Пояснения
к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовом состоянии

Общества с ограниченной ответственностью
«ДОМ УЮТ»
за 2025 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «ДОМ УЮТ» за 2025 год, сформированной исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

1. Характеристика деятельности ООО «Авто Альянс»

1.1. Общие сведения

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью **«ДОМ УЮТ»**. Сокращенное название: ООО «ДОМ УЮТ» (далее Общество).

Общество зарегистрировано по адресу: 394016, Воронежская область, Г.О. ГОРОД ВОРОНЕЖ, г. ВОРОНЕЖ, ул. 45 Стрелковой Дивизии, д. 257, кв. 296.

ИНН 3662314702 КПП 366201001

свидетельство о государственной регистрации юридического лица **1253600008012 от 28.05.2025г.**

Сведения об учредителях:

Участник	Доля	Сумма
Хаустов Дмитрий Евгеньевич	100%	10 000,00 рублей

Основными видами деятельности ООО «ДОМ УЮТ» являются:
- 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.
- 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым Имуществом.

За отчетный период 2025 год среднесписочная численность работающих в Обществе составляет 1 человек.

Списочная численность по состоянию на 31.12.2025 года составляет 1 человек.

Директор Общества – Хаустов Дмитрий Евгеньевич, согласно Решения №1 единственного учредителя от 19.05.2025г.

2. Раскрытие применяемых способов ведения учета

2.1. Основа представления информации в годовой бухгалтерской отчетности

Данная годовая бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества на 2025 год, утвержденная приказом от 30.12.2024г. подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29 июля 1998 № 34н и других нормативных актов законодательства в области бухгалтерского учета.

2.2. Организационные аспекты учетной политики

Бухгалтерский учет в организации осуществляется в соответствии с требованиями законодательства в области бухгалтерского учета на основании рабочего плана счетов бухгалтерского учета, а также в соответствии с локальными нормативными актами по бухгалтерскому учету, утвержденными в организации.

Для оформления фактов хозяйственной жизни организация применяет типовые формы первичных учетных документов и разработанные Обществом, ведение учета денежных средств осуществляется с применением первичной документации, разработанной рекомендациями Центрального Банка РФ. Для систематизации и накопления информации, содержащейся в принятых к бухгалтерскому учету первичных учетных документах, организация применяет формы регистров бухгалтерского учета.

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности организация проводит инвентаризацию активов и финансовых обязательств в соответствии с порядком, установленным Положением «О порядке проведения и оформления результатов инвентаризации активов и обязательств».

Бухгалтерский учёт активов, обязательств и фактов хозяйственной жизни ведётся в рублях с копейками, без округлений.

Стоимость активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учёте и отчётности подлежит пересчёту в рубли. Курсовая разница, связанная с расчетами с учредителями по вкладам, в том числе в уставный (складочный) капитал организации, подлежит зачислению в добавочный капитал этой организации. Во всех других случаях курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты организации как прочие доходы или прочие расходы. Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации, средств на банковских счетах (банковских вкладах), выраженной в иностранной валюте, по мере изменения курса не производится. Пересчет в рубли иностранной валюты по среднему курсу, исчисленному за месяц или более короткий период, не производится.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета несет руководитель организации.

Бухгалтерский учет организации ведётся руководителем организации.

При обработке учетной информации в организации применяется компьютерная техника с программным обеспечением.

Организация не имеет подразделений, выделенных на отдельный баланс.

2.3. Учетная политика.

Основными положениями учетной политики являются:

1. Внеоборотные активы

Учёт и оценка основных средств и капитальных вложений

Учет основных средств (далее — ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года №204н.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 "Капитальные вложения" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

Общество не признает объектами основных средств активы, первоначальная стоимость которых менее 100 тысяч рублей. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Общество использует линейный метод начисления амортизации.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

Иные ОС учитываются по первоначальной стоимости. Переоценка основных средств на конец года не производится.

Доходы и расходы от выбытия основных средств отражены в отчете о прибылях и убытках в составе прочих доходов и расходов.

2. Запасы

К Запасам Общество относит активы:

- используемые при строительстве многоквартирных жилых домов;
- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд организации.

За единицу бухгалтерского учета запасов Общество принимает номенклатурный номер.

Сырье и материалы оценены в сумме фактических затрат на их приобретение, включая расходы по доставке.

Отпуск сырья и материалов в производство производится Обществом по средней себестоимости.

Готовая продукция оценена по фактической производственной себестоимости.

