

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 г. по ООО «СЗ - УКЗ № 9 КПД»**

**1.Фирменное наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик - Управление комплексной застройки № 9 КПД»,  
краткое наименование: ООО «СЗ-УКЗ № 9 КПД»;  
местонахождение: 450053 ,РБ, Уфа, Проспект Октября, д.132/3,офис 606а

**2. Государственная регистрация**

ООО «СЗ-УКЗ № 9 КПД» зарегистрировано 23.09.2020 г.

Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №39 по Республике Башкортостан

Документ-основание:

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица

ОГРН 1200200054988

ИНН 0276956121

КПП 027601001

**3. Учредители (участники)**

ООО «Трест КПД», размер уставного капитала (руб.): 10 000

**4. Сведения о видах лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе выдавшем лицензию:** Виды лицензируемой деятельности отсутствуют.

**5.Виды деятельности**

Строительство жилых и нежилых зданий (41.20)

Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения (42.21)

Строительство коммунальных объектов для обеспечения электроэнергией и телекоммуникациями (42.22)

Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки (42.99)

Подготовка строительной площадки (43.12)

Расчистка территории строительной площадки (43.12.1)

Покупка и продажа собственного недвижимого имущества (68.10)

Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества (68.10.1)

Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества (68.10.11)

Подготовка к продаже собственного нежилого недвижимого имущества (68.10.12)

Покупка и продажа собственного недвижимого имущества (68.10.2)

Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества (68.10.21)

Покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений (68.10.22)

Покупка и продажа земельных участков (68.10.23)

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (71.12.2)

Исследование конъюнктуры рынка (73.20.1)

Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (68.32.1)

**6. Права застройщика на земельный участок** определялся договором уступкой прав и обязанностей арендатора в части права аренды земельного участка с кадастровым номером 02:56:060506:1764 по договору аренды земельного участка № 322-13-59зем от 24.11.2013 г. от 29.07.2021 г.

Разрешение на строительство № 02-03307000-47-2021 от 06.09.2021 г. Многоквартирного жилого дома № 7 (СТР) в микрорайоне № 1 жилого района «Прибрежный» г. Стерлитамак, РБ

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 02-56-38-2023 от 22.12.2023 г. Многоквартирного жилого дома № 7 (СТР) в микрорайоне № 1 жилого района «Прибрежный» г. Стерлитамак, РБ

Договор аренды земли № 13-22-59зем от 10.02.2022 г. расторгнут 26.04.2024 г.

**7. Сведения об аудитор за 2025 г.** Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ-УКЗ № 9 КПД» аудиторской проверке не подлежит.

**Сведения об исполнительном органе**

Директор Карabanова Анна Юрьевна

Бухгалтерскую отчетность за 2025 г. подписывает директор Карabanова Анна Юрьевна.

**Контрольный орган** – ревизор Снурников Евгений Викторович, Решение от 03.03.2025 г.

**8. Численность сотрудников, включая обособленные подразделения, по состоянию на 31.12.2025 составляет человека, в т.ч.:**

Наименование подразделения	Численность
АУП	2 человека

## 9. Краткое описание основных положений учетной политики

Отчетность составлена в соответствии с РСБУ – Российскими стандартами бухгалтерского учета, а именно, в соответствии с ФСБУ 4/2023. В бухгалтерскую (финансовую) отчетность включены показатели, необходимые для формирования достоверного и полного представления о финансовом положении Общества, о финансовом результате его деятельности и изменениях в его финансовом положении. Статьи бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества подтверждены результатами инвентаризации активов и обязательств

Бухгалтерская финансовая отчетность за 2025 г. сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом № 1/1 от 23.09.2020 г. и №1/2 от 23.09.2020 г. и изменениями дополнениями от 01.01.22г., от 01.01.2023г. от 01.01.2024 г. и действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и подготовки отчетности, установленными законодательством и Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ).

Учетная политика Общества предполагает имущественную обособленность и непрерывность деятельности Общества, а также временную определенность фактов хозяйственной деятельности. Принятая Учетная политика Общества на 2025 г. применяется последовательно, от одного отчетного года к другому.

