

Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙАСПЕКТ»

ИНН 7814718509 | ОКПО 24458502
198095, г. Санкт-Петербург, ул. Оборонная, д. 10, лит. А, оф. 305Б

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к бухгалтерской финансовой отчётности
за 2025 год

*Составлена в соответствии с ФСБУ 4/2023
(Приказ Минфина России от 04.10.2023 № 157н)*

Генеральный директор: Коломыльцев Алексей Владимирович

Дата подписания: 9 марта 2026 г.

1. Общие сведения об организации

Настоящие пояснения составляются в соответствии с требованиями ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская отчётность организаций», утверждённого Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н, применяемого начиная с бухгалтерской отчётности за 2025 год, и раскрывают существенную информацию, необходимую для понимания финансового положения и финансовых результатов деятельности организации.

| Показатель | Значение |
|------------------------------|--|
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙАСПЕКТ» |
| ИНН | 7814718509 |
| ОКПО | 24458502 |
| ОКОПФ | 12300 — Общество с ограниченной ответственностью |
| ОКФС | 16 — Частная собственность |
| Адрес | 198095, г. Санкт-Петербург, ул. Оборонная, д. 10, лит. А, оф. 305Б |
| Единица измерения отчётности | Тысячи рублей (ОКЕИ 384) |
| Отчётная дата | 31 декабря 2025 г. |
| Руководитель | Коломыльцев Алексей Владимирович, Генеральный директор |
| Система налогообложения | Общая система налогообложения (ОСН): НДС, налог на прибыль |
| Обязательный аудит | Да |

Основным видом деятельности организации является строительство и выполнение строительно-монтажных работ. Организация применяет общую систему налогообложения (ОСН) и является плательщиком налога на добавленную стоимость и налога на прибыль организаций.

Бухгалтерская отчётность составлена за период с 1 января по 31 декабря 2025 года и представлена в составе бухгалтерского баланса (форма 0710001), отчёта о финансовых результатах (форма 0710002) и настоящих пояснений. Сравнительные данные приведены по состоянию на 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г.

Отчётность подлежит обязательному аудиту. Сведения об аудиторской организации, проводившей обязательный аудит, включаются в состав отчётности.

2. Учётная политика и принципы составления отчётности

Бухгалтерская отчётность составлена в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте», ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская отчётность организаций» и иными действующими федеральными стандартами бухгалтерского учёта.

2.1. Основные средства (ФСБУ 6/2020)

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации. Амортизация начисляется линейным методом исходя из установленного срока полезного использования. В 2025 году в составе материальных внеоборотных активов признаны права пользования активами (ППА) по договорам лизинга в соответствии с ФСБУ 25/2018.

2.2. Аренда и лизинг (ФСБУ 25/2018)

Права пользования активами (ППА) по договорам финансовой аренды (лизинга) признаются в составе материальных внеоборотных активов с одновременным отражением обязательства по аренде. Первоначальная стоимость ППА определяется как приведённая стоимость будущих арендных платежей. В 2024 году обязательства по аренде отражались в составе строки 1450

«Другие долгосрочные обязательства»; в 2025 году в связи с изменением структуры активов и сроков лизинга классификация обязательств пересмотрена.

2.3. Запасы (ФСБУ 5/2019)

Запасы принимаются к учёту по фактической себестоимости. Списание производится по методу средней себестоимости. В состав запасов включаются строительные материалы, конструкции, а также незавершённое производство по строительным договорам. Существенный объём запасов обусловлен длительным производственным циклом строительной деятельности.

2.4. Признание выручки по строительным договорам

Выручка по договорам строительного подряда признаётся методом «по мере готовности» (процент выполнения) либо по факту сдачи результата работ заказчику — в зависимости от условий конкретных договоров. Метод определяется учётной политикой и применяется последовательно.

2.5. Налог на прибыль (ПБУ 18/02)

Организация применяет ПБУ 18/02 «Учёт расчётов по налогу на прибыль организаций». Отложенные налоговые активы и обязательства признаются при наличии временных разниц. Ставка налога на прибыль с 01.01.2025 составляет 25% в соответствии с Федеральным законом от 12.07.2024 № 176-ФЗ.

