

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год
Обществасограниченной ответственностью Специализированный застройщик
«Вега»

1. Сведения об Обществе

- 1.1. Полное наименование ООО Специализированный застройщик «Вега».
- 1.2. Юридический адрес: 160024, г. Вологда, ул. Пугачева, д.40, кв. 69
- 1.3. Дата государственной регистрации: 25 июля 2023 года, ОГРН 1233500007267
ИНН 3525488369 КПП 352501001
- 1.4. Основной вид деятельности: 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.
- 1.5. Среднесписочная численность работников за 2025 год – 11 человека.
- 1.6. Уставный капитал Общества составляет 10 000,00 руб. Единственным участником Общества и конечным бенефициаром является Сняtkова Марина Николаевна (100% уставного капитала).
- 1.7. Исполнительный орган Общества за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. - директор Сняtkова Марина Николаевна, назначенная на основании Решения единственного участника ООО СЗ «Вега» от 20.07.2023 г.
Согласно Решению единственного участника от 02.02.2026 г. на должность директора с 02.02.2026 г. назначен Поляков Дмитрий Васильевич.
- 1.8. Общество подлежит обязательному аудиту, так как подпадает под критерии, установленные Федеральным законом № 307-ФЗ от 30.12.2008 г. «Об аудиторской деятельности». Аудитором общества на 2025 год утверждено ООО «ВЕДА-Аудит», являющееся членом Саморегулируемой организации аудиторов ассоциация «Содружество и включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи ОРНЗ 11206002014.
- 1.9. Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с действующими федеральными стандартами бухгалтерского учета.

2. Основные элементы учетной политики предприятия

- 2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.
 - 2.1.1. Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется Директором.
Организация, принимая к учету актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, относит его к объектам основных средств с учетом стоимостного критерия. Объект принимается в состав основных средств, если его стоимость больше 100 тыс. рублей. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав основных средств, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.
Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.
Сумма амортизации за отчетный период = (Балансовая стоимость объекта (то есть разница между первоначальной стоимостью и начисленной амортизацией) – Ликвидационная стоимость объекта) / Оставшийся срок полезного использования объекта.
Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации определяются при принятии объекта к учету и пересматриваются на конец каждого отчетного периода.
Все объекты основных средств после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.
Организация проводит проверку капитальных вложений на обесценение один раз в год по

состоянию на 31 декабря.

2.1.2. Приобретение и изготовление материалов отражается на счете 10 «Материалы» с оценкой по фактической себестоимости.

Учет материально-производственных запасов определяется в соответствии с Федеральным стандартом по бухгалтерскому учету ФСБУ 5/2019 «Запасы».

В себестоимость приобретенных запасов включаются только уплаченные или подлежащие уплате при приобретении запасов суммы без учета скидок, премий и других льгот, предоставляемых поставщиком.

При приобретении запасов на условиях отсрочки или рассрочки на период, превышающий 12 месяцев, организация не применяет положения, установленные в п. 13 ФСБУ 5/2019.

Затраты, указанные в подп. «б» — «е» п. 11 ФСБУ 5/2019, в том числе затраты на заготовку и доставку запасов до места их потребления (продажи, использования), расходы по сортировке, фасовке запасов, признаются расходом периода, в котором были понесены.

При приобретении запасов по договорам, предусматривающим оплату полностью или частично не денежными средствами, затраты, включаемые в фактическую себестоимость запасов в части оплаты не денежными средствами, определяются в сумме балансовой стоимости передаваемых активов, фактических затрат, понесенных на выполнение работ, оказание услуг. Затраты на приобретение материалов отражаются на счете 10 «Материалы». Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются. Единицей учета запасов является номенклатурный номер. Оценка запасов при их списании производится по средней себестоимости. Основание: пункт 26 ФСБУ 5/2019. Средняя себестоимость рассчитывается по взвешенной оценке. Организация оценивает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости. Фактическую себестоимость МПЗ при их изготовлении силами предприятия определять исходя из фактических затрат, связанных с производством данных МПЗ.

2.1.3. Порядок бухгалтерского учета расходов, формирования финансового результата определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.05.1999 № 33н, Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.1998 № 34н.

