

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	Изменения за период				Изменения за период			
		На начало года		окончано		пересчитана		переклассифицировано	
		первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	поступило	первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	первоначальная (пересчитанная) стоимость
Нематериальные активы - всего	За 2025 г. За 2024 г.	1 461 1 461	(945) (850)	-	(95) (95)	-	-	1 461 1 461	(1 041) (845)
в том числе:									
Другие НМА	За 2025 г. За 2024 г.	1 461 1 461	(945) (850)	-	(95) (95)	-	-	1 461 1 461	(1 041) (845)
на них исполнительные права	За 2025 г. За 2024 г.	1 461 1 461	(945) (850)	-	(95) (95)	-	-	1 461 1 461	(1 041) (845)

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	Изменения за период				Изменения за период			
		На начало года		окончано		пересчитана		переклассифицировано	
		первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	поступило	первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	первоначальная (пересчитанная) стоимость
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	420	516	611	-	-
в том числе:						
Другие НМА	-	420	516	611	-	-
неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-	-	-	-
в том числе:						
Другие НМА	-	-	-	-	-	-
из них созданные организацией	-	-	-	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	Изменения за период					
		На начало года		за период		на конец периода	
		фактические затраты	накопленные обесценения	затраты	обесценения	фактические затраты	накопленные обесценения
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
Другие НМА	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
Другие НМА	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
Другие НМА	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-

**3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах**

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства  
4.1. Налично и движение основных средств

Наименование показателя	Период	Изменения за период				Изменения за период					
		первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	поступило	сплыло (первоначальная) стоимость	амортизация	обесценение	первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение
Основная средства (за исключением инвестируемой недвижимости) - всего	За 2025 г.	17 252	(4 810)	1 742	-	(732)	-	-	-	18 984	(5 542)
в том числе:	За 2024 г.	17 018	(4 059)	234	-	(751)	-	-	-	17 262	(4 810)
Здания	За 2025 г.	12 006	(1 726)	1 324	-	(128)	-	-	-	14 230	(1 853)
За 2024 г.	12 906	(1 626)	-	-	-	(89)	-	-	-	13 806	(1 726)
Соружения	За 2025 г.	234	(28)	-	-	(33)	-	-	-	234	(91)
За 2024 г.	-	-	-	234	-	(28)	-	-	-	234	(28)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	1 133	(1 083)	-	-	(49)	-	-	-	1 133	1 133
За 2024 г.	1 133	(1 083)	-	-	-	-	-	-	-	1 133	1 133
Офисное оборудование	За 2025 г.	146	(145)	-	-	-	-	-	-	145	(145)
За 2024 г.	146	(134)	-	-	-	(10)	-	-	-	145	(145)
Транспортные средства	За 2025 г.	2 281	(1 309)	-	-	(487)	-	-	-	2 281	(1 786)
За 2024 г.	2 281	(821)	-	-	-	(487)	-	-	-	2 281	(1 308)
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	563	(471)	-	-	(28)	-	-	-	563	(469)
За 2024 г.	563	(395)	-	-	-	(76)	-	-	-	563	(471)
Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	418	-	(95)	-	-	-	418	(86)
За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	34 365	(25 824)	-	-	(4 928)	1 715	-	-	29 437	(24 980)
в том числе:	За 2024 г.	35 967	(2 537)	-	-	(1 642)	828	-	-	34 325	(25 824)
Здания	За 2025 г.	12 430	(3 869)	-	-	(4 928)	1 715	-	-	7 502	(3 055)
За 2024 г.	14 073	(3 454)	-	-	-	(1 642)	828	-	-	12 430	(3 869)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	21 935	(21 955)	-	-	-	-	-	-	21 935	(21 925)
За 2024 г.	21 925	(21 925)	-	-	-	-	-	-	-	21 925	(21 925)