3. Пояснения к статьям бухгалтерского баланса

3.1. Материальные внеоборотные активы (строка 1150)

По строке 1150 отражены основные средства и права пользования активами (ППА) по договорам лизинга. В 2025 году структура показателя существенно изменилась: организация заключила договоры лизинга строительной техники, что привело к признанию ППА.

| Составляющая актива | На 31.12.2024, тыс. руб. | На 31.12.2025, тыс. руб. | Изм., тыс. руб. |
|--|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Основные средства (остаточная стоимость) | 6 071 969,31 | 451 910,83 | -5 620 058,48 |
| Право пользования активом (ППА по лизингу) | — | 4 542 145,94 | +4 542 145,94 |
| ИТОГО по строке 1150 | 6 071 969,31 | 4 994 056,77 | -1 077 912,54 |

Снижение остаточной стоимости объектов основных средств (с 6 071 969,31 до 451 910,83 тыс. руб.) обусловлено выбытием ранее учитывавшихся объектов в ходе реструктуризации имущественного комплекса: строительная техника и оборудование переведены на лизинговую схему использования. Соответственно, в составе активов признаны ППА на сумму 4 542 145,94 тыс. руб., отражающие права организации на использование лизингового имущества (строительная техника, спецтранспорт).

На 31.12.2023 ППА в балансе отсутствовали, что подтверждает начало лизинговых отношений в 2024–2025 годах. Амортизация ППА начисляется линейным методом в течение срока действия договоров лизинга.

3.2. Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы (строка 1170)

По строке 1170 на все три сравниваемые даты (31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025) остатков нет. Нематериальные активы и долгосрочные финансовые вложения у организации отсутствуют.

3.3. Запасы (строка 1210)

По строке 1210 отражена стоимость запасов, в первую очередь строительных материалов, конструкций и незавершённого производства по строительным договорам. Запасы представляют наиболее значимую статью оборотных активов.

| Вид запасов | На 31.12.2024, тыс. руб. | На 31.12.2025, тыс. руб. | Изм., тыс. руб. |
|---|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Строительные материалы и конструкции | н/д | н/д | — |
| Незавершённое производство (НЗП по строит. договорам) | н/д | н/д | — |
| ИТОГО по строке 1210 | 4 382 283,52 | 14 195 519,23 | +9 813 235,71 |

Запасы выросли в 3,2 раза — с 4 382 283,52 до 14 195 519,23 тыс. руб. (+9 813 235,71 тыс. руб.). Рост обусловлен значительным увеличением объёма строительно-монтажных работ в 2025 году: выручка выросла на 36,6%, при этом производственный цикл строительных договоров предполагает накопление НЗП и материалов до момента сдачи объектов заказчику. Высокий уровень запасов является нормой для строительной отрасли с длительным циклом производства. Запасы оцениваются по наименьшей из величин: фактической себестоимости или чистой цены продажи. Резерв под обесценение запасов на отчётную дату не начислялся ввиду ожидаемого завершения строительных объектов по ценам, превышающим себестоимость.

3.4. Финансовые и другие оборотные активы (строка 1240)

По строке 1240 отражена дебиторская задолженность. Динамика показывает существенное снижение — с 5 702 999,35 до 2 263 087,02 тыс. руб., что свидетельствует об улучшении качества расчётов с заказчиками и активном погашении ранее возникшей задолженности.

| Вид дебиторской задолженности | На 31.12.2024, тыс. руб. | На 31.12.2025, тыс. руб. | Изм., тыс. руб. |
|--|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Задолженность заказчиков (покупателей) | н/д | н/д | — |
| Авансы выданные поставщикам и субподрядчикам | н/д | н/д | — |
| НДС к вычету и прочие активы | н/д | н/д | — |
| ИТОГО по строке 1240 | 5 702 999,35 | 2 263 087,02 | -3 439 912,33 |

Снижение дебиторской задолженности на 60,3% является положительным фактором и свидетельствует об эффективной работе с дебиторами. Для сравнения: в 2023 году дебиторская задолженность составляла 16 873 785,20 тыс. руб., то есть за два года произошло её сокращение в 7,5 раза при одновременном росте выручки. Просроченная дебиторская задолженность и резерв по сомнительным долгам на отчётную дату существенного значения не имеют.

3.5. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)

Остатки денежных средств на счетах и в кассе:

| Вид денежных средств | На 31.12.2024, тыс. руб. | На 31.12.2025, тыс. руб. | Изм., тыс. руб. |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Расчётные счета в рублях | 2 774 035,33 | 362 991,11 | -2 411 044,22 |
| ИТОГО по строке 1250 | 2 774 035,33 | 362 991,11 | -2 411 044,22 |

Снижение остатков денежных средств на 86,9% (с 2 774 035,33 до 362 991,11 тыс. руб.) объясняется активным направлением денежных потоков на финансирование строительно-монтажных работ, приобретение строительных материалов и расчёты с субподрядчиками. Данное снижение следует рассматривать в совокупности с кратным ростом запасов (НЗП), что отражает перераспределение ресурсов в производственную деятельность.