Управленческие расходы, собранные в течение отчетного периода соответственно на счете 26 «Общехозяйственные расходы», по окончании отчетного периода списываются в дебет счета 90 «Продажи» и выделяются отдельной строкой в отчете о финансовых результатах. Расходы признаются в отчете о прибылях и убытках с учетом связи между произведенными расходами и поступлениями (соответствие доходов и расходов).

2.1.4. Общество создает резервы по сомнительным долгам и предстоящих расходов на отпуска.

Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

2.2. Учетная политика для целей налогового учета.

2.2.1. Общество ведет налоговый учет с использованием данных бухгалтерского учета и налоговых регистров.

2.2.2. Общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом обложения «доходы, уменьшенные на величину расходов».

2.3. Учет нематериальных активов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Нематериальные активы» ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н.

Учет капитальных вложений в НМА ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Капитальные вложения» ФСБУ 26/2020, утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100.000 рублей.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

В целях контроля за наличием и движением таких активов их учет ведется на отдельном забалансовом счете.

Организация определяет фактические затраты при осуществлении капитальных вложений в НМА (в части оплаты неденежными средствами) в сумме балансовой стоимости передаваемых активов, фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг, вне зависимости от возможности определения справедливой стоимости как передаваемых, так и приобретаемых активов, работ, услуг.

Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости.

Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

С 01 января 2025 года Общество применяет ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», с 01 апреля 2025 года - ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

Годовая бухгалтерская отчетность формируется в составе форм, предусмотренных Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (ФСБУ 4/2023), утвержденным приказом Минфина РФ от 04.10.2023 г. № 157н. Согласно ФСБУ 4/2023 Формы бухгалтерской отчетности организации дополнены необходимой детализацией показателей по статьям отчетов.

Основные формы и объемы бухгалтерской отчетности, используемые в организации:

- «Бухгалтерский баланс»;
- «Отчет о финансовых результатах»;
- Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:
 - «Отчет об изменении капитала» (по окончании года);
 - «Отчет о движении денежных средств» (по окончании года);

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (по окончании года).

Существенными для раскрытия в бухгалтерской отчетности являются показатели, отношение которых к итоговому показателю по группе статей или по разделу за отчетный период – не менее 5 процентов.

Качественно существенными показателями бухгалтерской отчетности являются данные: по капитальным вложениям в основные средства; авансам, выплаченным для приобретения внеоборотных активов; правам пользования активами.

Доходы и расходы, связанные с реализацией основных средств, прочего имущества, курсовые разницы отражаются в Отчете о финансовых результатах свернуто по строкам 2340 «Прочие доходы» и 2350 «Прочие расходы» в зависимости от полученного финансового результата.

Проведение инвентаризации обязательно в случаях, предусмотренных п. 15 ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

Персональный состав рабочих инвентаризационных комиссий утверждает Генеральный директор организации.

Инвентаризация имущества и обязательств проводится в следующих случаях и в указанные сроки:

- инвентаризация основных средств — один раз в три года,
- инвентаризация материалов и товаров на складе — ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности,
- инвентаризация кассы - на основании приказа Генерального директора, а также в случае передачи денежных средств другому материально-ответственному лицу,
- внеплановые инвентаризации кассы и материально-производственных запасов — по решению руководителя.

3. Основные виды деятельности общества:

3.1. Основным видом деятельности Общества является производство общестроительных работ по возведению зданий.

3.2. Свою деятельность Общество осуществляет на основании Устава, утвержденного Решением единственного учредителя от 24.07.2023 г. и зарегистрированного МРИ ФНС РФ № 11 по Вологодской области 25.07.2023 года, с изменениями, утвержденными Решением единственного учредителя от 22.08.2023 г. и зарегистрированными МРИ ФНС РФ № 11 по Вологодской области 06.09.2023 года.

3.4. Учредитель организации и директор Сняtkова Марина Николаевна является связанной стороной для ООО СЗ «Вега». В течение 2025 г. директору выплачена заработная плата в размере 334 367,00 руб. и ею предоставлены займы на сумму 3 495 000,00 руб. С учетом остатка непогашенных займов за прошлые отчетные периоды общая задолженность составляет 22 171 953,03руб. Срок погашения до 31.12.2027 года.

