

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО СЗ «Дом-Строй Развитие»
ЗА 2025 ГОД**

1. Сведения об Обществе

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дом-Строй Развитие»

Сокращенное название: ООО СЗ «Дом-Строй Развитие»

Место нахождения и почтовый адрес: 630007, г. Новосибирск, ул. Сибревкома, 9.

Дата государственной регистрации Общества и регистрационный номер: 16.08.2024 г., 1245400029280.

Идентификационный номер налогоплательщика: 5405097857 КПП540501001

Основной вид деятельности в 2025 г. - ОКВЭД 71.12.2 – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

В отчетном периоде в качестве основного вида деятельности ООО СЗ «Дом-Строй Развитие» выполняло функции застройщика на объекте «Многokвартирные многоэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными объектами обслуживания жилой застройки, автостоянками и трансформаторными подстанциями в квартале, ограниченном улицами Ленинградской, Толстого, Маковского, Шевченко в Октябрьском районе г. Новосибирска».

Общество осуществляло подготовку строительной площадки, разработку концепции и эскизного проекта.

Уставный капитал общества составляет 10 000 руб. оплачен в полном объеме

По состоянию на 31.12.25 г. участниками Общества являются:

Наумов Владимир Викторович - 50 % уставного капитала, номинальная стоимость доли 5 000 руб.;

Владимиров Михаил Викторович - 50% уставного капитала, номинальная стоимость доли 5 000 руб. Участники общества являются конечными бенефициарными владельцами.

Единоличный исполнительный орган - управляющая организация ООО «Дом-Строй», директор Смирнов С.В. на основании договора о передаче функций единоличного исполнительного органа б/н от 19.08.24г.

Бухгалтерский и налоговый учет осуществлялся в 2025 г. ООО «Дом-Строй» по договору о передаче функций единоличного исполнительного органа от 19.08.2024г.

Среднесписочная численность работников по состоянию на 01.01.26 г.: 0 человек

Общество применяет общую систему налогообложения. Общество относится к субъектам малого предпринимательства. В соответствии с учетной политикой Общество предоставляет бухгалтерскую отчетность в составе Бухгалтерского баланса, Отчета о фи-

нансовых результатах, приложений к ним (Отчет об изменениях капитала, Отчет о движении денежных средств и Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах).

2. Сведения об учетной политике организации

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом директора управляющей компании от 19.08.2024 г., соответствующей требованиям Федеральных и отраслевых стандартов.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения

ЗАПАСЫ И ЗАТРАТЫ НА СООРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В качестве запасов принимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла или используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости в зависимости от способа их получения или изготовления.

Вложения в строительство объектов, по которым Общество является застройщиком, осуществляется на балансе.

Учет затрат по сооружению объекта долевого строительства осуществляется застройщиком нарастающим итогом с начала строительства в разрезе отчетных периодов и до даты (момента) завершения формирования полной себестоимости строительства объекта.

В случае, если общество ведет только деятельность, связанную с возведением объектов долевого строительства, то расходы по содержанию службы дирекции, управленческие расходы заказчика-застройщика производятся за счет средств, предназначенных на финансировании капитального строительства, и включаются в инвентарную стоимость вводимых в эксплуатацию объектов.

Наружные сети и коммуникации не учитываются в качестве самостоятельных объектов. Их стоимость включается в стоимость сооружаемых строительных объектов.

Расходы застройщика, связанные с наличием дополнительных обременений и выполнением технических условий, формируют первоначальную стоимость объекта строительства и учитываются как расходы капитального характера.

В бухгалтерском балансе информация по незавершенному строительству, в том числе инвестиционному (долевому), отражается по строке «Запасы» бухгалтерского баланса с представлением расшифровок в пояснениях

Суммы налога на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам, имущественным правам, относящимся к строительству объектов недвижимости, в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражаются в составе строки 1210 «Запасы» формы «Бухгалтерский баланс», с соответствующей расшифровкой по отдельной строке.