Система счетов бухгалтерского учета является единой для всех ответственных лиц.

Доход организации является:

- экономия застройщика, которая образуется после завершения всех работ по строительству объекта, предусмотренных проектно-сметной документацией, как разница между полученными средствами инвесторов и дольщиков и понесенными расходами на строительство объекта. Организован отдельный учет целевых средств дольщиков.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Расходы застройщика состоит из двух частей:

- Расходы по строительству объектов

- Расходы по содержанию службы заказчика-застройщика

Объект учетной политики	Способы организации и ведения бухгалтерского учета
Организация бухгалтерского учета	Возложена на ООО « УКЗ №3 ОАО КПД « по договору оказания бухгалтерских услуг
Рабочий план счетов бухгалтерского учета	Разрабатывается на основе типового Плана счетов
Форма бухгалтерского учета	1С Бухгалтерия
Формы учета первичных документов	Хозяйственные операции оформляются документами установленной формы. Документы, по которым не предусмотрены типовые формы, разрабатываются организацией самостоятельно.
Организация документооборота	В соответствии с утвержденным графиком
Проведение инвентаризации имущества и обязательств	Порядок и сроки определяются управляющим организации, за исключением случаев, когда проведение инвентаризации обязательно
Оценка имущества, обязательств и хозяйственных операций	В рублях и копейках
Формы бухгалтерской отчетности	Разрабатываются на основе рекомендуемых типовых форм
Способ представления бухгалтерской отчетности пользователем	1) На бумажных носителях 2) В электронном виде
Переоценка основных средств	Не проводится
Способ признания доходов и расходов	Метод начисления
Оценка приобретаемых товаров	По фактической себестоимости приобретения
Оценка финансовых вложений	По первоначальной стоимости каждой единицы. Финансовые вложения при выбытии списываются по стоимости единицы
Оценка задолженности по займам и кредитам	Задол. показывается с учетом причитающихся на конец отч. периода%
Формирование информации о расходах	На счете 26
Списание расходов будущих периодов	Метод равномерного списания

### Права пользования активом и обязательство по аренде по ФСБУ 25/2018

#### Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	первоначальная стоимость	Накоп. амортиз.
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2025г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024г.	1376	(281)		(1376)	325	(44)		
в том числе: Земельные участки	за 2025г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024г.	1376	(281)		(1376)	325	(44)		

**Запасы за 2025 г.**

**Наличие и движение запасов (в тыс.руб) строка 1210 бух.баланса**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себестоимость	величина резерва под снижение стоим.	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		Убыт от снижения стоимости	оборот запасов между их группами	с/ст	величина резерва	баланс. стоимость
							с/ст	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2025г.	-	-	88620	102	(82919)	-	-	X	-	-	5803
	5420	за 2024г.	-	-	340118	192924	(444422)	-	-	X	-	-	88620
в т.ч.: Сырье, матер. и другие аналог. ценности	5401	за 2025г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2025г.	-	-	82817		(-82817)	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2024г.	-	-	-	132309	(49492)	-	-	-	82817	-	82817
Товары для перепродажи	5403	за 2025г.	-	-	5803			-	-	-	-	-	5803
	5423	за 2024г.	-	-	-	5803		-	-	-	5803	-	5803
Товары и готовая прод.отгружен-ая	5404	за 2025г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавер.производ.	5405	за 2025г.	-	-	-			-	-	-	-	-	-
	5425	за 2024г.	-	-	340118	53040	(393158)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2025г.	-	-	-			-	-	-	-	-	-
	5426	за 2024г.	-	-	-			-	-	-	-	-	-