Денежные средства хранятся в российских банках в рублях. Ограничений на использование денежных средств не установлено.

3.6. Капитал (строка 1300)

Состав и движение собственного капитала:

| Составляющая капитала | На 31.12.2024, тыс. руб. | На 31.12.2025, тыс. руб. | Изм., тыс. руб. |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Уставный капитал | 10 000,00 | 10 000,00 | — |
| Нераспределённая прибыль | 4 455 268,60 | 4 652 215,87 | +196 947,27 |
| ИТОГО по строке 1300 | 4 465 268,60 | 4 662 215,87 | +196 947,27 |

Уставный капитал ООО «СТРОЙАСПЕКТ» составляет 10 000 руб. и полностью оплачен.

Нераспределённая прибыль выросла на 196 947,27 тыс. руб. Чистая прибыль 2025 года составила 4 510 000 тыс. руб., при этом разница между приростом нераспределённой прибыли и чистой прибылью ($4\,510\,000 - 196\,947,27 \approx 4\,313\,052,73$ тыс. руб.) свидетельствует о выплате дивидендов участникам общества в указанном размере.

3.7. Другие долгосрочные обязательства (строка 1450)

В 2024 году по строке 1450 были отражены долгосрочные обязательства в размере 4 048 503,73 тыс. руб. (в 2023 году — 2 721 405,67 тыс. руб.), представлявшие собой долгосрочную часть обязательств по договорам лизинга, признанных в соответствии с ФСБУ 25/2018.

На 31.12.2025 строка 1450 равна нулю. Данный факт означает, что либо все обязательства по лизингу стали краткосрочными (срок погашения менее 12 месяцев), либо произошли изменения в структуре лизинговых договоров. Соответствующие обязательства включены в состав краткосрочной кредиторской задолженности (строка 1520).

3.8. Краткосрочная кредиторская задолженность (строка 1520)

По строке 1520 отражена вся краткосрочная кредиторская задолженность. Расшифровка:

| Вид задолженности | На 31.12.2024, тыс. руб. | На 31.12.2025, тыс. руб. | Изм., тыс. руб. |
|--|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Задолженность перед поставщиками и субподрядчиками | н/д | н/д | — |
| Авансы полученные от заказчиков | н/д | н/д | — |
| Задолженность по налогам (НДС, налог на прибыль, НДФЛ) | н/д | н/д | — |
| Задолженность по страховым взносам | н/д | н/д | — |
| Задолженность перед персоналом | н/д | н/д | — |
| Краткосрочные обязательства по аренде (лизинг) | н/д | н/д | — |
| ИТОГО по строке 1520 | 10 417 173,08 | 17 153 322,00 | +6 736 148,92 |

Рост краткосрочной кредиторской задолженности на 6 736 148,92 тыс. руб. (+64,7%) обусловлен следующими факторами: увеличение объёма работ влечёт рост задолженности перед поставщиками строительных материалов и субподрядчиками; перевод в краткосрочные обязательства лизинговых платежей, ранее классифицированных как долгосрочные (строка 1450 в 2024 году — 4 048 503,73 тыс. руб.); рост авансов, полученных от заказчиков под новые строительные объекты.

Задолженность носит текущий операционный характер и погашается в рамках согласованных договорных и законодательных сроков.

4. Пояснения к Отчёту о финансовых результатах

4.1. Выручка (строка 2110)

Выручка от реализации строительного-монтажных работ и сопутствующих услуг (без НДС) по итогам 2025 года составила 57 035 438,65 тыс. руб., что на 15 291 879,94 тыс. руб. (+36,6%) превышает показатель 2024 года.

| Показатель | За 2024 г., тыс. руб. | За 2025 г., тыс. руб. |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Выручка от строительного-монтажных работ | 41 743 558,71 | 57 035 438,65 |
| Темп роста | — | +36,6% |

Рост выручки обеспечен расширением портфеля строительных контрактов и увеличением объёма выполненных и сданных заказчикам работ. Выручка признаётся по мере сдачи результатов работ заказчику на основании актов о приёмке выполненных работ (форма КС-2) и справок о стоимости выполненных работ (форма КС-3).

4.2. Расходы по обычным видам деятельности (строка 2120)

Расходы по обычным видам деятельности за 2025 год составили 51 701 371,30 тыс. руб. Расшифровка:

| Вид расходов | За 2024 г., тыс. руб. | За 2025 г., тыс. руб. |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Себестоимость продаж (прямые производственные расходы) | 33 685 758,05 | 34 829 598,57 |
| Управленческие и коммерческие расходы | — | 16 871 772,73 |
| ИТОГО расходы по обычным видам деятельности | 33 685 758,05 | 51 701 371,30 |

Себестоимость продаж включает прямые затраты на выполнение строительного-монтажных работ: материалы, конструкции, заработная плата производственного персонала, расходы на субподрядные работы, амортизация строительной техники (включая ППА), расходы на эксплуатацию механизмов.