Признаков обесценения запасов на 31.12.2025 г. не выявлено.

3. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10 декабря 2002 года №126н.

Объектом бухгалтерского учета (единицей) финансовых вложений является:

- отдельная ценная бумага;
- вклад в уставный капитал других организаций;
- предоставленный заем другим организациям;
- депозитный вклад;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки прав требования;
- и другие объекты.

В случае использования средств полученных займов и кредитов для осуществления предварительной оплаты финансовых вложений, начисленные проценты не включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений, а признаются прочими расходами организации того отчетного периода, когда они понесены.

4. Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

5. Признание выручки.

Датой начисления доходов по обычным видам деятельности признается дата отгрузки продукции Покупателю или перевозчику Покупателя, если иное не предусмотрено в договоре.

В Организации доходами по обычным видам деятельности признаются доходы, полученные от основных видов деятельности:

- финансовый результат (экономия) от выполнения функций застройщика;
- покупка продажа собственного недвижимого имущества;
- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- иные виды деятельности, если они не противоречат законодательству.

Выручка/экономия признается при наличии следующих условий:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;

- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Организации;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Организация применяет в бухгалтерском учете метод определения дохода (выручки) от продажи товаров, работ, услуг, «по отгрузке», то есть на дату отгрузки товаров (продукции), выполнения работ, оказания услуг. Признание доходов осуществляется по методу начисления (соблюдение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Финансовый результат (экономия) от выполнения функций застройщика определяется в момент окончания строительства на дату подписания сторонами последнего акта приема-передачи объекта долевого участия.

В составе прочих доходов Общество учитывается:

- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств ы);
- штрафы, пени, неустойки за нарушения условий договоров;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которой истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- прочие доходы.

6. Порядок признания коммерческих и управленческих расходов

Расходы по содержанию застройщика производятся за счет средств, предназначенных на финансирование капитального строительства, и включаются в инвентарную стоимость.

7. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств.

К денежным эквивалентам Общество относит:

- аккредитивы

Денежные потоки в отчете о движении денежных средств представляются без учета НДС. Суммы НДС отражаются в текущих операциях свернуто, исходя из следующего расчета:

суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков плюс суммы НДС по прочим поступлениям минус НДС от платежей поставщикам и подрядчикам, минус НДС от платежей по прочим операциям минус платежи в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС.

Поступления, возникающие в связи с начислением процентов по денежным эквивалентам, отражаются в денежных потоках от финансовых операций отчета о движении денежных средств.

Поступления по заключенным договорам долевого участия в строительстве отражаются в денежных потоках от текущих операций.

8. Финансовая (бухгалтерская) отчетность.

Для составления финансовой (бухгалтерской) отчетности используются формы, утвержденные приказом МФ РФ от 02.07.2010 г. №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (с учетом внесенных изменений Приказом Минфина РФ, в редакции, действующей на момент формирования отчетности с учетом особенностей используемого программного продукта), в состав которой входят формы:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснение к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Существенной и подлежащей раскрытию в отчетности является информация, превышающая 5% от строки баланса.

Размер существенной ошибки признан в размере 5% от соответствующего показателя бухгалтерской отчетности.

3. Раскрытие существенных показателей

Раскрытие существенных показателей формы №1 «Бухгалтерский баланс»

3.1. Запасы.

В составе запасов в Обществе квартиры и другие нежилые помещения (машино-места), расположенные в ЖК Ключи-клаб по адресу: Российская Федерация, Воронежская область, городской округ город Воронеж, город Воронеж, бульвар Содружества, дом 5, оприходованные на баланс Общества после заключения с ООО Специализированный застройщик «К-Девелопмент» договоров долевого участия. Дополнительная информация о наличии и движении запасов приведена в разделе 4 табличной формы пояснений к бухгалтерской отчетности.

По состоянию на 31.12.2025г. произведена оценка на обесценение запасов, признаки обесценения не выявлены.

3.2. Дебиторская задолженность.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	31.12.2025г.		
Прочие дебиторы	15 353		
Итого	**15 353**		

Дополнительная информация о наличии и движении дебиторской задолженности приведена в разделе 5.1-5.2 табличной формы пояснений к бухгалтерской отчетности.

По состоянию на 31.12.2025г. сомнительной задолженности не выявлено.

3.3. Денежные средства.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	31.12.2025г.		
Расчетные счета	3 274		
Итого	**3 274**		

3.4. Прочие оборотные активы.

