	-
Проказов Егор Анатольевич	12 100	-	-
Романов Руслан Анатольевич	2 703	-	-
Сиянова Анна Владимировна	2 906	-	-
Спиридонов Владимир Николаевич	4 059	-	-
Тараненко Алексей Владимирович	3 428	-	-
Третьякова Галина Петровна	5 928	-	-
Туртугушева Наталья Геннадьевна	6 715	-	-
Фиц Ася Юрьевна	5 497	-	-
Цыбжитов Гемпил Чингисович	7 166	-	-
Цыренова Сэлмэг Баировна	5 928	-	-
Шендеров Виталий Олегович	5 276	-	-
Итого	**234 032**	-	-

6. Специальные пояснения.

6.1 Информация по сегментам

не применяет Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» ПБУ 12/2010, утвержденное приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н, и не раскрывает

информацию по сегментам.

6.2 Информация о связанных сторонах

Информация о связанных сторонах раскрывается в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/08, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.2008 № 48н в действующей редакции.

Учитывая требования соблюдения приоритета содержания перед формой, определяет перечень связанных сторон, информация о которых подлежит раскрытию в бухгалтерской (финансовой) отчетности, по следующим группам связанных сторон: основное, дочерние общества, зависимые общества, основной управленческий персонал (директор), прочие аффилированные лица, другие связанные стороны (участники совместной деятельности, негосударственный пенсионный фонд и др.)
Аффилированными лицами и связанными сторонами Общества являются:

ПАНТЕЛЕЕВ АЛЕКСЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ -участник Общества;

НИКИШИН ИВАН АЛЕКСАНДРОВИЧ -участник Общества;

ПАНТЕЛЕЕВ АЛЕКСЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ– генеральный директор общества.

Связанные стороны:
ООО «УРБАН ДЕВЕЛОПМЕНТ»;
ООО СЗ «СИТИ ПАРК»;
ООО СЗ «МАЙСКИЙ»;
ООО «ХЭРАТС ЮГ»;
ООО СК «КВАРТАЛ».
В 2025 году операции со связанными и аффилированными лицами осуществлялись в виде полученных займов:

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры						
66, Расчеты по краткосрочным кредитам и займам		38 028		89 761		127 789
66.03, Краткосрочные займы		38 028		89 761		127 789
Никишин Иван Александрович				6 000		6 000
Основной договор				6 000		6 000
ООО "УРБАН ДЕВЕЛОПМЕНТ"		300				300
договор займа №3 от 02.06.22		300				300
Пантелеев Алексей Анатольевич		35 728		83 761		119 489
Договор займа от 18.05.2020				82 200		82 200
Договор процентного займа№1/05 от 01.05.2020г		2 525		1 000		3 525
Займ		8 150				8 150
ЗАЙМ		25 053		561		25 614
Сити Парк		2 000				2 000
Договор займа б/н от 04.05.2021г		2 000				2 000
Итого		**38 028**		**89 761**		**127 789**

В 2024 году операции со связанными и аффилированными лицами осуществлялись в виде полученных займов:

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры						
66, Расчеты по краткосрочным кредитам и		31 240		6 788		38 028
66.03, Краткосрочные займы		31 240		6 788		38 028
ООО "УРБАН ДЕВЕЛОПМЕНТ"		300				300
договор займа №3 от 02.06.22		300				300
Пантелеев Алексей Анатольевич		28 940		6 788		35 728
Договор процентного займа№1/05 от		1 417		1 108		2 525
Займ		8 150				8 150
ЗАЙМ		19 373		5 680		25 053
Сити Парк		2 000				2 000
Договор займа б/н от 04.05.2021г		2 000				2 000
Итого		**31 240**		**6 788**		**38 028**

Задолженность связанных сторон перед Обществом на 31.12.2025 год и 31.12.2024 год составляет -0 тыс. рублей.

Задолженность Общества перед связанными сторонами на 31.12.2025 года составляет:

- Никишин Иван Александрович -6000 тыс. рублей;

- ООО «УРБАН ДЕВЕЛОПМЕНТ» -300 тыс. рублей;

- Пантелеев Алексей Анатольевич -119 489 тыс. рублей;

- Сити Парк -2000 тыс. рублей.

Задолженность Общества перед связанными сторонами на 31.12.2024 года составляет:

- ООО «УРБАН ДЕВЕЛОПМЕНТ» -300 тыс. рублей;

- Пантелеев Алексей Анатольевич -35 728 тыс. рублей;

- Сити Парк -2000 тыс. рублей.

Конечные бенефициары Общества:

ПАНТЕЛЕЕВ АЛЕКСЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ;

НИКИШИН ИВАН АЛЕКСАНДРОВИЧ.