4.2. Налично и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	Изменения за период				Изменения за период					
		фактическая (первоначальная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	поступило (с учетом учета первоначальной фактической стоимости)	сплыло (с учетом первоначальной фактической стоимости)	амортизация	обесценение	фактическая (первоначальная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	фактическая (первоначальная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	35 951	(7 989)	35 951	-	(11 984)	-	-	-	35 951	(19 973)
в том числе:	За 2024 г.	-	-	-	-	(7 989)	-	-	-	35 951	(7 989)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	35 951	(7 989)	-	-	(11 984)	-	-	-	35 951	(19 973)
За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	амортизируемые основные средства - всего	неамортизируемые основные средства - всего	амортизируемые основные средства - всего	неамортизируемые основные средства - всего	амортизируемые основные средства - всего	неамортизируемые основные средства - всего
Здания	18 824	19 711	16 824	19 711	16 824	21 897
Соружения	173	206	173	206	173	49
Машины и оборудование (кроме офисного)	15 978	27 952	15 978	27 952	15 978	13
Офисное оборудование	-	-	-	-	-	1 400
Транспортные средства	487	62	487	62	487	158
Производственный и хозяйственный инвентарь	54	-	54	-	54	-
Другие виды основных средств	381	-	381	-	381	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-	-	-	-



Почтовые услуги	3а 2025 г.	1	(1)			
	3а 2024 г.					
Озеленение	-	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	237	(237)	-	-	-
	3а 2024 г.	194	(194)	-	-	-
3.1 Реклама	3а 2025 г.	572	(572)	-	-	-
	3а 2024 г.	2 146	(2 146)	-	-	-
3.5 Услуги банка	3а 2025 г.	149	(149)	-	-	-
	3а 2024 г.	117	(117)	-	-	-
3.7 Прочие	3а 2025 г.	5 085	(5 085)	-	-	-
	3а 2024 г.	3 767	(3 767)	-	-	-
2.2.3.7. Прочие (коммуналка)	3а 2025 г.	2 401	(2 401)	-	-	-
	3а 2024 г.	631	(631)	-	-	-
	3а 2025 г.	156	(156)	-	-	-
2.5 Благоустройство и озеленение территории, объекты транспортного хозяйства	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
2.6 Содержание службы заказчика-застройщика, в т.ч. охрана объекта	3а 2025 г.	34	(34)	-	-	-
	3а 2024 г.	84	(84)	-	-	-
Оплата труда	3а 2025 г.	28 007	(28 007)	-	-	-
	3а 2024 г.	20 986	(20 986)	-	-	-
Амортизация	3а 2025 г.	802	(802)	-	-	-
	3а 2024 г.	978	(978)	-	-	-
Налоги и сборы	3а 2025 г.	6 626	(6 626)	-	-	-
	3а 2024 г.	4 529	(4 529)	-	-	-
Расходы на обслуживание автотранспорта	3а 2025 г.	3 534	(3 534)	-	-	-
	3а 2024 г.	3 475	(3 475)	-	-	-
Услуги связи	3а 2025 г.	465	(465)	-	-	-
	3а 2024 г.	394	(394)	-	-	-
Медосмотр	3а 2025 г.	37	(37)	-	-	-
	3а 2024 г.	23	(23)	-	-	-
Имущественные налоги	3а 2025 г.	248	(248)	-	-	-
	3а 2024 г.	246	(246)	-	-	-
Сооружения	3а 2025 г.	199 036	(122 246)	-	-	76 790
	3а 2024 г.	234	(234)	-	-	-
Здания	3а 2025 г.	46 577	(46 577)	-	-	-
	3а 2024 г.	575	(575)	-	-	-
Другие виды основных средств	3а 2025 г.	418	(418)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
Малоценное оборудование и запасы	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
Командировочные расходы	3а 2025 г.	25	(25)	-	-	-
	3а 2024 г.	107	(107)	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	35 951	(35 951)	-	-	-





5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты доведенные первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерв в под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка		
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка							
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период			На конец периода	
		фактическая собственность	резерв под обесценение		описано	фактическая собственность	резерв под обесценение	изменения фактическая собственность	резерв под обесценение
Запасы - всего	За 2025 г.	28 744	-	469 185	(439 781)	-	X	58 128	-
	За 2024 г.	27 874	-	200 549	(199 779)	-	X	28 744	-
в том числе:	За 2025 г.	28 744	-	377 873	(356 295)	-	-	3 870	-
	За 2024 г.	27 874	-	197 347	(199 500)	-	-	3 011	-
Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	За 2025 г.	-	-	80 691	(84 342)	-	-	-	-
Затраты на доставку товаров до складов организации	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
За 2025 г.	-	-	-	4 023	(144)	-	-	(3 879)	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	-	-	3 202	(191)	-	-	(3 011)	-
За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	За 2025 г.	-	-	578	-	-	-	-	-
За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	578

