

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «АвтоСтрой» за 2025 год ООО
«Специализированный застройщик «АвтоСтрой» (П)**

1. Общие сведения

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АвтоСтрой»

Сокращенное фирменное наименование: далее ООО «СЗ «АвтоСтрой»

Юридический и фактический адрес: 357501, Ставропольский Край, г.о. Город-Курорт Пятигорск, г Пятигорск, ул. Бунимовича, дом 15, корпус 1, помещение 1

Дата регистрации: 03.08.2022

ОГРН: 1222600008949

ИНН: 2632120232

КПП: 263201001

Уставный капитал: 10 000,00 рублей, оплачен полностью.

Органы управления Общества:

Учредителем Общества на основании Решения № 6/н от 28.07.2022г.: является Сахтариди А.П. со 100 процентной долей собственности.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган – директор Лунев В.В. Срок полномочия директора - бессрочный.

Среднесписочная численность персонала в 2025 году составила 6 человека, в 2024 году - 4 человека.

Должностные лица, ответственные за составление бухгалтерской (финансовой) отчетности в 2025 году:

Руководитель – директор Лунев В.В.

Главный бухгалтер – Клименко О.С.

Бухгалтерский учет ведется по общей системе налогообложения. Бухгалтерский учет ведется с применением системы регистров, предусмотренной используемой бухгалтерской программой "1С: Бухгалтерия 8", ред. 3.0.

Надзор за подготовкой бухгалтерской отчетности осуществляет Общее собрание участников Общества.

Основа составления бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации федеральных стандартов бухгалтерского учета, в частности, Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ, Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (далее – ФСБУ 4/2023), утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации (далее – Минфин России) от 4 октября 2023 года, и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 года № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации

Общие сведения об аудиторе.

Аудит бухгалтерской отчетности Общества проводит аудиторская фирма ООО «БасКо-Аудит» (член саморегулируемой организации СРО Ассоциация Содружество - ОРНЗ 11606057425). ИНН 2635216366, ОГРН 1022601958444 на основании договора №1 от 10.01.2025г.

Место нахождения: 355017, г. Ставрополь ул. Мира, 282;

Телефон: +7 (865-2) 94-51-03.

Виды деятельности Общества

В соответствии с учредительными документами Общество осуществляет основной вид деятельности по ОКВЭД:

41.20 - Строительство жилых и не жилых зданий.

Дополнительный вид деятельности: 68.20 - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

2. Основные положения учетной политики

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета на 2025 год утверждена Приказом директора от 09.01.2025 № 1.

На основании п.2.6 Учетной политики организация применяет общую систему налогообложения.

Основные позиции учетной политики организации

Учетная политика разработана в соответствии с:

- Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008);
- Федеральными стандартами бухгалтерского учета (ФСБУ), введенными в действие для обязательного применения с 2025 года.

—

Основные элементы учетной политики:

2.1. Общие положения

- Бухгалтерский учет ведется бухгалтерской службой как самостоятельным структурным подразделением.
- Учет автоматизирован, используется программа «1С: Бухгалтерия 8», ред. 3.0.
- Общество применяет общую систему налогообложения.

2.2. Основные средства (ФСБУ 6/2020)

- Активы стоимостью **не более 100 000 руб.** за единицу признаются расходами периода и учитываются за балансом в течение срока полезного использования.
- Амортизация начисляется **линейным способом**.
- Срок полезного использования определяется по Классификации ОС (Постановление Правительства РФ № 1 от 01.01.2002).
- Переоценка ОС не проводится.
- Затраты на ремонт включаются в расходы текущего периода.

2.4. Запасы (ФСБУ 5/2019)

- Материалы учитываются на счете 10 по **фактической себестоимости** без применения счетов 15 и 16.
- Транспортно-заготовительные расходы включаются в фактическую себестоимость.
- При списании запасов применяется метод **оценки по средней себестоимости**.
- Единица учета – номенклатурный номер.

2.5. Учет затрат на строительство

— Затраты на возведение объектов недвижимости, предназначенных для продажи или передачи участникам долевого строительства, аккумулируются на счете **08.03 «Строительство объектов основных средств»**.

— Средства дольщиков, размещенные на счетах эскроу, учитываются **за балансом** на счете 008.01.

2.6. Инвентаризация активов и обязательств (ФСБУ 28/2023)

— Порядок и сроки проведения инвентаризации установлены в соответствии с ФСБУ 28/2023.