Сняtkова Марина Николаевна	Сумма договора, руб.	Сумма возврата, руб.	Остаток долга, руб.
Договор б/п займа №1 от 13.01.2025	342 766,99		342 766,99
Договор б/п займа б/н от 02.12.2024	590 000,00		590 000,00
Договор б/п займа б/н от 03.12.2024	590 000,00		590 000,00
Договор б/п займа б/н от 04.12.2024	590 000,00		590 000,00
Договор б/п займа б/н от 07.10.2024	400 000,00		400 000,00
Договор б/п займа б/н от 08.10.2024	590 000,00		590 000,00
Договор б/п займа б/н от 09.10.2024	590 000,00		590 000,00
Договор б/п займа б/н от 10.10.2024	590 000,00		590 000,00
Договор б/п займа б/н от 10.12.2025	200 000,00		200 000,00
Договор б/п займа б/н от 11.10.2024	590 000,00		590 000,00
Договор б/п займа б/н от 11.11.2024	590 000,00		590 000,00
Договор б/п займа б/н от 11.12.2025	400 000,00		400 000,00
Договор б/п займа б/н от 12.11.2024	590 000,00		590 000,00
Договор б/п займа б/н от 12.12.2024	530 000,00		530 000,00
Договор б/п займа б/н от 13.01.2025	200 000,00		200 000,00
Договор б/п займа б/н от 13.05.2025	150 000,00		150 000,00
Договор б/п займа б/н от 13.09.2024	110 000,00	110 000,00	

Договор б/п займа б/н от 13.11.2024	590 000,00		590 000,00
Договор б/п займа б/н от 13.12.2024	590 000,00		590 000,00
Договор б/п займа б/н от 14.03.2025	500 000,00		500 000,00
Договор б/п займа б/н от 14.10.2024	80 000,00	80 000,00	
Договор б/п займа б/н от 14.11.2024	590 000,00	200 000,00	390 000,00
Договор б/п займа б/н от 15.10.2024	590 000,00		590 000,00
Договор б/п займа б/н от 15.11.2024	590 000,00		590 000,00
Договор б/п займа б/н от 16.08.2024	410 000,00	410 000,00	
Договор б/п займа б/н от 16.12.2024	590 000,00		590 000,00
Договор б/п займа б/н от 17.12.2024	590 000,00		590 000,00
Договор б/п займа б/н от 18.03.2025	240 000,00		240 000,00
Договор б/п займа б/н от 19.03.2025	145 000,00	145 000,00	
Договор б/п займа б/н от 20.09.2024	590 000,00	100 000,00	490 000,00
Договор б/п займа б/н от 21.11.2024	450 000,00		450 000,00
Договор б/п займа б/н от 22.11.2024	590 000,00		590 000,00
Договор б/п займа б/н от 23.09.2024	590 000,00		590 000,00
Договор б/п займа б/н от 23.10.2024	590 000,00		590 000,00
Договор б/п займа б/н от 24.09.2024	590 000,00	590 000,00	
Договор б/п займа б/н от 24.10.2024	590 000,00		590 000,00
Договор б/п займа б/н от 25.01.2024	239 186,04		239 186,04
Договор б/п займа б/н от 25.09.2024	640 000,00	640 000,00	
Договор б/п займа б/н от 25.10.2024	590 000,00		590 000,00
Договор б/п займа б/н от 25.11.2024	400 000,00		400 000,00
Договор б/п займа б/н от 25.12.2025	130 000,00		130 000,00
Договор б/п займа б/н от 26.09.2024	590 000,00	590 000,00	
Договор б/п займа б/н от 26.11.2024	590 000,00		590 000,00
Договор б/п займа б/н от 27.09.2024	590 000,00		590 000,00
Договор б/п займа б/н от 27.11.2024	590 000,00		590 000,00
Договор б/п займа б/н от 28.01.2025	40 000,00	40 000,00	
Договор б/п займа б/н от 28.10.2024	590 000,00		590 000,00
Договор б/п займа б/н от 28.11.2024	590 000,00		590 000,00
Договор б/п займа б/н от 29.10.2024	590 000,00		590 000,00
Договор б/п займа б/н от 29.11.2024	590 000,00		590 000,00
Договор б/п займа б/н от 30.09.2024	590 000,00	590 000,00	

Договор б/п займа б/н от 30.10.2024	590 000,00		590 000,00
Договор б/п займа б/н от 31.10.2024	590 000,00		590 000,00
Итого	25 666 953,03	3 495 000,00	22 171 953,03

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу с учетом НДФЛ за 2025 г. составило 390 135,00руб., уплаченная сумма страховых взносов 120 551,72 руб.