Земельные участки, приобретаемые для будущего строительства, строения, расположенные на них, квартиры и комнаты, находящиеся в многоквартирных жилых домах в рамках расселения, платежи по соглашениям о перераспределении земель, государственные пошлины при регистрации учитываются в стоимости соответствующих земельных участков, имущественный и земельный налоги по приобретенным квартирам, жилым домам и земельным участкам отражаются по строке «Запасы».

В процессе капитального строительства у застройщика возникает необходимость по возведению временных зданий и сооружений, необходимых для обеспечения строительства в целом или отдельного объекта.

Срок полезного использования титульных временных зданий и сооружений, возводимых застройщиком в процессе строительства основного объекта, определяется службой застройщика с учетом периода строительства основного объекта и утверждается приказом руководителя. В бухгалтерском балансе информация по временным сооружениям отражается по строке «Запасы».

Резерв под обесценение материалов, готовой продукции, товаров создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов).

Организация создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на каждую отчетную дату (в том числе на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности).

Перед созданием резерва общество проводит процедуры проверки на обесценение запасов.

Резерв начисляется при снижении стоимости материалов на рынке. В остальных случаях считается, что материальные ценности, оприходованные по первоначальной стоимости, не имеют признаков обесценения.

Организация отражает создание резерва под обесценение запасов в составе расходов. В случае если последующее восстановление резерва оказывает существенное влияние на показатели расходов по обычным видам деятельности в отчете о финансовых результатах, в бухгалтерской отчетности раскрываются суммы созданного и восстановленного резерва и порядок их отражения

Если чистая стоимость продажи запасов, по которым ранее был создан резерв под обесценение, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в уменьшение себестоимости реализации запасов текущего периода.

Процедуры проверки на обесценение особого вида Запасов – «Незавершенное доленое строительство» проводятся при снижении стоимости цен на недвижимость, а также при остановке процесса строительства на срок более 3-х месяцев.

РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ, ПОСТАВЩИКАМИ, ПРОЧИМИ ДЕБИТОРАМИ И КРЕДИТОРАМИ.

Общество создает резерв по сомнительным долгам. Резерв формируется на последнюю дату отчетного периода (квартал) по данным инвентаризации задолженности.

Условия признания дебиторской задолженности сомнительной:

- 1) не погашена в сроки, установленные договором;
- 2) с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором – определяется экспертным путем;
- 3) не обеспечена соответствующими гарантиями.

Степень вероятности погашения долга определяется на основании знаний и опыта сотрудников, контактирующих с контрагентом:

- низкая вероятность погашения долга - резервируется в размере от 60 до 100% от суммы задолженности;
- средняя вероятность погашения долга – резервируется от 30 до 50%;
- высокая вероятность погашения долга - не резервируется.

Организация не создает резерв, если одновременно имеется встречная кредиторская задолженность перед данным контрагентом

УЧЕТ КРЕДИТОВ И ЗАЙМОВ

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете организацией-заемщиком как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре

УЧЕТ ДОХОДОВ, РАСХОДОВ И ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОРГАНИЗАЦИИ.

Учет выручки от продажи продукции, товаров, работ, услуг ведется по видам деятельности. Основным видом деятельности Общества является оказание услуг застройщика (экономии средств по договорам долевого участия).

Прочими доходами считаются доходы, отличные от обычных видов деятельности (доходы от реализации строительных материалов и прочего имущества, аренды и т.п.).

Прочие доходы от реализации прочего имущества (запасов) отражаются в бухгалтерской отчетности развернуто, прочие доходы от реализации прочего имущества (основных средств) – свернуто, как сальдо прочих доходов и расходов.

ПОРЯДОК ОТРАЖЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ В ОТЧЕТЕ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.

Денежные потоки от текущих операций

1) Оплаты поставщикам в Отчете отражаются за минусом возвратов от поставщиков по платежам текущего периода.