— Инвентаризация проводится:

- перед составлением годовой отчетности;
- при смене материально ответственных лиц;
- в иных обязательных случаях.

— Выявленные излишки оцениваются по справедливой стоимости.

— Расхождения регулируются в периоде проведения инвентаризации.

2.7. Дебиторская задолженность и резервы

— Создается **резерв по сомнительным долгам** (методика – по результатам инвентаризации задолженности не погашенной в сроки, установленные договорами, и не обеспеченной соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом).

2.8. Бухгалтерская (финансовая) отчетность (ФСБУ 4/2023)

— Отчетность формируется в соответствии с **ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»**.

— Применяются **формы отчетности**, утвержденные данным стандартом (с отчетности за 2025 год).

— Отчетный период – календарный год (с 1 января по 31 декабря).

— Ошибка признается существенной, если ее доля в статье баланса составляет **5% и более**.

2.9. Отчет о движении денежных средств

— Денежные потоки, не поддающиеся однозначной классификации, относятся к текущим операциям (в том числе НДС, уплаченный в бюджет).

3. Информация об изменениях в учетной политике

В 2025 году Общество не внесло изменения в учетную политику в связи с утверждением новой учётной политики на 2025 год

ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» (Приказ Минфина от 13.01.2023 № 4н);

4. Непрерывность деятельности

При подготовке бухгалтерской отчетности руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

5. Расшифровка отдельных статей бухгалтерского баланса на 31.12.2025 г.

Статья баланса	Код строки баланса	На 31.12.2025, тыс. руб.	На 31.12.2024, тыс. руб.
1		2	3
Основные средства, в т. ч.:	1150	55 040	55 040
Земельный участок		55 040	55 040
Запасы, в том числе:	1210	433 685	172 315
Материалы		53 450	41 119

Незавершенное строительство		380 235	131 196
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, в том числе:	1220	14 052	0
НДС по приобретенным МПЗ		4 542	0
НДС по приобретенным услугам		9 510	0
Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	184 702	172 315
Гезь Екатерина Ильинична ИП		3 144	0
Шулишов Вячеслав Владимирович ИП		1 995	0
СТАНКОТЕРМ АО		1 477	0
ГЕО ПРОЕКТ ООО		2 750	0
Гугов Беслан Русланович		1 865	0
ДОРСТРОЙ ООО		449	0
Камилова Рафаэлла Сергеевна ИП		7 500	0
Колесник Александр Владимирович ИП		5 823	0
КСО ООО		2 800	0
ООО ФИРМА ЭЛЕКТРОТЕРМ-СТАНДАРТ		0	1 676
ИП Чекалов Сергей Васильевич		0	308
АО ПЯТИГОРСКЭНЕРГО		4 871	2 922
ООО ПЕНОПОЛИСТИРОЛ-КМВ		314	239
ИП Павленко Анжела Сергеевна		0	118
ООО «Горячеводск-Строй»		150 000	145 000
прочие		2	332
Денежные средства	1250	34	5
Нераспределенная (непокрытый убыток)	1370	(10 524)	(2 220)
Долгосрочные заемные средства, в том числе	1410	629 054	311 480
По договору с АО Банк ДОМ.РФ		629 054	311 480
Краткосрочные заемные средства. В том числе	1510	10 248	7 808
Сахтариди Александр Петрович		10 248	7 808
Кредиторская задолженность	1520	58 533	60 637
СТРОЙ-С ООО		22 371	25 279
Специализированный застройщик Альфа-С ООО		35 000	35 000
Прочие		1 162	358

5.1 Оценка стоимости чистых активов

По состоянию на 31.12.2025 отчетного года стоимости чистых активов составила (10 514) тыс. руб. (стр. 1300 баланса) и (2 210) тыс. руб. по состоянию на 31.12.2024 года (стр.1300 баланса).

Отрицательная стоимость чистых активов возникла в связи со спецификой деятельности в рамках Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Строительство объекта с применением счетов эскроу начато в ноябре 2023г, со сроком окончания работ по договору - 31.03.2026 г. Положения ст. 247, п. 14 ст. 250, подп. 14 п. 1 ст. 251, ст. 270 НК РФ и Закона N 214-ФЗ свидетельствуют о том, что финансовый результат застройщика от использования средств дольщиков по целевому назначению определяется в целом по объекту строительства (многоквартирному дому).