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
в том числе:	-	-	-
Готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

**7. Дебиторская задолженность**  
**7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						по условиям договора	резерв по сомнительным долгам											
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило			списано					погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано							
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	на расходы	погашено														
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	43 497	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	40 792	-	78 877	-	-	19 611	-	(28 415)	(16 906)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93 959	-
в том числе:	За 2025 г.	41 449	-	42 725	-	-	-	-	(26 995)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43 497	-
	За 2024 г.	34 603	-	18 853	-	-	20 646	-	(12 007)	(756)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57 179	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	782	-	155	-	-	14 700	-	(129)	(388)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	782	-
	За 2024 г.	756	-	14 700	-	-	449	-	(4 769)	(273)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	902	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	902	-	158	-	-	149	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	242	-
	За 2024 г.	5 222	-	149	-	-	646	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	358	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	358	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	646	-
	За 2024 г.	209	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	242	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	6	-	2	-	-	-	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	2	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-
Итого	За 2025 г.	43 497	-	78 877	-	-	19 611	-	(28 415)	(16 906)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93 959	-
	За 2024 г.	40 792	-	19 611	-	-	-	-	(16 906)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43 497	-

**7.2. Просроченная дебиторская задолженность**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-



Итого	За 2025 г.	969 367	102 267	-	(31 082)	X	1 040 552
	За 2024 г.	576 966	400 714	1 416	(9 729)	X	969 367

### 8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показатели	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

### 8.3. Оценочные обязательства

Наименование показатели	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	списано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	11 160	9 466	1 694	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	10 708	9 014	1 694	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Бронь поз. Независимости 55л, 55М 1очередь	За 2025 г.	-	452	452	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

**9. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	921 846	1 147 027	408 002
Выданные - всего	154 522	154 690	154 690

**10. Расходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	87 797	1 016
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	900	1 071
Прочие затраты	1 090	1 215
Итого по элементам	89 787	3 302
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	89 787	3 302

**11. Государственная помощь**

**11.1. Бюджетные средства**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

**11.2. Бюджетные кредиты**

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-

## Пояснения

### к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвестиционная строительная фирма Стэл» за 2025 год

Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО Специализированный застройщик «Инвестиционная строительная фирма Стэл» составлена в соответствии с федеральными стандартами и систематизирована согласно требованиям, установленным Федеральным законом «О бухгалтерском учете», ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», а также иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

#### 1. Основные виды экономической деятельности

Основной вид деятельности ООО Специализированный застройщик «Инвестиционная строительная фирма Стэл»: «Строительство жилых и нежилых зданий» (код 41.20 по ОКВЭД). Дополнительно организация заявила «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика» (код по ОКВЭД 71.12.2.).

#### 2. Учетная политика

Учетная политика общества сформирована в соответствии с ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», утвержденным приказом Минфина РФ от 09.12.1998 N 60н, и предусматривает существенные способы ведения бухгалтерского учета. В отчетном году в учетную политику общества существенные изменения не вносились.

При составлении годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год организация применяла ФСБУ 5/2019 «Запасы», ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и иные нормативные правовые акты по бухгалтерскому учету Минфина РФ.

#### 3. Нематериальные активы. Пояснения к таблицам 3.1, 3.3, 3.5.

Стоимость НМА на 31.12.2025 года составляет 420 тыс. руб., в том числе созданных самой организацией нет. Все объекты НМА амортизируются. Объектов НМА, на которые наложены ограничения имущественных прав, нет. Незавершенных капиталовложений в создание НМА нет.

Учетной политикой установлено, что в составе нематериальных активов организация учитывает исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации юридического лица, товаров, работ, услуг, разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности, стоимость которых превышает 100 тыс. руб.

НМА, исходя из сходного характера их использования, классифицируются по видам и группам: программы ЭВМ; базы данных; изобретения; полезные модели; промышленные образцы; лицензии и разрешения.

При признании в бухгалтерском учете объект нематериальных активов оценивается по первоначальной стоимости, определяемой как общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете. После признания объект НМА оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости;

#### 4. Основные средства. Пояснения к таблицам 4.1, 4.2, 4.3, 4.5, 4.6.

Стоимость объектов основных средств на 31.12.2025 года составляет 33877 тыс. руб.

