Горстрой ООО СЗ, **ИНН** 6633023253

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 01.01.2025-31.12.2025

1. Сведения об организации

1.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Горстрой"

1.2. Сокращенное наименование: ООО СЗ "Горстрой"

1.3. Организационно-правовая форма: Общества с ограниченной ответственностью

1.4. Местонахождение и почтовый адрес: 454082, Челябинская обл, Челябинск г, Троицкий тракт, дом № 20, корпус Б, офис 212

1.5. Дата государственной регистрации и регистрационный номер: 12.03.2015, ОГРН 1156633000402

1.6. Сведения об уставном капитале: уставный капитал ООО СЗ "Горстрой" составляет 533 (Пятьсот тридцать три) тыс. рублей.

1.7. Информация об Учредителях Общества:

№ п/п	Учредитель	ИНН	Доля в уставном капитале, %
1	Селянин Игорь Сергеевич	744713297902	100%

1.8. Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;

1.9. Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025 составляет 4 человек(а).

1.10. Общество применяет следующую систему налогообложения: Упрощенная (доходы).

2. Сведения об аудиторе

Отчетность обязательному аудиту не подлежит.

3. Единоличный орган управления

Единоличный исполнительный орган – генеральный директор Приходько Ольга Валерьевна, действующий на основании Устава.

4. Принципы подготовки бухгалтерской отчетности Общества и допущения при ее составлении

Настоящая бухгалтерская отчетность была подготовлена на основании допущения о непрерывности деятельности Общества, которое предполагает реализацию активов и урегулирование обязательств и договорных обязательств в ходе обычной деятельности.

Исходя из текущих условий деятельности руководство имеет достаточные основания полагать, что организация располагает необходимыми ресурсами для продолжения деятельности в обозримом будущем. Соответственно, организация будет и дальше придерживаться принципа непрерывности деятельности, лежащего в основе подготовки настоящей бухгалтерская отчетности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность организации сформирована в соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством, регулирующим порядок ведения бухгалтерского учета и составление отчетности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность организации состоит из:

- Бухгалтерского баланса;
- Отчета о финансовых результатах;
- Отчета об изменениях капитала;
- Отчета о движении денежных средств;
- Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах в текстовой форме.

Организация использовало формы бухгалтерской отчетности на основе образцов форм, рекомендованных Приказом Минфина России от 4 октября 2023 г. N 157н: Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность". При составлении бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним организация придерживается принятых ею содержания и формы последовательно от одного отчетного периода к другому.

В бухгалтерскую отчетность включены показатели, необходимые для формирования достоверного и полного представления о финансовом положении организации, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

Данные представляемой бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей без десятичных знаков.

5. Учетная политика организации

5.1. Нормативная база.

При ведении бухгалтерского учета организация руководствовалась Федеральным Законом от 06.12.2011 №402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Федеральными стандартами бухгалтерского учета, Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 №34н, другими нормативными актами по бухгалтерскому учету РФ.

5.2. Некоторые положения из учетной политики.

5.2.1. Учет основных средств:

- установлен единый метод начисления амортизации – линейный;
- все объекты основных средств после признания оцениваются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

5.2.2. Учет запасов:

- запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости;
- при отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по себестоимости первых по времени поступления единиц (способ ФИФО).

5.2.3. Затраты по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы" в разрезе объектов.

5.2.4. Доходом застройщика является экономия в виде разницы между поступившими средствами заказчиков (инвесторов, дольщиков) и затратами на строительство. В бухгалтерском учете данный доход признается доходом (расходом) от обычных видов деятельности и отражается по счету 90 "Продажи".

5.2.5 Суммы входного НДС по товарам, работам, услугам, используемым при строительстве инвестиционных объектов, учитывается на субсчете 19.33 "НДС по строительству

инвестиционных объектов". В зависимости от порядка учета входного НДС, установленного Налоговым кодексом РФ, суммы НДС списываются с субсчета 19.33 "НДС по строительству инвестиционных объектов" на субсчет 19.34 "НДС по завершенным строительством инвестиционным объектам" либо включаются в стоимость инвестиционного объекта, формируемую по субсчету 08.33 "Строительство инвестиционных объектов".

5.2.6. Для обобщения информации о возникновении, изменении и исполнении Организацией обязательств по договорам участия в долевом строительстве используется забалансовый счет 009.01 "Обеспечения обязательств и платежей выданные".

Возникновение обязательств Организации по договору участия в долевом строительстве отражается по кредиту счета 009.01 "Обеспечения обязательств и платежей выданные" в момент государственной регистрации такого договора.

Обязательство по договору участия в долевом строительстве списывается с забалансового учета по кредиту данного счета в момент подписания с участником долевого строительства передаточного акта или в момент расторжения соответствующего договора.

5.2.7. Для обобщения информации о наличии и движении денежных средств, внесенных участниками долевого строительства на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, в счет оплаты зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, организация использует забалансовый счет 009.СЭ "Средства дольщиков на счетах эскроу".

Поступление денежных средств участников долевого строительства на счета эскроу отражается по дебету счета 009.СЭ "Средства дольщиков на счетах эскроу" в соответствующей сумме поступления, на основании информации от уполномоченного банка.