По строке «Прочие оборотные активы» отражены расходы будущих периодов, в составе которых отражаются прочие платежи текущего характера, а именно, неисключительные права на использование программного обеспечения, а также прочие расходы.

3.5. Финансовые вложения.

По строке Финансовые вложения отражены приобретенные права (ООО Специализированный застройщик «К-Девелопмент» ИНН 3666260600) в размере 348 990 тыс. рублей – ДДУ №189 от 27.06.2025г., ДДУ №50/П от 27.06.2025г., ДДУ№7/Н от 27.06.2025г.

3.6. Уставный капитал.

В 2025 году уставный капитал предприятия составил 10 тыс. руб. В течение 2025 года изменений в составе учредителей не происходило.

3.7. Резервный капитал.

Резервный фонд Общество, согласно Уставу Общества, формируется из средств чистой прибыли. В 2025году решение о формировании резервного фонда на 31.12.2025г. не принято.

3.8. Наличие и движение долгосрочных обязательств.

Наименование показателя	31.12.2025г.		
ИП Чадаева Е.В.	300		
Итого	**300**		

Дополнительная информация о наличии и движении кредиторской задолженности приведена в разделе 5.3 табличной формы пояснений к бухгалтерской отчетности.

3.9. Наличие и движение кредиторской задолженностью.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	31.12.2025г.		
Поставщики и подрядчики в том числе	26		
Покупатели и заказчики	6 124		
Задолженность по налогам и сборам в том числе	1		
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	371 427		
Итого	377 578		

Дополнительная информация о наличии и движении кредиторской задолженности приведена в разделе 5.3-5.4 табличной формы пояснений к бухгалтерской отчетности.

3.10. Раскрытие показателей формы №2 «Отчет о финансовых результатах».

Наименование показателя	**тыс. руб.**
Выручка в 2025 г., в т.ч.	**22 545**
Продажа соб. недвижимого имущества	22 545
Себестоимость	**(20 591)**
Управленческие расходы	(19)

3.11. Прочие доходы.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	**2025г.**	
Прочие доходы	0	
Итого	**0**	

3.12. Прочие расходы.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	**2025г.**	
Прочие расходы	334	
Итого	**334**	

3.13. Чистая прибыль.

Наименование показателя	**2025г.**	
Чистая прибыль	478	
Итого	**478**	

4. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на дату составления отчетности у Общества отсутствуют незавершенные судебные дела, условные активы и обязательства.

Компания обязана признать в бухучете резерв на гарантийный ремонт (РГР), если совпали сразу 3 условия (п. 5 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденного приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н):

- на компании лежит обязанность по устранению обнаруженных в будущем недостатков товара (продукции, работ) в течение гарантийного срока, поскольку она выдала на них гарантию;
- существует вероятность уменьшения экономических выгод в результате исполнения гарантийных обязательств;
- величину оценочного обязательства можно обоснованно определить.

Поскольку строительство ЖК Z-town в основном осуществлялось силами генподрядчика, в договоре генподряда б/н от 15.11.2021г. в п. 9 Гарантии качества по сданным работам прописаны все условия, а именно, гарантии качества распространяются на все конструктивные элементы и работы. Гарантийный срок на результаты произведенных работ составляет 5 лет. Гарантийный срок на установленное на объекте оборудование – 3 года. Генподрядчик несет ответственность за недостатки, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа работ/оборудования либо по вине Заказчика.

Порядок создания резерва отражен в ст. 267 НК РФ. По мнению контролирующих органов, в соответствии с п. 1 ст. 267 НК РФ право создавать резервы на предстоящие расходы по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию предоставлено налогоплательщикам, реализующим товары и работы. Передача участнику долевого строительства объекта долевого строительства не является реализацией товара (работ), и, следовательно, заказчик-застройщик не вправе создавать резервы на предстоящие расходы по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию.

Кроме того, согласно п. 1 ст. 755 ГК РФ подрядчик гарантирует достижение объектом строительства указанных в технической документации показателей и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором строительного подряда на протяжении гарантийного срока.

Таким образом, затраты, связанные с гарантией надлежащего качества строительства, в конечном счете несет подрядчик, даже если участник долевого строительства предъявил претензии по качеству объекта застройщику.

5. ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И РЕОРГАНИЗАЦИИ ОБЩЕСТВА

5.1. Информация о прекращаемой деятельности

В течение 2025 года Обществом не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности.

5.2. Информация о реорганизации Общества

В течение 2025 года Обществом не принимались решения о реорганизации.