Основными средствами признаются объекты со стоимостью, превышающей 100 тыс. руб. Объекты основных средств после их признания учитываются по первоначальной стоимости. Ликвидационная стоимость определяется в порядке, установленном учетной политикой. Начисление амортизации по всем объектам основных средств производится линейным способом с 1-го числа месяца, следующего за признанием объекта в учете.

Срок полезного использования определяется исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом Классификации ОС, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 №1.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, отвечающих всем признакам ОС, но имеющих стоимость ниже лимита, установленного организацией с учетом существенности информации о таких активах. Затраты на приобретение, создание малоценных объектов признаются расходами периода, в котором они понесены. Надлежащий контроль за наличием и движением таких активов организован в соответствии п. 5 ФСБУ 6/2020.

В течение года приобретены: нежилое здание котельная. В течение года реализованы объекты ОС – здания двух котельных. Признаков обесценения нет. Неамортизируемого имущества (за исключением земельного участка) нет.

К объектам учета, не классифицированным как объекты учета аренды ФСБУ 25/2018 не применялся, а арендные платежи признавались в качестве дохода (расхода) равномерно в течение срока аренды.

Объекты аренды классифицируются на дату предоставления предмета аренды в качестве объектов учета операционной или неоперационной (финансовой) аренды по каждому договору. Ограничения использования предмета аренды, устанавливаются договором аренды.

Организация является арендодателем и учитывает доходы от передачи имущества во временное пользование в составе доходов от обычных видов деятельности.

Порядок компенсации затрат, связанных с произведенными улучшениями предмета аренды установлен договором аренды.

Общество является арендатором основных средств, которые использует в своей производственной и хозяйственной деятельности. Задолженность по арендным платежам за 2025 год отсутствует, затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, арендодателем не компенсируются, ограничения использования предмета аренды, договором аренды не установлены.

Затраты, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях отсутствуют. Размер обязательства по аренде на отчетную дату отсутствует.

Пересмотр фактической стоимости права пользования активом и обязательства по аренде не производился.

Незаконченных операций в отношении капитальных вложений в основные средства и в инвестиционную недвижимость нет.

Основных средств, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе основных средств, находящихся в залоге, на отчетную дату нет.

#### 5. Финансовые вложения. Пояснения к таблицам 5.1, 5.2.

Финансовые вложения организации формируются в бухгалтерском учете в порядке, установленном ПБУ 19/02.

ООО Специализированный застройщик «Инвестиционная строительная фирма Стэл» не является учредителем, либо участником других юридических лиц, не предоставляет

процентные займы другим лицам, и на отчетную дату не является владельцем ценных бумаг и (или) депозитных вкладов со сроком возврата более трех месяцев.

Резерв под обесценение финансовых вложений не формируется. Финансовых вложений, находящихся в залоге или переданных в оперативное управление нет.

Высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, признаются денежными эквивалентами и отражаются в бухгалтерском балансе по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты». К финансовым вложениям, признаваемым денежными эквивалентами, отнесены депозитные вклады, со сроками возврата менее трех месяцев, размер которых составил 110500 тыс. руб.

Финансовые вложения не способные приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (беспроцентные вклады, займы, депозиты) учитываются в балансе в составе дебиторской задолженности по расчётам с разными дебиторами и кредиторами.

#### 6. Запасы. Пояснения к таблицам 6.1, 6.2.

Запасы признаются в учете по фактическим затратам на их приобретение. После признания их в учете запасы оцениваются по фактической себестоимости. Запасы, предназначенные для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором были понесены. Оценка МПЗ производится по средней стоимости.

При отпуске запасов в производство, или их списании стоимость МПЗ рассчитывается по средней себестоимости.

В случае потери запасами первоначальных качеств, снижения рыночной стоимости, сужения рынка сбыта запасов резерв под обесценение запасов не создается.

Стоимость всех запасов соответствует текущим рыночным условиям. Запасов, находящихся в залоге нет.

Предоплата, авансы, задатки, предоставленные поставщикам и подрядчикам, учитываются и отражаются в составе дебиторской задолженности.

#### 7. Дебиторская задолженность. Пояснения к таблицам 7.1, 7.2.

Долгосрочная дебиторская задолженность отсутствует. Задолженность перед поставщиками и подрядчиками, по расчетам с разными дебиторами и кредиторами, с арендаторами и арендодателями, с налоговыми органами по налогам и сборам, является краткосрочной.