Все расчеты со связанными сторонами имеют краткосрочный характер и осуществляются в денежной форме. Задолженность является текущей и погашается в сроки, предусмотренные договорами между сторонами.

Характер отношений между м и связанными сторонами основан на рыночных условиях.

Обеспечения, выданные связанными сторонами за клиентов Общества, в 2025-2024 гг. отсутствуют.

Сведения о составе управленческого персонала Общества по состоянию на 31.12.2025 указаны в разделе 1 «Основные виды экономической деятельности» настоящих пояснений.

Таблица Выплаты управленческому персоналу Общества, тыс. руб. в т.ч. НДФЛ

Вид выплаты	в 2025 году	в 2024 году
Оплата за отработанное время	0	0
ИТОГО:	0	0

Иные вознаграждения и выплаты в пользу основного управленческого персонала, кроме указанных в 2025 году отсутствуют.

6.3 Информация об изменениях оценочных значений

Ведение бухгалтерского учета изменения оценочных значений осуществляется Обществом в соответствии с «Положением по бухгалтерскому учету «Изменения оценочных значений» (ПБУ 21/2008)»), утвержденными приказом Приказ Минфина России от 06.10.2008 N 106н в действующей редакции.

В данном отчетном периоде изменений оценочных значений, повлиявших на бухгалтерскую отчетность периода, нет.

Изменений оценочных значений, которые повлияют на бухгалтерскую отчетность за будущие периоды нет.

6.4 Информация о рисках хозяйственной деятельности

В своей финансово-хозяйственной деятельности сталкивается с рисками, которые присущи деятельности любого хозяйственного общества в Российской Федерации. В Обществе уделяют большое внимание вопросам управления рисками для обеспечения разумной гарантии достижения поставленных целей в условиях действия неопределенностей и факторов негативного воздействия. не выявило специфических рисков, характерных только для финансово-хозяйственной деятельности Общества.

7. Прочие пояснения

В 2024-2025 гг. у Общества отсутствовали такие факты хозяйственной жизни, как реорганизация, прекращение осуществляемых основных видов деятельности и государственная помощь. не является участником договоров о совместной деятельности.

Чрезвычайные факты хозяйственной жизни в 2024-2025 гг. отсутствовали.

По состоянию на 31.12.2024 и на 31.12.2025 не выступает в судах различных инстанций в качестве ответчика.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год составлена до рассмотрения итогов деятельности организации за отчетный период и не учитывает решений о распределении прибыли.

8. Непрерывность деятельности

Обществом проведена оценка способности продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации. Общество:

- имеет на балансе ликвидные активы, которые приносят доходы;
- не имеет просроченной задолженности перед бюджетом по налоговым обязательствам;
- не имеет претензий кредиторов.

По данным Бухгалтерского баланса на 31.12.2025 года размер чистых активов составил – 15 302 тыс. руб., что ниже размера уставного капитала 10 тыс. рублей и чистые активы имеют отрицательное значение.

Основной источник доходов Компании – целевые поступления по договорам инвестирования по объекту:

Жилой комплекс по адресу Зверева переулок Гаражный

Планируется выручка от продажи объектов (жилых, нежилых помещений) собственного строительства, выручка за услуги заказчика-застройщика полученная при осуществлении инвестиционного проекта по строительству жилого дома путем заключения договоров долевого в участия в строительстве.

К доходам по основной деятельности относятся доходы от оказания услуг застройщика, доходы от сдачи имущества в аренду, доходы, доходы от реализации имущества.

Все остальные доходы считаются прочими.

К прочим доходам относится экономия застройщика, определяемая после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию в целом по инвестиционному проекту – жилому дому на дату подписания акта приема-передачи жилых и нежилых помещений, как разница между затратами на возведение дома и долевыми средствами. полученными от участников долевого строительства.

Выручка отражается в учете на момент перехода права собственности на товары (работы, услуги) на основании первичных документов.

В случае реализации имущества, которое требует государственной регистрации, выручка определяется на дату государственной регистрации.

Общество на 31.12.2025 года не имеет неопределенности в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

9. Пересмотренная отчетность. Исправления годовой бухгалтерской отчетности:

Данная исправленная бухгалтерская отчетность заменяет первоначально представленную в ФНС РФ бухгалтерскую отчетность от 26.03.2026 г. Были пересмотрены все формы первоначально представленной бухгалтерской отчетности. Скорректирована строка 2500 за 2025 год на сумму 15 094 тыс. рублей, за 2024 год на сумму 8 009 тыс. рублей.

В том числе табличные пояснения объединены с текстовыми и удалены пустые таблицы в отчётности.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР **ПАНТЕЛЕЕВ А.А.**

М.П.

«13» Апреля 2026 г.