

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ на 31.12.2025
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
в текстовой форме
по ООО "СЗ - УКЗ № 13 КПД"**

1.Фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик – Управление комплексной застройки № 13 КПД ",
Сокращенное наименование - ООО " СЗ - УКЗ № 13 КПД "
местонахождение: 450053,РБ, Уфа, Пр. Октября, д.132/3 оф.601А;

2. Государственная регистрация

22.11.2021 г.

Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 39 по Республике Башкортостан

Документ-основание:

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица

ОГРН 1210200053612

ИНН 0276965863 КПП 027601001

3. Учредители (участники)

ООО Трест «КПД» - 90,91%,

УММ ОАО КПД – 9,09%

Размер уставного капитала на 31.12.2025г. (руб.): 11 000 руб.

4. Сведения о видах лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе выдавшем лицензию:

Виды лицензируемой деятельности отсутствуют

5.Виды деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий (41.20)

Подготовка строительной площадки (43.12)

Расчистка территории строительной площадки (43.12.1)

Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки (42.99)

Строительство коммунальных объектов для обеспечения электроэнергией и телекоммуникациями (42.22)

Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения (42.21)

Покупка и продажа собственного недвижимого имущества (68.10)

Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества (68.10.1)

Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества (68.10.11)

Подготовка к продаже собственного нежилого недвижимого имущества (68.10.12)

Покупка и продажа собственного недвижимого имущества (68.10.2)

Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества (68.10.21)

Покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений (68.10.22)

Покупка и продажа земельных участков (68.10.23)

Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (68.32.1)

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (71.12.2)

Исследование конъюнктуры рынка (73.20.1)

6.Права застройщика на земельный участок :

Договор аренды земельного участка № 53-25 от 02.07.2025г. кад №02:55:020417:1230 общая площадь участка 6278 кв.м.

7. Сведения об аудитор за 2024г.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "ОПТИМЭКС"

Сокращенное фирменное наименование: ООО "ОПТИМЭКС"

Место нахождения: 125310, Россия, г. Москва, ул. Барышиха, д.44 к.1 помещение 9.1

ИНН: 7710443000

ОГРН: 1027710020172

Адрес электронной почты: OPTIMAX@YANDEX.RU

Член саморегулируемой организации аудиторов «ААС», ОРНЗ 11606056885

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2024 год подтверждена Обществом с ограниченной ответственностью ООО "ОПТИМЭКС" 27.01.25г. аудиторским заключением с выражением немодифицированного мнения.

8. Сведения об аудиторе за 2025г.

Согласно протокола очередного общего собрания участников от 20.04.25г. аудитором определено:

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ОПТИМЭКС»

Сокращенное фирменное наименование: ООО «ОПТИМЭКС»

Место нахождения: 125310, Россия, г. Москва, ул. Барышиха, д.44 к.1 помещение 9.1

ИНН: 7710443000

ОГРН: 1027710020172

Адрес электронной почты: OPTIMAX@YANDEX.RU

Член саморегулируемой организации аудиторов «ААС», ОРНЗ 11606056885

Исполнительный орган - директор Авхадеев Вадим Флюрович

Бухгалтерскую отчетность за 2025г. подписывает директор Авхадеев Вадим Флюрович.

Контрольный орган – директор Авхадеев Вадим Флюрович

9. Численность сотрудников, включая обособленные подразделения, по состоянию на 31.12.2025 составляет человека, в том числе:

Наименование подразделения	Численность
АУП	3 человека

10. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Отчетность составлена в соответствии с РСБУ – Российскими стандартами бухгалтерского учета, а именно, в соответствии с ФСБУ 4/2023. В бухгалтерскую (финансовую) отчетность включены показатели, необходимые для формирования достоверного и полного предоставления о финансовом положении Общества, о финансовом результате его деятельности и изменениях в его финансовом положении. Статьи бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества подтверждены результатами инвентаризации активов и обязательств.

Бухгалтерская финансовая отчетность за 2025г. сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом № 1 от 20.10.20г. и изменениями дополнениями от 11.01.21г №1, от 01.01.22г., от 01.01.2023г., от 01.01.2024г, от 01.01.25г. и действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и подготовки отчетности, установленными законодательством и Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ).

Учетная политика Общества предполагает имущественную обособленность и непрерывность деятельности Общества, а также временную определенность фактов хозяйственной деятельности. Принятая Учетная политика Общества на 2025 г. применяется последовательно, от одного отчетного года к другому.