**Дебиторская и кредиторская задолженность за 2025 г.**

**Наличие и движение дебиторской задолженности(в тыс. руб.) строка 1230 бух.баланса**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период							На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хоз. операций (сумма долга по сделке, операции	причитающиеся проценты штрафы и иные начисления	погашение	выбыло		перевод из долго в краткосрочную задолженность	Перевод из Деб в кредит задолжен	Перевод из Кред.в дебит. задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
								списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская зад-ть - всего	5501	за 2025г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская зад-ть - всего	5510	за 2025г.	<b>5834</b>	-	787	-	(5831)	-	-	-	-	-	<b>790</b>	(778)
	5530	за 2024г.	<b>28528</b>	-	<b>15569</b>	-	<b>(49479)</b>	-	-	-	-	-	<b>5834</b>	-
в т.ч.:														
Расчеты с покуп. и заказчиками	5511	за 2025г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2025г.	225	-	6	-	(225)	-	-	-	-	-	6	-
	5532	за 2024г.	28380	-	190	-	(28345)	-	-	-	-	-	225	-
Прочая	5513	за 2025г.	5609	-	778	-	(5606)	-	-	-	-	-	780	(778)
	5533	за 2024г.	146	-	15379	-	(21134)	-	-	-	-	-	5609	-
в т.ч. расчеты по ЕНС	5514	за 2025г.	5493	-	4	-	(5493)	-	-	-	X	X	4	-
	5534	за 2024г.	-	-	-	-	(20872)	-	-	-	X	X	5493	-
<b>Итого</b>	<b>5500</b>	<b>за 2025г.</b>	<b>5834</b>	<b>-</b>	<b>787</b>	<b>-</b>	<b>(5831)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>X</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>790</b>	<b>(778)</b>
	<b>5520</b>	<b>за 2024г.</b>	<b>28528</b>	<b>-</b>	<b>15569</b>	<b>-</b>	<b>(49479)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>X</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5834</b>	<b>-</b>

**Наличие и движение кредиторской задолженности за 2025 г. стр.1400 бух.баланса**

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	поступление				перевод из кратковременную задол.	Перевод из дебитой в кредитую задол.	перевод из кредитой в дебитую задол.	Остаток на конец периода
				в результате хоз. операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредит. задол. всего	5551	за 2025г.					-		-		
	5571	за 2024г.	371712	1488	2913	361374	-		-		14739
в т.ч.: Кредиты: Кредит.организ: ПСБ со сроком погашения кред. дог. 26.03.26г.	5552	за 2025г.					-	-	-		-
	5572	за 2024г.	325696		678	326374	-		-		-
Займы: Заимодавец : Трест КПД со сроком погашения дог. займа 31.12.25 г	5553	за 2025г.					-		-		
	5573	за 2024г.	46016	1488	2235	35000	-		-		14739
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2025г.	11714	2252		13842	-		-		124
	5580	за 2024г.	1628	11658		(1572)	-		-		11714
в т.ч. расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2025г.	6216			(6216)	-	-	-		
	5581	за 2024г.	1628	6160		(1572)	-	-	-		6216
авансы полученные	5562	за 2025г.	-	-	-	-	-	-	-		-
	5582	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-		-
Расч. по налогам и взносам	5563	за 2025г.		2252		(2128)	-	-	-		124
	5583	за 2024г.									
кредиты	5564	за 2025г.	-	-	-	-	-	-	-		-
	5584	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-		-
займы	5565	за 2025г.	0				-	-	-		0
	5585	за 2024г.					-	-	-		0
прочая	5566	за 2025г.	5498			(5498)					0
	5586	за 2024г.		5498							5498
Итого	5550	за 2025г.	11714	2252		13842					124
	5570	за 2024г.	1628	11658		(1572)	-		-		11714

**УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ** (в тыс. руб.) Размер уставного капитала составил на 31.12.25 г. – 10 тыс. руб.

**ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

На 31.12.2025 сформировано оценочное обязательство на оплату очередных отпусков работников в сумме 1,7 тыс. руб., количество неоплаченных дней отпуска -5 дней, срок исполнения -2026 год.