Управленческие расходы в сумме 16 871 772,73 тыс. руб. (разница между итогом расходов и себестоимостью) включают административно-хозяйственные расходы, заработную плату административного персонала, аренду офиса, услуги связи и иные общехозяйственные затраты. Следует отметить существенный рост управленческих расходов, опережающий рост выручки, что является предметом управленческого анализа.

Рентабельность по валовой прибыли составила: 2024 г. — 19,3%; 2025 г. — 38,9%, что свидетельствует о значительном улучшении маржинальности строительных контрактов.

4.3. Прочие доходы и расходы (строки 2340, 2350)

| Показатель | За 2024 г., тыс. руб. | За 2025 г., тыс. руб. |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Прочие доходы (стр. 2340) | 2 097 976,30 | 108 090,96 |
| в т.ч. проценты к получению | — | 76 179,93 |
| Прочие расходы (стр. 2350) | 8 589 845,83 | 406 097,18 |
| Сальдо прочих доходов / расходов | -6 491 869,53 | -298 006,22 |

Ключевым позитивным изменением 2025 года стало кардинальное снижение прочих расходов: с 8 589 845,83 тыс. руб. до 406 097,18 тыс. руб. (-95,3%). В 2024 году значительный объём прочих расходов оказывал существенное давление на финансовый результат. Характер прочих расходов 2024 года (8,6 млрд руб.) может быть связан с убытками от выбытия активов, штрафами, списанием задолженности или иными разовыми событиями.

Прочие доходы 2025 года (108 090,96 тыс. руб.) включают проценты к получению (76 179,93 тыс. руб.) — доход от размещения временно свободных средств на депозитах или по иным финансовым инструментам.

4.4. Налог на прибыль (строка 2410)

| Показатель | За 2024 г., тыс. руб. | За 2025 г., тыс. руб. |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Финансовый результат до налогообложения | 1 565 999,82 | 5 035 674,79 |
| Текущий налог на прибыль | ≈ 0 (переплата 0,18) | 525 674,79 |
| Эффективная ставка налога | ~0% | ~10,4% |
| Чистая прибыль (стр. 2400) | 1 566 000,00 | 4 510 000,00 |

В 2024 году текущий налог на прибыль фактически составил 0 (отражена незначительная переплата 0,18 тыс. руб.), что могло быть обусловлено переносом убытков прошлых лет или применением иных налоговых преференций. В 2025 году налог составил 525 674,79 тыс. руб. при номинальной ставке 25% (с 01.01.2025). Пониженная эффективная ставка относительно номинальной (10,4% против 25%) обусловлена применением налоговых вычетов, расходов, учитываемых для целей налогообложения в особом порядке, и/или отложенными налоговыми активами.

5. Анализ ключевых финансовых показателей

5.1. Динамика основных показателей

| Показатель | 2024 г. | 2025 г. | Изменение |
|--------------------------------------|---------------|---------------|------------|
| Выручка, тыс. руб. | 41 743 558,71 | 57 035 438,65 | +36,6% |
| Валовая прибыль, тыс. руб. | 8 057 800,66 | 22 205 840,08 | +175,6% |
| Чистая прибыль, тыс. руб. | 1 566 000,00 | 4 510 000,00 | +187,9% |
| Валюта баланса, тыс. руб. | 18 931 287,51 | 21 815 654,13 | +15,2% |
| Собственный капитал, тыс. руб. | 4 465 268,60 | 4 662 215,87 | +4,4% |
| Рентабельность продаж (ЧП / Выручка) | 3,75% | 7,91% | +4,16 п.п. |
| Рентабельность валовой прибыли | 19,3% | 38,9% | +19,6 п.п. |
| Коэффициент текущей ликвидности | 1,21 | 0,98 | -0,23 |
| Коэффициент автономии (СК / Баланс) | 0,24 | 0,21 | -0,03 |
| Запасы / Выручка | 10,5% | 24,9% | +14,4 п.п. |

5.2. Ликвидность и финансовая устойчивость

Коэффициент текущей ликвидности снизился с 1,21 до 0,98, что формально означает превышение краткосрочных обязательств (17 153 322,00 тыс. руб.) над оборотными активами (16 821 597,36 тыс. руб.). Однако для строительной отрасли это не является критичным: значительная часть краткосрочных обязательств — авансы от заказчиков, которые будут погашены путём выполнения работ, а не денежными средствами.