Суммы, учтенные на счете 009.СЭ "Средства дольщиков на счетах эскроу", списываются в момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на расчетный счет Общества или в зачет обязательств перед банком по целевому кредиту и процентам по нему (если это предусмотрено условиями заключенного договора).

5.2.8. Учет доходов и расходов вести методом начисления (Ст. 271, 272 НК РФ. Расходы, связанные с строительством и реализацией, распределять на прямые и косвенные. Прямые расходы вести раздельно по каждому строительному объекту. К прямым расходам относятся все расходы по строительству, которые связаны со строительством. К косвенным расходам, признаваемым в текущем отчетном периоде, относятся затраты общестроительного характера, не отнесенные к прямым, общехозяйственные В момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию относить накопленные косвенные расходы на формирование каждого обособленного объекта учета пропорционально его площади.

5.2.9. Учет расчетов с инвесторами по оплате цены инвестиционных договоров ведется с использованием субсчета 86.33.2 "Целевое финансирование (прочее)".

Поступление денежных средств от инвесторов отражается по дебету счетов учета денежных средств и кредиту субсчета 86.33.2 «Целевое финансирование (прочее)»

После передачи объекта инвестирования и подписания передаточного акта в учете по дебету субсчета 86.33.2 "Целевое финансирование (прочее) " отражается факт исполнения обязательств по договору.

5.3. Изменения в Учетной политике.

С 01.01.2025 года изменения в Учетную политику не вносились. Общество применяет Федеральные стандарты бухгалтерского учета: ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете". Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения данных ФСБУ были незначительными.

6. Финансово-хозяйственная деятельность за отчетный год

6.1. Разрешение на строительство

Обществом получены следующие разрешения на строительство:

№ п/п	№, дата разрешения, Объект капитального строительства	Орган, выдавший разрешение	Адрес объекта капитального строительства
1	74-31-6-2024 от 09.08.24 г.	АДМИНИСТРАЦИЯ КОРКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА	Челябинская обл., Коркинский муниципальный округ, рабочий поселок Роза, ул. 50 лет Октября, д. 9

6.2. Разрешения на ввод в эксплуатацию

За период 01.01.2025-31.12.2025 получены разрешения на ввод в эксплуатацию объектов:

№ п/п	№, дата разрешения, Объект капитального строительства	Орган, выдавший разрешение	Адрес объекта капитального строительства
1	74-31-7-2025 от 28.05.25 г.	АДМИНИСТРАЦИЯ КОРКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА	Челябинская обл., Коркинский муниципальный округ, рабочий поселок Роза, ул. 50 лет Октября, д. 9

6.3. Информация о забалансовых счетах.

6.3.1. Обеспечения обязательств и платежей, полученные.

Обеспечительные депозиты, удержанные из стоимости договоров за выполненные и принятые работы на 31.12.2024 составляли 421 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2025 составляют 1 000 тыс. руб.

6.3.2. Обеспечения обязательств и платежей, выданные.

На счете 009.01 отражены обязательства по состоянию на 31.12.2024 - 508 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2025 составляют 508 тыс. руб.

Информация об обеспечениях обязательств выданных:

В составе обеспечений выданных отражены простые векселя, переданные в залог ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК», по состоянию на 31.12.2024 на сумму 508 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2025 - на сумму 508 тыс. руб.

6.3.3. Обязательства по договорам долевого участия.

Обязательства застройщика перед дольщиками отсутствуют.

6.3.4. Счета Эскроу.

Счета Эскроу в 2025 году не открывались.

6.4. Доходы и расходы по основному виду деятельности.

Доходы по основному виду деятельности за 01.01.2025-31.12.2025 составили 59 629 тыс. руб. – выручка за оказанные услуги.

Расходы по основному виду деятельности составили 4 501 тыс. руб.

Коммерческие расходы составили 0 тыс. руб.

Управленческие расходы составили 9 205 тыс. руб.

6.5. Прочие доходы и расходы

Расшифровка прочих доходов и расходов Общества за отчетный период представлена в таблицах:

Виды прочих доходов	**01.01.2025-31.12.2025**	**01.01.2024-31.12.2024**
Оценочные обязательства по оплате труда (91)	57	51
Проценты по займам сотрудникам (91)	14	-
Проценты по депозитному вкладу (91)	11 920	9 836
Проценты к получению, уплате (до 2025 г.)	0	0
Списание ДЗ / КЗ (91)	-	-
Списание ДЗ / КЗ не принимаемые к НУ (91)	0	-
12.6.2 Возмещение ущербов Подрядчиком (91)	701	-
Реализация ТМЦ (91)	30	-
Проценты по займам к получению (91)	23 851	-
Процентные к получению (уплате)	-	22 042
Вексельные операции (91)	-	253
Итого	**36 574**	**32 181**