В целях организации резерва предстоящих расходов по гарантийным обязательствам, связанным с претензиями участников долевого строительства к качеству строительства объекта «Многоквартирный жилой дом №7 (стр.) в микрорайоне №1 жилого района «Прибрежный» в г. Стерлитамак Республики Башкортостан». В бухгалтерском учете на 31.12.25 г. в соответствии с учетной политикой создан резерв на сумму 1 851 678,12 руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	7810	1870	(7425)	402	1853
в т.ч: резерв на кап.затраты ж\д № 7 Стерлитамак		7803		(7403)	400	0

## 10. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО РАСХОДАМ И ДОХОДАМ ОБЩЕСТВА

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих расходах, представлена ниже (в тыс. руб.):

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналог. пл.)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, Управленческие расходы	Прибыль от продаж
За 2025 г	118213	82817	35396
<b>Итого</b>	<b>118213</b>	<b>82817</b>	<b>35396</b>

## ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В течение 2025 года были произведены следующие прочие доходы и расходы в тыс. руб.:

Структура прочих доходов	
Статьи прочих доходов	Сумма в тыс. рублях
Оценочные обязательства по оплате труда	2
Проценты к получению	1515
Восстан. резерв по объекту ж\д 7 Прибрежный	400
Прочие доходы	1500
<b>Итого</b>	<b>3417</b>
Структура прочих расходов	
Статьи прочих расходов	Сумма в тыс. рублях
Расходы на услуги банков	58,7
Проценты к уплате	368
Прочие	2054,3
Резервы по сомнительным долгам	778
Резерв предстоящих расходов по гарантийным обязательствам	1851
<b>Итого</b>	<b>5111</b>

## 11. Аффилированные лица

№ п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или адрес регистрации физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
1	2	3	4	5	6
1	ООО Трест «Крупнопанельное домостроение»	450098, Республика Башкортостан, г. Уфа, Проспект Октября 132/3, этаж 9	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица	24.03.2021	100
2	Карабанова Анна Юрьева	Гражданка Российской Федерации	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа – Директор	11.03.2025	-

## 12. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

Государственная помощь не оказывалась

## 13. СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА

События после отчетной даты, влияющие на бухгалтерскую отчетность на момент составления Пояснений к бухгалтерской (финансовой отчетности) отсутствуют.

#### 14. СУЩЕСТВУЮЩИЕ И ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ИСКИ ПРОТИВ "ОБЩЕСТВА"

Судебные споры с участием Общества (в том числе в качестве третьего лица), а также споры (корпоративных споров), инициированных третьими лицами, участниками, лицами, занимающими должности в органах управления Общества, связанных с участием указанных лиц в управлении Общества, признание решений органов управления недействительными, признанием недействительными, незаключенными договоров по отчуждению долей в уставном капитале Общества на 31.12.2025г. отсутствуют.

В отношении ООО «СЗ - УКЗ № 9 КПД» уголовные дела не возбуждены.

Иски суда по состоянию на 01.01.2026 г. – отсутствуют.

Неблагоприятные экономические последствия для ООО «СЗ -УКЗ №9 КПД» отсутствуют.

15. Сведения о крупных сделках, совершенных обществом в отчетном году:- отсутствуют

16. Сведения о сделках с заинтересованностью, совершенных обществом в отчетном году - отсутствуют.

17. Информация об экологической деятельности:

-Организация за отчетный период не оказывало негативного влияния на окружающую среду.

18. Сделки, по которым расчеты велись не денежными средствами в отчетном году отсутствуют.

19. Сведения о совместной деятельности: За отчетный год Общество в совместной деятельности не участвовало.

20. Сведения об имуществе, полученном в залог, переданном и полученном в доверительное управление:

За отчетный год имущество, полученное или переданное в залог, а также в доверительное управление отсутствует

21. Общество не составляет сводную бухгалтерскую отчетность по группе взаимосвязанных фирм, поскольку не имеет дочерних и зависимых обществ.

22. Общество в 2025 г. начислило и выплатило дивиденды ООО «Трест КПД» за 2024 г, промежуточные за 2025 г. в сумме 76000 тыс.руб.