2) В связи с осуществлением вида деятельности (оказание услуг заказчика-застройщика), при котором НДС не возмещается из бюджета, в ОДДС оплаты поставщикам отражать с учетом НДС

3) Депозиты до востребования и депозиты на срок до трех месяцев – денежные эквиваленты, сальдо по ним отражается по строке "Остаток денежных средств и денежных эквивалентов". Полученные по ним проценты по строке "Прочие платежи по денежным потокам от текущих операций".

Денежные потоки от финансовых операций

1) Кредиты и займы полученные - отражаются по строке "Получение кредитов и займов".

Если кредит (займ) Обществом погашен (полностью или частично) в том же отчетном периоде, в котором выдан, то в Отчете о движении денежных средств полученная и возвращенная суммы показываются свернуто, т.е. указывается только непогашенная часть полученного в отчетном периоде кредита (займа).

Если в отчетном периоде Общество не получает кредиты (займы), а осуществляет возвраты по ранее полученным средствам, то данные оплаты Общество отражает по строке "Платежи в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов».

3. Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса

Данные об активах и обязательствах, включенные в бухгалтерскую отчетность, подтверждены результатам годовой инвентаризации, проведенной по состоянию на 30.12.2025 г. (Приказ о проведении ежегодной инвентаризации от 15.12.2025 г, Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами на 30.12.2025 г., Акт инвентаризации вложений в объекты долевого строительства от 30.12.2025 г., Акт инвентаризации земельных участков на 30.12.2025 г.)

3.1 По статье «Запасы» отражаются капитальные вложения, связанные с деятельностью застройщика и включающие затраты на строительство объекта, стоимость земельных участков, временных сооружений и налога на добавленную стоимость, связанного со строительством объекта.

Информация о наличии и движении запасов приведена в Таблице 3.1.

В соответствии с учетной политикой Общество провело процедуры проверки на обесценение запасов. Учитывая, что в 2025 г. наблюдался рост цен на недвижимость и строительные материалы, признаков обесценения не выявлено, обесценения нет.

3.2 По статье «Дебиторская задолженность» В составе дебиторской задолженности отражена дебиторская задолженность, которая, как предполагается, будет погашена в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности приведена в Таблице 3.2.

По состоянию на 31.12.2025г. неподтвержденная и с истекшим сроком давности дебиторская задолженность отсутствует.

Таблица 3.2 - Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	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		
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	9 820	-	5 466	-	(5 434)	-	-	-	9 852	-
в том числе:	За 2024 г.	-	-	9 820	-	-	-	-	-	9 820	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	9 819	-	5 037	-	(5 434)	-	-	-	9 423	-
	За 2024 г.	-	-	9 819	-	-	-	-	-	9 819	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	429	-	-	-	-	-	1	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	430	-
Итого	За 2025 г.	9 820	-	5 466	-	(5 434)	-	-	X	9 852	-
	За 2024 г.	-	-	9 820	-	-	-	-	X	9 820	-

3.3 По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» (строка 1230) отражена сумма денежных средств, находящихся на расчетном счете -20 тыс. руб.

3.4 По статье «Уставный капитал» по состоянию на 31.12.2025 г. отражена стоимость уставного капитала общества в сумме 10 тыс. руб.

3.5 По статье «Нераспределенная прибыль» отражена сумма прибыли.

Нераспределенная прибыль общества на начало отчетного периода 10 тыс. руб.,

Чистая прибыль (убыток) отчетного периода 195 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) на конец отчетного года 206 тыс. руб.

3.6 По статье «Кредиторская задолженность»

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности приведена в Таблице 3.6. Неподтвержденная и с истекшим сроком давности кредиторская задолженность отсутствует.

