

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О  
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО СЗ «Дом-Строй» ЗА 2025 ГОД**

**1. Сведения об обществе**

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

Сокращенное название: ООО СЗ «Дом-Строй»

Место нахождения и почтовый адрес: 630007, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Сибревкома, д.9

Дата государственной регистрации Общества и регистрационный номер:

Общество зарегистрировано 02.10.2006г. Инспекцией Федеральной налоговой службы по Центральному району г. Новосибирска, свидетельство серия 54 № 003429980

ИНН: 5406368718 КПП 540501001

Основной государственный регистрационный номер: 1065406162777

Основной вид деятельности: ОКВЭД 71.12.2 – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Уставный капитал общества составляет 10 000 руб. Оплачен полностью

По состоянию на 31.12.25г. участниками Общества являются:

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

Владимиров Михаил Викторович - 50% уставного капитала, номинальная стоимость доли 5000 (пять тысяч) 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 29.12.22г.

Бухгалтерский и налоговый учет осуществлялся в 2025 г. ООО «Дом-Строй» на основании договора о передаче функций единоличного исполнительного органа б/н от 29.12.22г.

Среднесписочная численность работников по состоянию на 31.12.25г.: 0 человек, на 31.12.2024 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 финансовых результатах, приложений к ним (Отчет об изменениях капитала, Отчет о движении денежных средств и Пояснений к бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах).

В отчетном периоде в качестве основного вида деятельности ООО СЗ «Дом-Строй» реализовывало квартиры, оставшиеся после ввода в эксплуатацию и на которые не были заключены договоры участия в долевом строительстве по объекту «Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями общественного назначения, автостоянкой» по адресу г. Новосибирск, ул. Державина, 50»

В 2025 г. по актам приема-передачи от ликвидированных организаций, где ООО СЗ «Дом-Строй» владело 100% долей в уставном капитале, были переданы земельные участки. Земельные участки предназначены для строительства объектов долевого строительства.

## **2. Сведения об учетной политике организации**

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

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом руководителя от 31.12.2024 г., соответствующей требованиям федеральных стандартов.

### **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. При отпуске материалов в производство (строительство) или ином выбытии они оцениваются по ФИФО.

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.

Операционный цикл для застройщика это период времени от начала формирования затрат на строительство до момента завершения формирования себестоимости.

В бухгалтерском балансе информация по незавершенному строительству объекта долевого строительства отражается по строке «Запасы» бухгалтерского баланса с представлением расшифровок в пояснениях.

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.

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.

Беспроцентные выданные займы не признаются финансовым вложениями, а квалифицируются в качестве дебиторской задолженности вне зависимости от того, является ли получатель займа дочерней или зависимой организацией, а также от поступления выгод от заемщика в косвенных формах, прямо не связанных с предоставленным займом. Беспроцентные выданные займы отражаются в бухгалтерском балансе в составе прочих внеоборотных активов либо дебиторской задолженности в зависимости от срока погашения более или менее 12 месяцев соответственно.

## 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) и доходы организации от реализации помещений по договорам купли-продажи.

Расходы, связанные с продажей недвижимости (реклама, расходы на привлечение покупателей, гос. пошлины, связанные с регистрацией ДКП и т.п) учитываются в составе коммерческих расходов.

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

Прочие доходы и расходы от реализации запасов отражаются в бухгалтерской отчетности развернуто, прочие доходы и расходы от реализации прочего имущества (финансовых вложений) - свернуто, как сальдо прочих доходов и расходов (прибыль или убыток).

Порядок отражения денежных потоков в отчете о движении денежных средств.

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

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.

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".

Беспроцентные займы выданные отражаются в Разделе «Денежные потоки от текущих операций по строкам «Возврат беспроцентных займов», «Возврат беспроцентных займов». Если займ погашен (полностью или частично) в том же отчетном периоде, в котором выдан, то в Отчете о движении денежных средств полученная и выданная суммы показываются свернуто, т.е. указывается только непогашенная часть выданного в отчетном периоде займа или возврат займов, выданных в прошлые периоды.

### 3. Пояснения по статьям бухгалтерского баланса

Данные об активах и обязательствах, включенные в бухгалтерскую отчетность подтверждены результатами годовой инвентаризации, проведенной по состоянию на 31.12.2025 г. (Приказ о проведении ежегодной инвентаризации от 15.12.2025 г.).

**3.1 По статье "Прочие внеоборотные активы"** отражена задолженность по договорам беспроцентных займов выданных со сроком погашения в 2027-2030 гг. в сумме 873 084 тыс. руб. Информация о наличии и движении беспроцентных займов приведена в Таблице 3.1.