Система счетов бухгалтерского учета является единой для всех ответственных лиц.

Доход застройщика является:

- экономия застройщика, которая образуется после завершения всех работ по строительству объекта, предусмотренных проектно-сметной документацией, как разница между полученными средствами инвесторов и дольщиков и понесенными расходами на строительство объекта. Организован отдельный учет целевых средств дольщиков.

		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвест. недвижимости)	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	41549	-	(7 118)	-	-	34 431	-
	За 2024 г.	-	-	32 367	(32 367)	-	-	-	-	-
в том числе: Здания	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	12 917	(12 917)	-	-	-	-	-
Сооружения	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Субаренда Зем. Участка	За 2025 г.	-	-	41549	-	(7 118)	-	-	34 431	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

13. Финансовые вложения по строке 1170

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло (погашено)	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	2025 г.	-	-	-	-	-
	5311	2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	2025 г.	-	-	-	-	-
	5312	2024 г.	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	2025 г.	1 341	-	78 693	-	80 034
	5305	2024 г.	-	-	1 341	-	1 341
"СЗ - УКЗ № 13.1 КИД ООО Договор № 1/2024/СЗ УКЗ 13.1 от 08.11.2024 (12%) срок погашения до 31.12.2026	5306	2025 г.	1331	-	78 693	-	80 024
	5306	2024 г.	-	-	1 331	-	1 331
Финансовых вложений - итого	5300	2025 г.	-	-	-	-	-
	5310	2024 г.	-	-	-	-	-

14. Отложенные налоговые активы по строке 1180

Виды активов и обязательств на 31.12.2025	Сумма, тыс. руб.
Внеоборотные активы	89
Основные средства	6

Убытки прошлых лет	6 820
Арендные обязательства	122
Итого	7 037

15. ЗАПАСЫ по строке 1210 бух. Баланса (тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Запасы - всего	за 2025 г.	79 577		120 773	134 449			65 901	
	за 2024 г.	12 720		66 857				79 577	
в том числе: «КРТ жилой застройки, огран.улицами С.Богородской,Петро заводской, Дунайской в Калин.р-не г.Уфы РБ»	за 2025 г.	79 535		106 840	120 474			65 901	
	за 2024 г.	12 720		66 815				79 535	

ДЕБИТОРСКАЯ И КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

16. Наличие и движение дебиторской задолженности по строке 1230 бух. Баланса

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	выбыло			перевод из кредитной в дебиторскую	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
						погашение	Восстановление резерва	перевод из дебиторской в кредиторскую			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	2025 г.	25 399	-	4 281	(22 258)	-	-	-	7 421	
	5530	2024 г.	-	-	25 399	-	-	-	-	25 399	
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	2025 г.	-	-	21	-	-	-	-	21	
	5531	2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчёты с поставщиками и подрядчиками	5512	2025 г.	4 458	-	1 165	(1 351)	-	-	-	4 272	
	5532	2024 г.	-	-	4 458	-	-	-	-	4 458	
Расчёты с прочими поставщиками		2025 г.	-	-	2 557	-	-	-	-	2 557	-
		2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчёты с разными		2025	20 907	-	-	(20 907)	-	-	-	-	
		2024 г.	-	-	20 907	-	-	-	-	20 907	-
Расчёты по ЕНС	5514	2025 г.	33	-	-	-	-	-	X	572	-
	5534	2024 г.	-	-	33	-	-	-	X	33	-
Итого	5500	2025 г.	25 399	-	4 281	(22 258)	-	-	-	7 421	

	5520	2024 г.	-	-	25 399	-	-	-	-	25 399
--	------	---------	---	---	--------	---	---	---	---	--------

17. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	-	346	-	-	-	-	346
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	3а 2025 г.	-	346	-	-	-	-	346
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	114 758	101 765	-	(1 042)	-	-	215 482
	3а 2024 г.	13 463	102 844	-	(1 549)	-	-	114 758
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	841	-	-	(841)	-	-	-
	3а 2024 г.	1 549	841	-	(1 549)	-	-	841
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	-	21	-	-	-	-	21
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	3а 2025 г.	-	22	-	-	-	-	22
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные кредиты	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы Заимодавец ООО Трест "КПД" со сроком погашения договора займа 31.12.2026	3а 2025 г.	107 045	76 693	-	-	-	-	183 738
	3а 2024 г.	11 620	95 425	-	-	-	-	107 045
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	6 647	23 770	-	-	-	-	30 417
	3а 2024 г.	255	6 392	-	-	-	-	6 647
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	41	24	-	(40)	-	-	25
	3а 2024 г.	1	40	-	-	-	-	41
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	-	1 236	-	-	-	-	1 236
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	81	-	-	(57)	-	-	24
	3а 2024 г.	35	45	-	-	-	-	81
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г.	104	-	-	(104)	-	-	-
	3а 2024 г.	4	100	-	-	-	-	104
	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-