Оснований для формирования резерва сомнительных долгов не было. Просроченная задолженность инвентаризацией расчетов не выявлена.

Авансы (предоплата, задатки), связанные с приобретением запасов, составили 57179 тыс. руб.

#### 8. Обязательства. Пояснения к таблицам 8.1, 8.2

Долгосрочная задолженность перед лицами, являющимися источниками целевого финансирования, составила 980831 тыс. руб. и не является просроченной.

Задолженность перед поставщиками, подрядчиками, иными кредиторами, является краткосрочной. Просроченная задолженность, подлежащая списанию на финансовые результаты организации, инвентаризацией расчетов не выявлена.

Резервы на оплату отпусков работников и выплате вознаграждения по итогам работы за год не формируются в силу их несущественности.

Резервы расходов на исполнение гарантийных обязательств и расходов на дорогостоящие ремонты не формируются.

#### 9. Обеспечения обязательств.

Основания для отражения в учете обеспечения обязательств в отчетном периоде отсутствовали.

В качестве полученных обеспечений обязательств, на забалансовом счете 008, учтены денежные средства на счетах эскроу в сумме 921846 тыс. руб., предназначенные для передачи застройщику (бенефициару). Использование по целевому назначению этих средств, признается возмещение ими расходов застройщика в связи со строительством объектов недвижимости, предусмотренных договором участия в долевом строительстве.

В соответствии с законом № 214-ФЗ способом обеспечения обязательств застройщика является: - залог земельного участка (кадастровый № 36:34:0505051:1073, № 36:34:0201094:776)

Обязательства застройщика перед дольщиками по договорам долевого участия отражаются в учете: на забалансовом счете 008 с момента регистрации ДДУ и до раскрытия счетов эскроу, а после раскрытия счетов эскроу - на счете 76, ДУ в разрезе дольщиков

ООО Специализированный застройщик «Инвестиционная строительная фирма Стэл» в отчетном году не предоставляло другим организациям и лицам залог либо поручительство за третьих лиц.

#### 10. Расходы по обычным видам деятельности.

Общая сумма расходов по обычным видам деятельности сложилась из себестоимости реализованных товаров, работ, услуг. Фактическая себестоимость продаж составляет 89787 тыс. руб. в т.ч. себестоимость реализации готовой продукции (квартир, машино-мест) – 68446 тыс.руб., себестоимость реализованных основных средств – 3213 тыс.руб., себестоимость реализованного земельного участка – 14799 тыс.руб., себестоимость недвижимого имущества (нежилых зданий) – 1597 тыс.руб., расходы по передаче в аренду основных средств – 1732 тыс.руб.

#### 11. Государственная помощь. Пояснения к таблицам 11.1, 11.2

ООО Специализированный застройщик «Инвестиционная строительная фирма Стэл» в 2025 году не получало государственную помощь.

#### 12. Иная информация

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвестиционная строительная фирма Стэл» (далее ООО Специализированный застройщик «Стэл-инвест») зарегистрировано в едином государственном реестре юридических лиц 21 апреля 2000 г. ИНН: 3662058103; КПП: 366201001; ОГРН: 1033600035820. Уставный капитал ООО Специализированный застройщик «Стэл-инвест» составляет 81 022 тыс. руб.

Юридическое лицо состоит на учёте: в Инспекции Федеральной налоговой службы по Коминтерновскому району г. Воронежа (код инспекции – 3662); в ПФР: регистрационный номер 046-032-005810; в ФСС: регистрационный номер 3642003810; в СФР: единый регистрационный номер 1014687014.

Организация включена в реестр Роскомнадзора, как оператор, осуществляющий обработку персональных данных: регистрационный № 36-15-000902.

Место нахождения и юридический адрес ООО Специализированный застройщик «Стэл-инвест»: 394077, Воронежская обл, Воронеж г, Московский пр-кт, дом 109А.

Единоличным исполнительным органом (лицом, имеющим право без доверенности действовать от имени юридического лица) с 21.04.2000г. является генеральный директор Лукинов Валерий Викторович (ИНН: 366204973686).

В 2025 году среднесписочная численность работников ООО Специализированный застройщик «Стэл-инвест» составила 34 человека, что на 3 человека больше, чем в 2024 году.