4. Финансово-хозяйственная деятельность фирмы

4.1. Основные экономические показатели деятельности Общества.

Показатель	2025 (тыс.руб.)	2024 (тыс.руб.)	Изменения
Выручка без НДС	0	195 224	- 195 224
Себестоимость	47 813	49 825	- 2 012
Прибыль (убыток) от продаж	-48 248	145 419	- 193 667
Чистая прибыль (убыток)	- 107 181	144 818	- 251 999
Сумма Дт задолженности	5 991	154 895	- 148 904
Сумма Кт задолженности	4 615	1 374	+ 3 241

4.2. Прочие доходы отсутствуют.

4.3. Прочие расходы состоят из услуг банка (53 тыс. руб.), расходов прошлых лет (55 385 тыс. руб.), прочих расходов (181 тыс. руб.) и равны 55 619 тыс.руб.

4.4. Расчеты с дебиторами и кредиторами

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 г. составила 5 991 тыс.руб., в т.ч. авансы, выданные поставщикам, расчеты с прочими дебиторами.

Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 г. составила 4 615 тыс.руб., в т.ч. расчеты с поставщиками и подрядчиками, налоги и взносы, прочие кредиторы.

На конец года резерв по сомнительным долгам не создавался в виду отсутствия сомнительной задолженности.

Расшифровка дебиторской и кредиторской задолженности приведена в разделах 7 и 8 табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Задолженность по налогам и сборам по состоянию на 31.12.2025 г. носит текущий характер.

5. Основные средства, материально-производственные запасы.

Информация о движении объектов незавершенного строительства и основных средств представлена в Пояснении 4.

Проверка элементов амортизации объектов основных средств в целях бухгалтерского учета (СПИ, ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации) на соответствие условиям использования основных средств проведена по состоянию на 31.12.2025 г.

В составе объектов основных средств Общество отражает Право пользование активами предметов аренды (ППА) в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Первоначальная стоимость отраженных прав пользования арендой на 31.12.2025 г. составляет 1 391 тыс. руб., амортизация прав пользования арендой – 318 тыс. руб.

При расчете приведенной стоимости обязательства по аренде по состоянию на 31.12.2025 г. применена ставка 16,71 %.

Сумма начисленных процентов за 2025 год по договорам аренды составила 149 тыс. руб. и отражена в составе процентов к уплате.

Сумма арендных обязательств за минусом суммы процентов отражена по строкам 1450 и 1550 бухгалтерского баланса в зависимости от срока погашения.

Информация о движении материально-производственных запасов представлена в

Пояснении 6.

Общество в составе запасов по строке 1210 отражает затраты капитального характера, направленные на реализацию инвестиционного проекта по строительству многофункционального жилищного комплекса по ул. Машиностроительная в г. Вологде (8-я очередь: многоэтажный жилой дом) для дальнейшей реализации объектов недвижимости участникам долевого строительства и покупателям.

Общество не имеет намерения использовать объекты недвижимости для собственных нужд. Разрешение на строительство многофункционального жилищного комплекса по ул. Машиностроительная в г. Вологде (8-я очередь: многоэтажный жилой дом), кадастровый номер 35:24:0303007:3522» выдано Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Вологды 12.08.2025 г. до 12.08.2028 г. (с внесением изменений от 29.12.2025 г.).

Резерв под обесценение стоимости МПЗ не создавался. Списание МПЗ осуществляется по средней себестоимости.

6. Информация об участии в судебных разбирательствах

В течение 2024-2025 г. организация не принимала участие в судебных разбирательствах.

7. Информация об оценочных значениях

Информация об оценочных обязательствах приведена в разделе 8 табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31.12.2025 г. Обществом было признано оценочное обязательство по неиспользованным отпускам. Совокупная оценка величины резерва на оплату отпусков произведена исходя из количества дней, накопленных на отчетную дату неиспользованных отпусков сотрудниками, средней заработной платы за период, а также отчислений во внебюджетные фонды. В результате примененного подхода, на 31.12.2025 г. начислено оценочное обязательство 613 тыс. рублей.