6. ОЦЕНКА СПОСОБНОСТИ ОБЩЕСТВА ПРОДОЛЖАТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НЕПРЕРЫВНО

Общество планирует продолжать деятельность непрерывно.

Ситуация на Украине принята Обществом к сведению. Общество будет следить за развитием событий и соответствующим образом оценивать возникающие риски.

Нами проведена оценка способности Общества продолжать деятельность непрерывно в связи с ведением СВО. Нами оценены следующие факторы:

1. Зависимость от привлечения заемных средств и последствия влияния ставки, возможность сохранения текущих ставок или привлечения заемных средств из иных источников по иным ставкам, как повлияет указанный момент на деятельность и не завершится ли он;
2. Влияние изменения курса иностранных валют;
3. Отключение РФ от системы Swift, заморозка активов на иностранных счетах;
4. Перебои с поставками сырья/материалов, в том числе по главным подрядчикам и субподрядчикам каждой компании;
5. Изменение состава покупателей (процент тех обществ, с которыми будут расторгнуты все контракты);

Руководство Общества рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества

Указанные выше события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Общество не имеет серьёзных внешних обязательств, и, хотя эти неопределённости могут повлиять на будущие дивидендные доходы участников, и их способность осуществлять выплаты Обществом в ближайшем будущем, это не влияет на способность Общества продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

У Общества отсутствуют иные признаки, указывающие на несоблюдение принципа непрерывности деятельности. Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум последующих 12 месяцев.

7. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Иных событий, кроме раскрытых в разделе «Оценка способности Общества продолжать деятельность непрерывно» и по тексту ниже, которые могли бы оказать существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества, после отчетной даты не произошло. В период после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений, после отчетной даты не осуществлялись. В период после отчетной даты у Общества не возникали чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества.

8. ИНФОРМАЦИЯ ПО РАСКРЫТИЮ РИСКОВ

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом.

Внешние риски

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации.

Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, падением цен на нефть, санкциями западных стран и ответными мерами РФ.

Политические и социальные риски Общества связаны с:

-геополитической напряженностью из-за ситуации вокруг Украины,

-оттоком капитала, останавливающим инвестиционную активность,

-общим ослаблением экономики, дефицитом бюджета,

-ростом цен, падением спроса, снижением доходов населения,

-организованной преступностью, коррупцией и социальной нестабильностью, что может создать неопределенность и привести к удорожанию ведения бизнеса.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации в значительной мере зависит от эффективности решений, принимаемых Правительством РФ.

Руководство Общества не в состоянии предвидеть все возможные изменения, которые могут оказать влияние на российскую экономику, и, соответственно, эффект такого влияния на будущее финансовое положение Общества.

Юридические риски и неопределенность

Риски, связанные с российской законодательной системой, включают в различной степени, следующее:

-пробелы в нормативно-правовой базе, вызванные задержками в принятии новых законов;

-ужесточение госрегулирования и повышение налоговой нагрузки;

-непоследовательная судебная практика в отношении обеспечительных мер, которая может нарушить ведение нормальной деятельности;

-недостатки необходимой законодательной базы в сфере корпоративного права, рынка ценных бумаг в Российской Федерации могут ограничить возможности для привлечения капитала в будущем;

-ответственность акционера в соответствии с корпоративным правом Российской Федерации может привести к тому, что Общество будет нести финансовую ответственность за обязательства своих дочерних предприятий.

В условиях роста общей неуверенности и снижения экономической активности может продолжиться дальнейшее сокращение инвестиций в основной капитал.

Правовые риски

Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

Экологические риски

Производственная деятельность Общества сопряжена с потенциальным риском нанесения ущерба окружающей среде или ее загрязнения, что, как следствие, может привести к возникновению гражданской ответственности и необходимости проведения работ по устранению такого ущерба.

Инфляционный риск

Расчет инфляции в 2025 году в России составляет не менее 5,59%.

Общество испытывает инфляционный рост стоимости сырья и материалов, затрат на транспортировку, электроэнергию, оплату труда.

При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов.

Налоговые риски

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством действующего законодательства применительно к деятельности Компании, может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами.

В последнее время, налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате чего, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному периоду, открыты для проверки. При определенных обстоятельствах, проверки могут охватывать и более длительные периоды.

Руководство Компании, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены и уплачены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего законодательства и различия в трактовке могут повлиять на финансовую отчетность.

Директор Хаустов Д.Е.

13.03.2026 г.