**Таблица 3.1 - Наличие и движение прочих внеоборотных активов**

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило			списано			по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	Переклассифицировано		
Прочие внеоборотные активы - всего	За 2025 г.	718 920	-	351 164	-	(193 652)	(3 348)	-	-	873 084	-
	За 2024 г.	570 209	-	718 920	-	(570 209)	-	-	-	718 920	-
в том числе: Беспроцентные долгосрочные займы	За 2025 г.	718 920	-	351 164	-	(193 652)	(3 348)	-	-	873 084	-
	За 2024 г.	570 209	-	718 920	-	(570 209)	-	-	-	718 920	-

**3.2 По статье «Запасы»** отражаются капитальные вложения, связанные с деятельностью застройщика и включающие затраты на строительство объекта, стоимость земельных участков, временных сооружений, связанных со строительством объекта.

Информация о наличии и движении запасов приведена в Таблице 3.2.

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, резерв под обесценение запасов не создан.

**Таблица 3.2. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период				На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		списано	резерв под обесценение	резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
								фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего в том числе:	За 2025 г.	51 906	-	144 863	(17 483)	-	-	X	X	179 288	-
	За 2024 г.	300 850	-	1 481	(250 423)	-	-	X	X	51 906	-
	За 2025 г.	49 323	-	-	(17 399)	-	-	-	-	31 925	-
Готовая продукция	За 2024 г.	101 818	-	-	(52 494)	-	-	-	-	49 323	-
	За 2025 г.	1 913	-	4 511	-	-	-	-	-	6 424	-
	За 2024 г.	654	-	1 259	-	-	-	-	-	1 913	-
Сырье и материалы	За 2025 г.	657	-	-	(84)	-	-	-	-	573	-
	За 2024 г.	527	-	209	(78)	-	-	-	-	657	-
	За 2025 г.	13	-	220	-	-	-	-	-	233	-
НДС по незавершенному строительству инвестиционных объектов	За 2024 г.	-	-	13	-	-	-	-	-	13	-
	За 2025 г.	-	-	137 588	-	-	-	-	-	137 588	-
	За 2024 г.	185 639	-	-	(185 639)	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	За 2025 г.	-	-	2 544	-	-	-	-	-	2 544	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2025 г.	12 212	-	-	(12 212)	-	-	-	-	-	-



**3.5 По статье «Финансовые вложения» на 31.12.2024 г. отражаются:**

- 128 млн. руб. – стоимость вклада в уставный капитал ООО «Касл».

-12 млн. руб. . – стоимость вклада в уставный капитал ООО «ТСМ»

В феврале 2025 г. принято решение о ликвидации дочерних обществ ООО «Касл» и ООО «ТСМ» (Решения единственного участника б/н от 10.02.2025 г.). В июне-июле 2025 г. данные организации были ликвидированы. Имущество передано единственному участнику ООО СЗ «Дом-Строй». Информация р наличии и движении финансовых вложений в Таблице 3.5

**Таблица 3.5. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Краткосрочные - всего	5305	за 2025г.	140 000	-	-	(140 000)	-	-	-	-	-
	5315	за 2024г.	140 000	-	-	-	-	-	-	140 000	-
в том числе: доли в уставном капитале	5306	за 2025г.	140 000	-	-	(140 000)	-	-	-	-	-
	5316	за 2024г.	140 000	-	-	-	-	-	-	140 000	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2025г.	140 000	-	-	(140 000)	-	-	-	-	-
	5310	за 2024г.	140 000	-	-	-	-	-	-	140 000	-

**3.6 По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» (строка 1230) информация в Таблице 3.6**

**Таблица 3.6 Денежные средства (тыс.руб)**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025	На 31 декабря 2024
денежные средства на депозитном счете	1 315	409
денежные средства в кассе	11	11
денежные средства на расчетном счете	7	5

**3.7 По статье «Уставный капитал» по состоянию на 31.12.2025 г. отражена стоимость уставного капитала общества в сумме 10 тыс. руб. Полностью оплачен. Изменения в 2023, 2024, 2025 гг. не производились.**

**3.8 По статье «Нераспределенная прибыль» отражена сумма прибыли.**

Нераспределенная прибыль общества на начало отчетного периода 1 053 424тыс. руб.

Чистая прибыль отчетного период 4 044тыс. руб.

Нераспределенная прибыль на конец отчетного года 1 057 468 тыс. руб.