Таблица 3.6. Наличие и движение обязательств

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном 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	3а 2025 г.	444 750	269 650	-	-	-	-	714 400
	3а 2024 г.	-	444 750	-	-	-	-	444 750
в том числе:								
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	444 750	269 650	-	-	-	-	714 400
	3а 2024 г.	-	444 750	-	-	-	-	444 750
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	138 094	686 172	-	(824 189)	-	-	77
	3а 2024 г.	-	138 094	-	-	-	-	138 094
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	138 050	686 112	-	(824 151)	-	-	11
	3а 2024 г.	-	138 050	-	-	-	-	138 050
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	44	60	-	(38)	-	-	66
	3а 2024 г.	-	44	-	-	-	-	44
Итого	3а 2025 г.	582 844	955 822	-	(824 189)	-	X	714 477
	3а 2024 г.	-	582 844	-	-	-	X	582 844

4. Пояснения по статьям отчета о финансовых результатах

4.1 По статье «Прочие доходы»

отражены доходы от реализации иного имущества за 2025г.в сумме 644 105 тыс. руб.
За 2024 г. прочие доходы составляют 0.

4.2 По статье «Прочие расходы»

За 2025 г. отражены расходы на сумму 643 941 тыс. руб., в том числе:
- стоимость реализованного иного имущества – 643 938 тыс. руб.

- расходы на банковское обслуживание - 3 тыс. руб.

За 2024 г. прочие расходы составляют 5 тыс. руб. – расходы на РКО.

5. Пояснения по статьям отчета о движении денежных средств

5.1 по строке 4119 «Прочие поступления»

За 2025 г. отражены :

- проценты по депозитам в размере 97 тыс. руб.,
- возвраты от поставщиков – 32 тыс. руб.

За 2024 г. в составе прочих поступлений отражены возвраты от поставщиков в размере 17 тыс. руб.

5.2 По строке 4129 «Прочие платежи»

За 2025 г. отражены:

- платежи по налогам и сборам – 1257 тыс. руб.
- услуги банка -3 тыс. руб. (2025 г.)

За 2024 г. отражены:

- платежи по налогам и сборам – 664 тыс. руб.,
- услуги банка 5 тыс. руб.

6. Информация о связанных сторонах

Информация о связанных сторонах раскрывается в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», в отношении:

Физические лица, которые контролируют или оказывают значительное влияние на деятельность Общества:

- Наумов Владимир Викторович (Участник-1) - 50% в уставном капитале;
- Владимиров Михаил Викторович (Участник -2) – 50% в уставном капитале.
- ИП Владимирова Ольга Анатольевна – близкий родственник Участника -2

Юридические лица, на которые оказывается значительное влияние теми же физическими лицами:

- ООО «Дом» - 50% в уставном капитале принадлежит близким родственникам Участника-1, 50% в уставном капитале принадлежит близким родственникам Участника-2;
- ООО "РостИнвестПроект"- 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;
- ООО СЗ "Дом-Строй" –50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;
- ООО СЗ "Дом-Строй Сибирь"- 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;
- ООО СЗ "Дом-Строй Центр" –50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;

- ООО УК "Дом-Строй Сервис" – 50% в уставном капитале 2 принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;
- ООО "Дом-Строй" 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале Стороны-2 принадлежит Участнику-2;
- ООО СЗ "Дом-Строй Плюс" - 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале Стороны-2 принадлежит Участнику-2;
- ООО СЗ "Дом-Строй Новосибирск" -50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале Стороны-2 принадлежит Участнику-2;
- ИП Наумов Владимир Викторович

Информации об операциях со связанными сторонами раскрыта по каждой связанной стороне и договору.