По состоянию на 31 декабря 2025 года совокупные активы ООО Специализированный застройщик «Стэл-инвест» составили 1604964 тыс. руб., увеличились на 232982 тыс. руб. (на 16,98 %) по сравнению с показателем 2024 года. Чистые активы ООО Специализированный застройщик «Стэл-инвест» по состоянию на 31.12.2025 составили 564412 тыс. руб., увеличились на 161797 тыс. руб. или на 40,18 % за счет чистой прибыли отчетного года (за вычетом прибыли, распределенной в пользу участника).

В 2025 году организация получила выручку в сумме 135511 тыс. руб., что на 124086 тыс. руб. больше, чем годом ранее. В состав выручки включены доходы от реализации готовой продукции (квартир, машино-мест) 105457 тыс. руб. доходы от передачи в аренду основных средств 7212 тыс. руб., доходы от реализации ОС 5000 тыс. руб., доходы от продажи земельного участка 14799 тыс. руб., от продажи прочего недвижимого имущества (нежилых зданий) – 3043 тыс. руб. Показатели отчетного года изменились по сравнению с показателями предыдущего периода за счет значительного увеличения объемов реализованной продукции.

Проценты, полученные от размещения средств на депозитных счетах составили 20190 тыс. руб.

Прочие доходы составили 254767 тыс. руб. ( 15 тыс. руб. в 2024 году), в том числе: неиспользованные средства дольщиков, оставшиеся в распоряжении застройщика 253287 тыс. руб., штрафы и неустойки, полученные от контрагентов за неисполнение договорных условий 111 тыс. руб. и пр.

Проценты уплаченные по полученным кредитам и займам составили 37681 тыс. руб. и отражены в составе затрат на строительство объектов.

Прочие расходы составили 23516 тыс. руб. (9323 тыс. руб. в 2024 году), в том числе: услуги банков 162 тыс. руб.; благотворительность 1510 тыс. руб.; и пр.

Финансовый результат по обычным видам деятельности определяется методом начисления как разница между начисленными доходами и признанными расходами за отчетный период.

Осуществляя деятельность в качестве застройщика, ООО Специализированный застройщик «Стэл-инвест» привлекает денежные средства участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Расходы организации-застройщика, которые должны быть в дальнейшем возмещены за счет указанных средств, учитываются отдельно как произведенные в рамках целевого финансирования.

Результатом работы ООО Специализированный застройщик «Стэл-инвест» за 2025 год стала чистая прибыль в размере 220797 тыс. руб. В сравнении с показателем 2024 года результат деятельности организации в 2025 году существенно вырос. Изменение показателя обусловлено: ростом прибыли от продаж, увеличением прибыли за счет ввода жилого дома в эксплуатацию.

Отчетность организации ежегодно проверяется аудиторской фирмой ООО «Аудит и право» (ИНН 3666080484, ОГРН 1023601574292).

Бухгалтерский учет организован с использованием компьютерной техники и бухгалтерской программы 1С:Бухгалтерия. ООО Специализированный застройщик «Стэл-инвест» использует рабочий план счетов, разработанный на основе типового плана счетов, утвержденного приказом МФ РФ от 31.10.2000г. № 94н.

Средства, получаемые в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» учитываются в качестве источников целевого финансирования. Информация об использовании средств целевого финансирования формируется на счетах учета затрат на строительство указанных объектов.

Управленческие расходы и общехозяйственные расходы в составе затрат учитываются в части, пропорциональной размеру материальных затрат, учтенных по каждому объекту долевого строительства, при этом они не превышают 10 процентов от проектной стоимости строительства объектов.

Финансовый результат деятельности застройщика при исполнении договоров долевого участия в строительстве учитывается в качестве прочих доходов организации и определяется как разность между средствами целевого финансирования и фактическими затратами общества на строительство.

Связанными сторонами с Обществом в одном лице являются его единственный участник Лукинов Валерий Викторович (ИНН 366204973686) и единоличный исполнительный орган (генеральный директор). В отчетном году генеральному директору производились выплаты по заключенному трудовому договору, отражаемые в составе общехозяйственных расходов. Часть полученной чистой прибыли в размере 59000 тыс. руб. выплачена единственному участнику общества.