23. Пояснения по прекращаемой деятельности:

В 2024 г ООО «СЗ -УКЗ № 9 КПД» был введен в эксплуатацию объект строительства «Многоквартирный жилой дом №7 в мкр. Прибрежный г. Стерлитамак, Республики Башкортостан», чем достигнута цель работы предприятия в качестве застройщика. В 2025 г. Общество осуществляло деятельность по реализации жилых помещений, полученных в результате строительства жилого дома. Общество не планирует прекращать деятельность предприятия, соблюдение принципа непрерывности деятельности.

24. Раскрытие информации о бенефициарах

В соответствии с требованиями Закона №115-ФЗ «О ПРОТИВОДЕЙСТВИИ ЛЕГАЛИЗАЦИИ (ОТМЫВАНИЮ)ДОХОДОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРЕСТУПНЫМ ПУТЕМ, И ФИНАНСИРОВАНИЮ ТЕРРОРИЗМА» направлен запрос участникам общества с целью получения информации о своих бенефициарах. На момент составления годовой отчетности за 2024 г данные о бенефициарах не предоставлены и Решением единственного участника определен бенефициаром руководитель организации ООО «СЗ-УКЗ №9 КПД» Карабанова Анна Юрьевна

На 31 декабря 2025 г. конечным контролирующим бенефициаром Общества является гражданин (граждане), (РФ или наименование иностранного государства):

Обязательная информация		Дополнительная информация для связи	
Ф.И.О.	Основание для признания бенефициарным владельцем (например, указание доли участия в уставном капитале материнской компании)	№ телефона	Адрес электронной почты
Карабанова Анна Юрьевна	абз. 5 подп. 2 п. 1 ст. 7 закона № 115-ФЗ	293-50-80	A.Karabanova@kpdufa.ru

25. Выданные и полученные обеспечения, обязательства и платежи организации:

Общество за отчетный период не выдавало и не получало обеспечения, обязательства.

26. Раскрытие информации о вознаграждении основного управленческого персонала за 2025 г.

Вознаграждение, выплаченное основному управленческому персоналу ООО «СЗ УКЗ № 9 КПД» в 2025г. составило 183,4 тыс. руб. (том числе НДФЛ).

Начисленная на нее сумма страховых взносов - 56,5 тыс. руб.

Состав управленческого персонала – директор, экономист по планированию.

**27. О влиянии санкций введенных в 2025 г., влияющих на деятельность компании:**

ООО «СЗ УКЗ № 9 КПД» не относится к отрасли экономики, попавшим под санкции. Предприятие продолжает осуществлять непрерывно свою деятельность. Пересмотр бюджета доходов и расходов на 2025г. не осуществлялся. Не планируется снижение выручки. Не планируется снижение персонала. Не происходит рост дебиторской и кредиторской задолженности. Отсутствует отсрочка/рассрочка в отношении основных видов налогов. Не имеются займы иностранным компаниям.

**28. Информация о связанных сторонах за 2025 г:**

Наименование связанной стороны (ЮЛ или ФЛ)	Характер отношений (напр., доля владения и т. д., принятие управленческих решений)	Характер проводимых Операций (например, поставки ТМЦ, оказание услуг, предоставление (получение) денежных займов, выплата дивидендов, управленческие функции)
ООО «Трест КПД»	Участник ООО «СЗ-УКЗ №9 КПД» с долей владения 100%	Договор №1/7СТ/2022 от 03.11.2022г.; Договор №08-07 от 01.04.2021г.; Договор №37-01 от 13.01.2022г.; Договор №40-05 от 01.04.2021г.; Договор №49-01 от 11.01.2022г.; Договор №57-04 от 01.04.2021г.; Договор №92-04 от 01.04.2021г.; Договор №2/Крымская-12/2024-Р от 01.01.2024 г. Договор уступки 08-07 от 12.08.2024 г Договор уступки 08-08 от 12.08.2024 г Договор уступки 09-08 от 12.08.2024 г
Карабанова Анна Юрьевна	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа – Директор	-

Директор

*А. Карабанова*

Карабанова Анна Юрьевна