Покупка товаров (работ, услуг) у связанных сторон (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Задолженность Общества перед контрагентами на 01.01.25	Оплачено товаров, (работ, услуг), оплачено авансов	Приобретено товаров, (работ, услуг), возвращено авансов	Задолженность Общества перед контрагентами на 31.12.25
Дом-Строй ООО				
Договор управления от 19.08.2024г.		1 800	1 800	
СЗ Дом-Строй ООО				
ДКП от 10.12.2024	137 550	137 550		

Продажа товаров (работ, услуг) связанным сторонам (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Задолженность Общества перед контрагентами на 01.01.25	Оплачено товаров, (работ, услуг)	Реализовано товаров, (работ, услуг)	Задолженность Общества перед контрагентами на 31.12.25
Дом-Строй Актив СЗ ООО				
Договор от 05.06.25		646 526	646 526	

Получение займов от связанных сторон (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Задолженность Общества на 01.01.25	Получено заемных средств	Перечислено в счет погашения заемных средств	Задолженность Общества на 31.12.25
ВЛАДИМИРОВ МИХАИЛ ВИКТОРОВИЧ				
договор займа б/н от 14.11.2024 (до 31.12.2027)	192 500		192 500	
договор займа б/н от 20.02.2025		280 000		280 000
Владимирова Ольга Анатольевна ИП				
дог. займа б/н от 03.12.2024	12 750	17 850	30 600	
Дом-Строй СЗ ООО				
Договор беспроцентного займа б/н от 11.06.2025г.		63 000		63 000
договор займа б/н от 10.12.2024	37 000	20 000	57 000	
НАУМОВ ВЛАДИМИР ВИКТОРОВИЧ				
договор займа б/н от 20.02.2025		280 000		280 000
договор займа от 14.11.2024 (до 31.12.2027)	192 500		192 500	

дог. займа б/н от 12.09.2024 (до 31.12.2030)	10 000		10 000	
договор займа б/н от 01.07.2025 (100млн.руб.)		52 900		52 900
договор займа б/н от 24.03.2025		108 500	70 000	38 500
СЗ ДОМ-СТРОЙ НОВОСИБИРСК ООО				
договор займа б/н от 24.03.2025		54 500	54500	

Все займы, полученные от связанных сторон - беспроцентные.

Дивиденды в текущем году не начислялись и не выплачивались. Задолженность со связанными сторонами по состоянию на 31.12.2025 г. – текущая, просроченная задолженность отсутствует. Неденежные расчеты со связанными сторонами не производились.

Выплаты основному управленческому персоналу отсутствовали в связи с передачей функций единоличного исполнительного органа ООО "Дом-Строй". Размер вознаграждения Управляющей организации составляет 150 тыс. руб. ежемесячно, в том числе НДС

7. Непрерывность деятельности

При подготовке настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества предполагает, что организация будет осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности в дальнейшем или обращении за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе обычной деятельности.

8. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Политикой ООО СЗ «Дом-Строй Развитие» в области управления рисками определяется построение комплексной системы, позволяющей своевременно выявлять риски, оценивать их существенность и принимать меры по минимизации как в части вероятности реализации рисков, так и в части ущерба от реализации рисков.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков - финансовых и правовых.

Финансовые риски заключаются в зависимости организации от кредитных организаций и получения проектного финансирования. Кроме того, к финансовым рискам общества относятся изменение рыночных цен на недвижимость, повышение цен на услуги сторонних организаций (подрядчиков) и строительные материалы, отсутствие спроса на недвижимость, высокая налоговая нагрузка, высокая ключевая ставка ЦБ РФ и соответственно повышение процентных ставок по ипотеке и кредитам, экономическая нестабильность.

Механизмами управления этой группы рисков являются разработка проектов конкурентоспособного жилья на основе анализа рынка недвижимости, снижение себестоимости

путем сокращения сроков строительства, эффективный подход к выбору подрядчиков и поставщиков, грамотно построенная рекламная компания, построение бюджета, графиков продаж и производства работ, своевременное внесение корректировок в планы продаж и покупок.

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

9. События после отчетной даты

События после отчетной даты, способные повлиять на финансовые состояния и результаты деятельности ООО СЗ «Дом-Строй Развитие» не имели места в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

06.02.2026г.

Руководитель ФДС
ООО "Дом - Строй"



Новикова Н.И.

По доверенности от 24.08.2024 г.