Чистые активы отражены в таблице 3.8 «Чистые активы»

**Таблица 3.8 Чистые активы (тыс.руб)**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025	На 31 декабря 2024	На 31 декабря 2023
Чистые активы	1 057 478	1 053 434	1 006 586

### 3.9 По статье «Кредиторская задолженность»

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности приведена в Таблице 3.9

**Таблица 3.9- Наличие и движение 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	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	13 000	-	-	(13 000)	-	-	-
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	13 000	-	-	(13 000)	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	6 731	120	-	(6 342)	(5)	-	505
	За 2024 г.	3 514	17 386	-	(13 897)	(271)	-	6 731
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	6 188	90	-	(6 090)	(5)	-	184
	За 2024 г.	2 972	17 363	-	(13 876)	(271)	-	6 188
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	542	30	-	(252)	-	-	321
	За 2024 г.	541	23	-	(22)	-	-	542
Итого	За 2025 г.	6 731	120	-	(6 342)	(5)	X	505
	За 2024 г.	16 514	17 386	-	(26 897)	(271)	X	6 731

Неподтвержденная и с истекшим сроком давности кредиторская задолженность отсутствует.

#### 4. Пояснения по статьям отчета о финансовых результатах

Основные доходы и расходы организации связаны с реализацией квартир в жилом доме по адресу Державина 50, на которые не были заключены договоры долевого участия на момент ввода объекта в эксплуатацию.

В 2025 г. были ликвидированы организации, где ООО СЗ «Дом-Строй» владело 100% долей в уставном капитале. Имущество ликвидированных организаций – земельные участки, были получены обществом и приняты к учету по справедливой стоимости. Доходы и расходы от ликвидации финансовых вложений отражены в Отчете о финансовых результатах свернуто.

Финансовый результат за 2024-2025 год Общества для целей бухгалтерского учета в разрезе показателей представлен в таблице №4.1.

**Таблица 4.1 – Финансовый результат за 2024-2025 гг.**

Показатель	Сумма, тыс.руб.	
	2025 год	2024 год
Выручка (по договорам купли-продажи помещений)	50 027	138 500
Себестоимость продаж (стоимость реализованных квартир)	(17 399)	(52 494)
Коммерческие расходы	(10 719)	(16 344)
<i>В том числе Прочие реклама, привлечение покупателей и т.п.</i>	<i>(8 542)</i>	<i>(12 564)</i>
<i>налог на имущество</i>	<i>(1 358)</i>	<i>(2 686)</i>
<i>расходы на содержание помещений</i>	<i>(819)</i>	<i>(1094)</i>
Управленческие расходы	(7 200)	(6 960)
<i>В том числе Прочие (расходы по договору о передаче функций единоличного исполнительного органа, в том числе расходы по бухгалтерскому и юридическому обслуживанию и пр)</i>	<i>(7 200)</i>	<i>(6 960)</i>
Проценты к получению	368	14 134
Прочие доходы, в том числе:	505	766 575
<i>доходы от выбытия финансовых вложений</i>	<i>500</i>	
<i>доходы от списания кредиторской задолженности</i>	<i>5</i>	<i>271</i>
<i>доходы от реализации земельных участков и объектов незавершенного строительства на них</i>		<i>766 199</i>
<i>Доходы, связанные с реализацией прочего имущества, услуг</i>		<i>105</i>
<b>Прочие расходы, в том числе:</b>	<b>(8 951)</b>	<b>(784 099)</b>
<i>расходы и компенсации по гарантийным ремонтам</i>	<i>(4 128)</i>	<i>(6 995)</i>
<i>убытки от списания кредиторской задолженности</i>	<i>(3 349)</i>	
<i>благотворительная помощь</i>	<i>(1 277)</i>	<i>(7 682)</i>
<i>услуги банка и прочие расходы</i>	<i>(122)</i>	<i>(813)</i>
<i>убытки от выбытия финансовых вложений</i>	<i>(75)</i>	
<i>себестоимость земельных участков и объектов незавершенного строительства на них</i>		<i>(768 609)</i>
Итого прибыль (убыток) до налогообложения	6 631	59 312
Налог на прибыль	(2 587)	(12 462)
<b>ЧИСТАЯ (УБЫТОК) ПРИБЫЛЬ</b>	<b>4 044</b>	<b>46 850</b>

## 5. Пояснения по статьям отчета о движении денежных средств

### 5.1 по строке 4119 «Прочие поступления»

За 2025 г. составе прочих поступлений отражены

проценты по депозитам и займам 368 тыс. руб.

возвраты от поставщиков 1 тыс. руб.

За 2024 г. в составе прочих поступлений отражены

проценты по депозитам и займам 14 135 тыс. руб.

оплата по соглашению о возмещении расходов 1 249 тыс. руб.

возвраты от поставщиков 542 тыс. руб.

### 5.2 По строке 4129 «Прочие платежи»

За 2025 г. отражены:

платежи в рамках благотворительной помощи 1 270 тыс. руб.

платежи по налогам и сборам 1 045 тыс. руб.

услуги банка 62 тыс. руб.