Расчеты с подотчетными лицами	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Доходы, полученные в счет будущих периодов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	114 758	102 111	-	(1 042)	-	X	215 828
	За 2024 г.	13 463	102 844	-	(1 549)	-	X	114 758

18. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	83	297	304	14	62
	За 2024 г.	69	301	276	12	83
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	83	297	304	14	62
	За 2024 г.	69	301	276	12	83

19. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2025г.	за 2024г.
Материальные затраты	5610	3	68
Затраты на оплату труда	5620	3 328	3 600
Отчисления на социальные нужды	5630	694	840
Амортизация	5640	7 118	1 175
Прочие затраты	5650	2 786	3 597
Итого по элементам	5660	13 930	9 280
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	(6 812)	(7 745)
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	7 118	1 536

20. ОЦЕНОЧНЫЕ РЕЗЕРВЫ

На 31.12.2025 сформировано оценочное обязательство на оплату очередных отпусков работников в сумме 62 тыс. руб., количество неоплаченных дней отпуска -9 дней, срок исполнения -2026год.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	83	297	(304)	(14)	62

21. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО РАСХОДАМ И ДОХОДАМ ОБЩЕСТВА

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих расходах, представлена ниже (в тыс. руб.):

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	Валовая прибыль
2025 г.	8 940	(7 118)	1 822

ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В течение 2025 года были произведены следующие прочие доходы и расходы в тыс. руб.

Структура прочих доходов	
Статьи прочих расходов	Сумма в тыс. рублях
Оценочные обязательства по оплате труда	14
Итого	14

Структура прочих расходов	
Статьи прочих расходов	Сумма в тыс. рублях
Услуги банков	68
Проценты по займам	23 783
Прочие расходы	15 384
Итого	39 235

22. Налог на прибыль (стр. 2410)

В отчетном периоде ставка налога на прибыль не изменялась и составила 25 %.

Учет ОНА и ОНО ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц.

Возникновение разниц между бухгалтерским и налоговым учетом связано с различиями в учете права пользования арендой земельного участка полученного для осуществления строительства, а также наличие расходов, которые в соответствии с законодательством не принимаются для целей налога на прибыль.

Расход по налогу на прибыль за 2025г. составляет сумму 4 878 тыс. руб. Показатель сформирован из сумм текущего налога на прибыль в размере 0 тыс. руб. и отложенного налога на прибыль (изменения ОНА и ОНО за отчетный период) в размере 4 878 тыс. руб.

23. Сальдо единого налогового счета за 2025г.

Наименование	Сумма (тыс. руб.)
Сальдо по ЕНС	572

24. Аффилированные лица

Состав аффилированных лиц

№ п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или адрес регистрации физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
1	2	3	4	5	6
1	ООО Трест «Крупнопанельное домостроение» (ОГРН 1060276026579 ИНН 0276100309)	Республика Башкортостан, город Уфа, проспект Октября, д. 132/3, этаж 9	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный или складочный капитал вклады,	22.11.2021	90,91

			доли данного юридического лица		
2	ООО «УММ» ОАО «КПД» (ОГРН 1020202855144 ИНН 0277033479)	Республика Башкортостан, город Уфа, проспект Октября, д. 132/3, офис 401	Лицо, которое имеет право распоряжаться менее чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица	27.08.2024	9,09
3	Авхадеев Вадим Флюорович	Гражданин Российской Федерации	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа единственного участника-Директор	13.10.2022	-

25. Информация о связанных сторонах за 2025г:

Наименование связанной стороны (ЮЛ или ФЛ)	Характер отношений (напр., доля владения и т. д., принятие управленческих решений)	Характер проводимых Операций (например, поставки ТМЦ, оказание услуг, предоставление (получение) денежных займов, выплата дивидендов, управленческие функции)
ООО Трест «Крупнопанельное домостроение» (ОГРН 1060276026579 ИНН 0276100309)	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица	Договор № 24-10 от 01.10.2022 (КУ) Договор № 30-01 от 01.12.2022 (ЮУ) Договор № 30-01 от 09.01.2023 (ИТ) Договор № 46-01 от 09.01.2023 (КД) Договор займа 15/2022/Трест КПД/УКЗ № 13 (5,63%) от 05.10.2022
ООО «УММ» ОАО «КПД» (ОГРН 1020202855144 ИНН 0277033479)	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица	
Авхадеев Вадим Флюорович	Директор	

26. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

Государственная помощь не оказывалась

27. СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА

События после отчетной даты на момент составления Пояснений к бухгалтерской (финансовой отчетности) отсутствуют.

28. СУЩЕСТВУЮЩИЕ И ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ИСКИ ПРОТИВ "ОБЩЕСТВА"

Судебные иски к Обществу на 31.12.2025г. отсутствуют.

29. Сведения о крупных сделках, совершенных обществом в отчетном году:

За отчетный период крупных сделок обществом не совершалось.

30. Сведения о сделках с заинтересованностью, совершенных обществом в отчетном году

За отчетный год сделки с заинтересованностью не осуществлялись.

31. Информация об экологической деятельности:

Организация за отчетный период не оказывало негативного влияния на окружающую среду.

32. Сделки, по которым расчеты велись не денежными средствами в отчетном году отсутствуют.

33. Сведения о совместной деятельности:

За отчетный год Общество в совместной деятельности не участвовало.

34. Сведения об имуществе, полученном в залог, переданном и полученном в доверительное управление:

За отчетный год имущество, полученное или переданное в залог, а также в доверительное управление отсутствует.

35. Общество не составляет сводную бухгалтерскую отчетность по группе взаимосвязанных фирм, поскольку не имеет дочерних и зависимых обществ.

36. Выданные и полученные обеспечения, обязательства и платежи организации:

37. Общество за отчетный период обеспечения, обязательства не выдавало и не получало.

38. Общество за отчетный период получило убыток в сумме 14 661 тыс. руб. На убыток повлияли внереализационные расходы.

39. Раскрытие информации о бенефициарах

В соответствии с требованиями Закона №115-ФЗ «О ПРОТИВОДЕЙСТВИИ ЛЕГАЛИЗАЦИИ (ОТМЫВАНИЮ)ДОХОДОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРЕСТУПНЫМ ПУТЕМ, И ФИНАНСИРОВАНИЮ ТЕРРОРИЗМА» направлен запрос участникам общества с целью получения информации о своих бенефициарах. На момент составления годовой отчетности за 2025г по решению единоличного исполнительного органа на основании абз.7 п.п.2 п.1 ст.7 ФЗ №115 бенефициарным владельцем ООО " СЗ - УКЗ № 13 КПД " признан директор, Авхадеев Вадим Флюрович.

40. Раскрытие информации о вознаграждении основного управленческого персонала за 2025г.

Вознаграждение, выплаченное основному управленческому персоналу ООО " СЗ - УКЗ № 13 КПД ", в 2025г. составило 3 350тыс. руб.

Начисленная на нее сумма страховых взносов -696 тыс. руб.

41. Состав членов исполнительного органа за 2025г.

Исполнительный орган: директор управляющей организации ООО «СЗ-УКЗ №13 КПД» Авхадеев В.Ф.

Контрольный орган – директор Авхадеев В.Ф.

42. О влиянии санкций введенных в 2025 году , влияющих на деятельность компании:

ООО " СЗ - УКЗ № 13 КПД " не относится к отрасли экономики, попавшим под санкции. Предприятие продолжает осуществлять непрерывно свою деятельность. Пересмотр бюджет доходов и расходов на 2025г. не осуществлялся. Не планируется снижение выручки. Не планируется снижение персонала. Не происходит рост дебиторской и кредиторской задолженности. Отсутствует отсрочка/рассрочка в отношении основных видов налогов. Не имеются займы иностранным компаниям.

43. Общество в 2025г. не начисляло и не выплачивало дивиденды за 2024г, а также за предыдущие периоды.

44. Пояснения по непрерывности деятельности:

ООО " СЗ - УКЗ № 13 КПД "планирует непрерывно продолжать свою деятельность в 2026г.

Директор

Авхадеев В.Ф.