Виды прочих расходов	**01.01.2025-31.12.2025**	**01.01.2024-31.12.2024**
Процентные к получению (уплате)	9 636	14 424
1.1.02 Арендная плата (91)	-	3
Материальная помощь (91)	57	115
16.10.01. Услуги банка (91)	74	89
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате) (91)	6	0
10.1.2 Потребление электроэнергии в период строительства (91)	26	206
17.15 Прочие расходы (91)	-	1
10.1.3 Водопотребление в период строительства (91)	37	27
! 16.12.01. Гарантийные ремонты. Обязательства Заказчика (91)	-	5
3.2.01.3 Механизмы (91)	-	402
Вексельные операции (91)	-	231

12.5.3 Услуги интернет-связи (91)	-	31
1.6.06.1 СМР (91)	-	142
10.2.2 Вывоз ТБО (91)	31	41
1.6.99.1 СМР (91)	-	3
Банковская гарантия (91)	-	21
Списание ДЗ / КЗ не принимаемые к НУ (91)	-	0
16.9.06. ГСМ (91)	-	10
Штрафы, пени к уплате в бюджет (ст.270 п.2 НК РФ) (91)	-	0
Аренда земельного участка по договору аренды (91)	6	-
16.12.01 Гарантийные ремонты. Обязательства Заказчика (91)	145	-
16.8.07. Госпошлина (91)	40	-
НЕ ПРИНИМАЕМЫЕ доходы и расходы (91)	45	-
Прочие внереализационные доходы и расходы	2	-
16.9.04. Услуги по ремонту ТС и ТО (91)	33	-
1.6.01.3 Механизмы (91)	31	-
Реализация ТМЦ (91)	28	-
Гарантийные работы	8	-
Итого	**10 205**	**15 751**

6.6. Депозиты

К денежным эквивалентам (строка 1250 бухгалтерского баланса) отнесены депозитные вклады со сроком погашения до года в общей сумме 92 544 тыс. руб.

Депозитный вклад открыт в следующих банках:

Наименование банка	Сумма депозитного вклада (тыс. руб.)	Дата открытия вклада	Срок депозитного вклада	Процентная ставка (%)
047501779 ПАО "ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК"	92 544	30.12.2025	13 дней, до 12.01.2026	14,1

6.7 Займы

Займы выданы следующим контрагентам:

Банк / Компания	**Займ**	**Сумма задолженности на 31.12.2025, тыс. руб.**	**Процентная ставка по договору**	**Дата выдачи займа**	**Дата погашения по условиям договора**
ЭЛСИ ООО СЗ	Договор займа 01/21 от 29.01.2021(19,8%/ 500млн/до 31.12.25)	-	19,8%	29.01.2021	31.12.2025
ИТОГО		**0**			

6.8. Кредиты и займы.

Кредиты и займы получены у следующих контрагентов:

Банк / Компания	Займ/кредит	Сумма задолженности по кредиту/займу на 31.12.2025, тыс. руб.	Сумма задолженности по % на 31.12.2025, тыс. руб.	Процентная ставка по договору	Дата получения кредита/займа	Дата погашения по условиям договора
Серскова Татьяна Васильевна ИП	Договор 4/02-2018 от 01.10.2018г. об уступке прав требования срок до 31.12.2024 (3,5%)	-	1 054	18,5%	01.10.2018	-
Серскова Татьяна Васильевна ИП	Договор 12/02-2018 от 01.10.2018г. об уступке прав требования срок до 31.12.2022 (3,5%)	-	5 143	18,5%	01.10.2018	-
ИТОГО		**0**	**6 196**			

6.9.Резервы.

6.9.1.Резерв предстоящей оплаты отпусков на 31.12.2025 составляет 1 513 тыс. рублей.

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н.

6.9.2.Резерв расходов по обязательствам Общества, возникающим по фактам хозяйственной деятельности при отсутствии первичных учетных документов не сформирован.

6.9.3.Резерв под обесценение запасов и резерв по сомнительным долгам не создавались ввиду отсутствия оснований.

7. Основные принципы формирования и действия системы внутреннего контроля

В Обществе действуют следующие принципы внутреннего контроля:

- система документооборота - согласование документов (исполнитель, юрист, директор) на базе программного продукта: 1С Документооборот;
- ежеквартальное подписание актов сверок с контрагентами;
- инвентаризация первичных документов, расчетов, по всем счетам бухгалтерского учета;

- составляются бюджеты на будущий год и ежеквартально сравнивается план с фактом и составляется прогноз до конца года финансовой службой Общества.

8. Информация о связанных сторонах (аффилированных лицах) и сделках с ними

Связанными сторонами являются:

- участник(и) общества Селянин Игорь Сергеевич.

- единоличный исполнительный орган – генеральный директор Приходько Ольга Валерьевна.

Также связанными сторонами являются:

Селянин Игорь Сергеевич ИНН 744713297902, Приходько Ольга Валерьевна ИНН 744813112552.

Сделки со связанными сторонами: отсутствуют.

Вознаграждения основному управленческому персоналу:

(тыс. руб.)

Наименование	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024
Оплата труда	10 228	9 112

9. События после отчетной даты.

События после отчетной даты отсутствуют.

10. Неоконченные судебные разбирательства

По состоянию на 31.12.2025 Общество не имеет неоконченных судебных разбирательств.

Генеральный директор Приходько Ольга Валерьевна

13.02.2026