6. Основные показатели деятельности общества

Наименование показателей	Код строки формы	На 31.12.2025, тыс. руб.	На 31.12.2024, тыс. руб.
1	2	3	4
Выручка	2110	10	10
Себестоимость продаж	2120	(4 395)	(158)
Управленческие расходы	2220	(2 182)	(282)
Прочие расходы, в .ч.	2350	(1 737)	(1 696)
услуги банка	2350	(1 660)	(1 554)
прочие	2350	(77)	(142)

Прибыль (убыток)	2400	(8 304)	(2 126)
------------------	------	---------	---------

7. Денежные средства и денежные эквиваленты

Остатки денежных средств Общества, находящиеся на расчетных счетах, составляют 34 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2025 г. 5 тыс. руб. на 31.12.2024г. Денежные средства, отраженные по стр.1250 Бухгалтерского баланса на 31.12.2025 г. и на 31.12.2024 г. соответствуют денежным средствам, отраженным по строке 4500 Отчета о движении денежных средств на 31.12.2025г и на 31.12.2024г.

7.1 Расшифровка прочих платежей отчета о движении денежных средств

Прочие платежи отчета о движении денежных средств	4129	На 31.12.2025, тыс. руб.	На 31.12.2024, тыс. руб.
Прочие платежи по стр.4129 из «Отчета о движении денежных средств» включают в себе следующие платежи:	4129	15 787	14 203
-налог на добавленную стоимость		14 052	12 590
-услуги банка		1 693	1 554
-земельный налог		42	59

8. Оценочные обязательства. Обсудить

Оценочные обязательства на оплату отпусков на конец проверяемого периода 31.12.2025 составляют 192 тыс. руб. на 31.12.2024 года составляли 241.тыс.руб.

9. Связанные стороны:

Организации и физические лица, перечисленные ниже, являются связанными сторонами ООО Специализированный застройщик «АвтоСтрой» на 31 декабря 2025 г.

Полный перечень связанных сторон, включая зависимые компании

Наименование связанной стороны (юридическое или физическое лицо)	Характер отношений	Характер проводимых операций
Сахтариди Александр Петрович	Учредитель.	Пополнение расчетного счета от Сахтариди А.П. по договорам беспроцентных займов
Лунев Василий Владимирович	Директор ООО Специализированный застройщик «АвтоСтрой»	Операции не производились
АО «МК «Пятигорский»	По учредителю	Операции не производились
ООО «СЗ «Альфа-С»	Руководитель ООО «СЗ «Альфа-С» является учредителем ООО «СЗ «АвтоСтрой»	Операции не производились
КМФ Фонд «Футбольный Клуб Машук-КМВ»	По учредителю	Операции не производились

ООО «Горный бриллиант»	По учредителю	Операции не производились
ООО ТД «Горячеводск»	По учредителю	по договору займа №1 от 17.06.2024 г.
ООО «ТЕРМО»	По учредителю	Операции не производились

Дочерних обществ, которые бы контролировало ООО Специализированный застройщик «АвтоСтрой» нет.

9.1 Бенефициарные владельцы

Бенефициаром на 31.12.2025 года является Сахтариди Александр Петрович, так как является учредителем Общества со 100% долей собственности.

10. Риски хозяйственной деятельности

Объявленные в 2025 году некоторыми странами новые пакеты санкций в отношении РФ на Организацию не оказали влияния.

11. Вознаграждение управленческому персоналу:

В состав управленческого персонала входят:

- Директор
- Главный бухгалтер
- Бухгалтер
- Специалист ОК

Вознаграждения основному управленческому персоналу общества за 2025 год составили 1 527 тыс. руб. и осуществлялись исключительно в рамках трудовых отношений. Налогообложение указанных выплат и начисление взносов во внебюджетные фонды произведено в соответствии с действующим законодательством в сумме 654 тыс. руб. Единственным членом органов управления общества, который в течение 2024 года получал вознаграждение за выполнение управленческих функций, являлся единоличный исполнительный орган управления - директор ООО Специализированный застройщик «АвтоСтрой». Вознаграждения в 2024 году директору не производились.

Долгосрочные вознаграждения управленческому персоналу не производились.

Директор

09.02.2025



Лунев В.В.

 ООО «БасКо-Аудит»

Пронумеровано и прошнуровано

30 (Тридцать) лист 09

Зав. канцелярией Глазова Т.Ф. 