прочие платежи 49 тыс. руб.

За 2024 г. отражены

платежи в счет компенсации расходов 1 117 тыс. руб.

платежи в рамках благотворительной помощи 4 270 тыс. руб.

платежи по налогам и сборам 64 660 тыс. руб.

услуги банка 80 тыс. руб.

## 6. Информация о связанных сторонах

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.

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

- ООО "РостИнвестПроект"- 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 СЗ "Дом-Строй Сибирь" –50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;

- ООО СЗ "Дом-Строй Новосибирск" – 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;

ООО "Дом" 50% в уставном капитале принадлежит близким родственникам Участника-1, 50% в уставном капитале принадлежит близким родственникам Участника-2;

- ООО УК "Дом-Строй Сервис" – 50% в уставном капитале 2 принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;

- ООО СЗ "Дом-Строй Развитие" - 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале Стороны-2 принадлежит Участнику-2;

- ООО СЗ "Дом-Строй Актив" - 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 "Дом-Строй" 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале Стороны-2 принадлежит Участнику-2.

-ООО «КАСЛ» - 100% доли в уставном капитале принадлежало обществу.

-ООО «ТСМ» - 100% доли в уставном капитале принадлежало обществу.

- ИП Владимирова Ольга Анатольевна – близкий родственник Участника -2

- ИП Наумов Владимир Викторович

В отчетном периоде Обществом осуществлялись следующие виды операций со связанными сторонами:

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

Наименование связанной стороны, содержание операции	Задолженность на 01.01.25	Оплачено товаров, (работ, услуг)	Приобретено товаров, (работ, услуг)	Задолженность на 31.12.25
<b>УК Дом-Строй Сервис ООО</b>				
договор управления МКД от 17.10.2022	57	626	613	43
<b>Дом-Строй ООО</b>				
01/04-25Г от 01.04.2025г. Осуществление функций технического заказчика		900	900	
б/н от 01.06.2025 (Погрузо-разгрузочные работы)		10	10	
б/н от 20.08.2020г. право использования Платформы Сделка.РФ	2	5	3	
Договор управления от 29.12.2022 г.		7200	7200	

Продажа товаров (работ, услуг), прочего имущества, сдача имущества в аренду связанным сторонам (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Задолженность на 01.01.25	Реализовано товаров (работ, услуг)	Оплачено товаров, (работ, услуг)	Задолженность на 31.12.25
<b>СЗ Дом-Строй Развитие ООО</b>				
ДКП от 10.12.2024	137 550		137 550	

Предоставление займов связанным сторонам (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Задолженность на 01.01.25	Передано заемных средств	Перечислено в счет погашения заемных средств (списано)	Задолженность на 31.12.25
Дом ООО				
дог беспроцентного займа от 03.12.2024	40 000		40 000	
Дом-Строй ООО				
договор беспроцентного займа б/н от 25.06.2025		6 100	6 100	
ДОМ-СТРОЙ АКТИВ ООО СЗ				
договор займа б/н от 10.04.2025		75 900		75 900
ДОМ-СТРОЙ ПЛЮС СЗ ООО				
Договор займа б/н от 11.12.2024	200	110 145		110 345
ДОМ-СТРОЙ РАЗВИТИЕ СЗ ООО				
Договор займа б/н от 10.12.2024	37 000	20 000	57 000	
Договор займа б/н от 11.06.2025		63 000		63 000
ДОМ-СТРОЙ СЕРВИС УК ООО				
договор займа б/н от 11.12.2024	6 755		6 755	
договор займа б/н от 22.01.2025		8 499	1 110	7 389
договор займа б/н от 27.10.2025		11 600		11 600
ДОМ-СТРОЙ СИБИРЬ ООО СЗ				
договор займа б/н от 09.09.2024	310 370	71 030	18 750	362 650
ДОМ-СТРОЙ ЦЕНТР ООО СЗ				
договор займа б/н от 12.11.2024	211 350	30 850		242 200
КАСЛ ООО				
дог. займа б/н от 02.12.2024	50	2 325	2 375	
РОСТИНВЕСТПРОЕКТ ООО				
Договор займа от 28.10.2024	120 000		120 000	
ТСМ ООО				
договор займа б/н от 21.10.2024	350	1 050	1 400	

Все займы, выданные связанным сторонам - 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 в 2024 -2025 составляет 600 тыс. руб. ежемесячно, в том числе НДС. Задолженность на начало и конец 2025 года отсутствует.

### 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 Обще-

ство сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе обычной деятельности.

## 8. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Политикой ООО СЗ «Дом-Строй» 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» и требующие раскрытия, не имели места в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

Директор ООО «Дом-Строй»

05.03.2026 г.



Смирнов С.В.