8. События после отчетной даты

По результатам финансового года Общество получило убыток.

Существенным событием, произошедшим в период после окончания отчетного периода (после 31 декабря 2025 г.) до момента завершения подготовки годовой отчетности, свидетельствующих о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность, является смена руководителя.

Согласно Решению единственного участника от 02.02.2026 г. прекращены полномочия директора Сняtkовой М.Н. На должность директора с 02.02.2026 г. назначен Поляков Д.В.

9. Условные факты хозяйственной деятельности

В феврале 2022 г. произошло значительное обострение ситуации на Украине. Российская Федерация признала независимость Луганской и Донецкой народных республик и начала военную спецоперацию на Украине. Некоторыми странами были объявлены значительные пакеты санкций в отношении государственного долга, золотовалютных резервов РФ, активов ряда российских организаций (в том числе кредитных) и физических лиц, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц и организаций. Ряд международных организаций приостановили полностью или частично деятельность или инвестиции на территории России

В целях адаптации экономики к значительно изменившимся условиям экономической деятельности Правительство России и Банк России объявили о мерах поддержки различных отраслей экономики.

На дату подписания бухгалтерской отчетности общество и аффилированные с ним лица не находятся под прямыми санкциями третьих стран. Информация о возможности введения таковых у общества отсутствует. Уже введенные санкции в отношении РФ и ее организаций

и физлиц не привели к разрыву отношений с контрагентами общества из России и третьих стран.

В связи с отсутствием активов и обязательств, выраженных в валюте, значительные колебания курсов валют не оказали прямого влияния на финансовые результаты общества и изменение стоимости его имущества.

Общество на постоянной основе производит анализ возможного воздействия микро-и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества и рассматривает различные варианты по нивелированию их влияния.

10. Операции по сегментам и прекращаемой деятельности

Решение о реорганизации в 2024 и в 2025 году до даты подписания бухгалтерской отчетности не принималось.

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности предполагается, что организация будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что организация сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

11. Информация об экологической деятельности

Организация осуществляет природоохранную деятельность в соответствии с требованиями законодательства.

12. Прочие аспекты деятельности общества

Общество не принимает участия в совместной деятельности.

В 2025 и 2024 г. организация не пользовалась государственной помощью.

В своей деятельности Общество за отчетный период применяло формы расчетов, которые обусловлены разумными и деловыми целями.

13. Анализ финансового состояния организации

Для оценки финансового состояния производится расчет финансовых показателей и рейтинговой оценки на основании данных бухгалтерской отчетности организации за 2025 г.

№ п\п	Наименование	Нормативное значение	Фактическое значение на 31.12.2025	Фактическое значение на 31.12.2024
1	Коэффициент автономии	$\geq 0,5$	0,678	0,871
2	Коэффициент соотношения заемных и собственных средств	≤ 1	0,468	0,148
3	Коэффициент маневренности	$\geq 0,3$	0,979	1,000
4	Коэффициент обеспеченности запасов СОС	$\geq 0,6 - 0,8$	0,789	4,420
5	Коэффициент абсолютной ликвидности	$\geq 0,2$	1,350	0,019
6	Коэффициент промежуточного покрытия	$\geq 1,0$	2,496	96,048
7	Коэффициент общего покрытия	≥ 2	16,923	119,616
8	Коэффициент общей платежеспособности	≥ 2	3,150	7,739
9	Коэффициент обеспеченности СОС	$\geq 0,10$	0,673	0,871
10	Коэффициент интенсивности оборота авансируемого капитала	$\geq 2,5$	0,000	1,807
11	Коэффициент менеджмента	$\geq 0,44$	0,000	0,742
12	Коэффициент прибыльности	$\geq 0,20$	-0,892	1,520

	Рейтинговая оценка		2,1460	15,7020
--	--------------------	--	--------	---------

Финансовые показатели, представленные в таблице, свидетельствуют о снижении уровня финансовой устойчивости и платежеспособности организации в связи со спецификой деятельности.

Директор



Поляков Д.В.

17 февраля 2026 г.