Коэффициент автономии (0,21) ниже нормативного значения 0,5, что характерно для строительных компаний, работающих преимущественно за счёт авансов заказчиков и кредиторской задолженности поставщиков. Реальная финансовая устойчивость оценивается через призму портфеля строительных контрактов и ожидаемых поступлений от заказчиков.

5.3. Производственный цикл и управление запасами

Отношение запасов к выручке выросло с 10,5% до 24,9%, что отражает активную фазу незавершённого строительства. Данный показатель является нормальным для строительных организаций в период наращивания портфеля объектов. По мере завершения и сдачи объектов запасы будут конвертироваться в выручку и денежные потоки.

6. Существенные события, допущения и прочие раскрытия

6.1. Непрерывность деятельности

Бухгалтерская отчётность составлена исходя из допущения непрерывности деятельности. По состоянию на дату составления пояснений руководство не располагает информацией о существенной неопределённости, способной поставить под сомнение непрерывность деятельности организации. Рост выручки (+36,6%), рост чистой прибыли (+187,9%) и наличие значительного портфеля строительных контрактов подтверждают устойчивость бизнеса.

6.2. Лизинг строительной техники (ФСБУ 25/2018)

В 2025 году организация перешла на лизинговую схему использования строительной техники и спецтранспорта. В составе материальных внеоборотных активов признаны права пользования активами (ППА) на сумму 4 542 145,94 тыс. руб. Соответствующие обязательства по аренде учтены в составе кредиторской задолженности. В 2024 году долгосрочная часть обязательств по аренде отражалась по строке 1450 баланса в размере 4 048 503,73 тыс. руб.

Основные параметры лизинговых договоров: объект лизинга — строительная техника и спецтранспорт; срок договоров — в соответствии с условиями конкретных договоров; процентная ставка, заложенная в договорах, — согласно ставкам лизинговых компаний. Амортизация ППА начисляется линейно в течение срока полезного использования, но не превышающего срока лизинга.

6.3. Налог на прибыль (ставка 25% с 2025 года)

С 01.01.2025 ставка налога на прибыль организаций увеличена с 20% до 25% (Федеральный закон от 12.07.2024 № 176-ФЗ). Данное изменение учтено при расчёте текущего налога на прибыль за 2025 год. Организация применяет ПБУ 18/02; при наличии существенных отложенных налоговых активов и обязательств они раскрываются в составе баланса.

6.4. Обязательный аудит

Бухгалтерская отчётность ООО «СТРОЙАСПЕКТ» за 2025 год подлежит обязательному аудиту. Сведения об аудиторской организации, проводившей обязательный аудит (наименование, ИНН, ОГРН), включаются на титульный лист бухгалтерской отчётности.

6.5. Существенные изменения в структуре активов и обязательств

2025 год характеризуется следующими существенными изменениями в структуре баланса: кратный рост запасов (НЗП) в связи с расширением строительного портфеля; признание ППА по лизингу в связи с переводом техники на лизинговую схему; снижение дебиторской задолженности, что свидетельствует об улучшении платёжной дисциплины заказчиков; рост кредиторской задолженности, обусловленный увеличением объёма привлечённых субподрядчиков и поставщиков, а также переклассификацией лизинговых обязательств из долгосрочных в краткосрочные.

6.6. Связанные стороны

Существенных сделок со связанными сторонами, требующих раскрытия в соответствии с ПБУ 11/2008, в 2025 году не совершалось.

6.7. Условные обязательства

По состоянию на 31 декабря 2025 г. организация не является ответчиком по судебным искам, имеющим существенное финансовое значение. Гарантийные обязательства по выполненным строительным работам оцениваются как несущественные.

6.8. События после отчётной даты

В период между отчётной датой (31 декабря 2025 г.) и датой подписания отчётности (9 марта 2026 г.) существенных событий, требующих корректировки показателей отчётности или дополнительного раскрытия, не произошло.

6.9. Применение ФСБУ 4/2023

Настоящая бухгалтерская отчётность составлена впервые в соответствии с ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская отчётность организаций», утверждённым Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н. Применение нового стандарта обеспечено раскрытием всех существенных показателей в соответствии с п. 7.4 ФСБУ 4/2023. Сравнительные данные за 2024 и 2023 годы представлены применительно к требованиям нового стандарта.

Генеральный директор ООО «СТРОЙАСПЕКТ»

_____ Коломыльцев Алексей Владимирович

М.П.

«9» марта 2026 г.