Другими связанными сторонами общество признает физических и юридических лиц, способных оказывать влияние на его деятельность и осуществлять контроль или оказывать влияние на общество, прямо или косвенно посредством одного или нескольких посредников. Такими юридическими лицами являются: ООО Специализированный застройщик «Высота», ООО Специализированный застройщик «Строительная компания «Стэл», ООО Производственная фирма «Окна -Стэл».

Операции по продаже и приобретению товаров, работ, услуг со связанными сторонами производились на обычных коммерческих условиях..

Более подробная информация о связанных сторонах не раскрывается в соответствии с пунктом 16 ПБУ 1 1/2008 «Информация о связанных сторонах».

Информация о финансовых вложениях в связанные стороны представлена в пункте 3 Финансовые вложения раздела 3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Операции по продаже и приобретению товаров, работ, услуг со связанными сторонами не производились. Руководство ООО Специализированный застройщик «Стэл-инвест» внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований действующего законодательства о ценообразовании. Налоговые обязательства, возникающие в результате совершения указанных сделок, определяются на основе фактических цен таких сделок, но вероятность того, что эти цены могут быть оспорены, существует.

Организация не применяет специальных режимов налогообложения (находится на общем режиме).

За 2025 год ООО Специализированный застройщик «Стэл-инвест» исчислены и уплачены в бюджеты всех уровней налоги, сборы, взносы в общей сумме 195420 тыс. руб., в том числе: налог на прибыль 76388 тыс. руб.; налог на добавленную стоимость 7329 тыс. руб.; налог на имущество 707 тыс. руб.; транспортный налог 8 тыс. руб.; земельный налог 1885 тыс. руб.; страховые взносы 6650 тыс. руб.

Организация в течение отчетного года не имела просроченной налоговой задолженности.

Поскольку хозяйственная практика свидетельствует о том, что налоговые органы могут интерпретировать законодательство и оспаривать результаты деятельности, которые ранее не оспаривались, имеется риск доначисления налогов, пени и штрафов.

По мнению руководства Общества, по состоянию на 31.12.2025 соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение Общества с точки зрения налогового законодательства будет стабильным.

Условные обязательства и условные активы в отчетном периоде не имели места. Основания для отражения в учете оценочных обязательств в соответствии ПБУ 8/2010 в отчетном периоде отсутствовали. ООО Специализированный застройщик «Стэл-инвест» в 2025 году участвовало в 31 судебном разбирательстве в качестве ответчика, истца, и третьего лица.

Прекращенных операций, бюджетного финансирования, безвозмездно полученного имущества у общества в 2025 году не было.

Система внутреннего контроля в ООО Специализированный застройщик «Стэл-инвест» обеспечивает информирование руководства о потенциальных случаях недобросовестных действий работников, надзор за проведением проверок и контроль за реализацией мер, принятых руководством по исполнению требований Федеральных законов от 07.08. 2001 г. № 115-ФЗ и от 25.12. 2008 г. № 273-ФЗ.

В течение отчетного года не имели места факторы риска недобросовестных действий, таких как:

- заинтересованность в применении ненадлежащих способов занижения налогооблагаемой базы;
- операции с аффилированными лицами, не относящиеся к обычному ведению хозяйственной деятельности;
- необычные или умышленно усложненные хозяйственные операции;
- крупные операции со счетами в банках, с организациями при отсутствии достаточных оснований этого с точки зрения порядка ведения хозяйственной деятельности;
- необычно высокая зависимость от долговых обязательств и т.д.

В 2025 году ООО Специализированный застройщик «Стэл-инвест» не были выявлены факты и отсутствовали подозрения в наличии недобросовестных действий сотрудников и должностных лиц, и не осуществлялись операции, подпадающие под действие вышеуказанных законов.

Общество для третьих лиц публикует информацию на сайте <https://наш.дом.рф/>.

Обстоятельства, подлежащие обязательному раскрытию перед третьими лицами, доводятся обществом до их сведения публикациями на сайте <https://fedresurs.ru>.

В 2025 году организация осуществляла хозяйственную деятельность в сложных условиях, но руководство ООО Специализированный застройщик «Стэл-инвест» принимает все необходимые меры для обеспечения финансовой устойчивости его деятельности, не предполагает ее прекращения и планирует продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение последующего времени.

Генеральный директор  
« 02 » марта 2026г.



Лукинов В.В.