

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Новый дом»
(ООО «СЗ «Новый дом»)**

ИНН 2635260380, КПП 263501001, ОГРН 1242600001170
р/с 40702810160100025317 СТАВРОПОЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N5230 ПАО СБЕРБАНК
БИК 040702615, к/с 30101810907020000615
355040, Ставропольский край, г.о. город Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Шпаковская, д. 100
тел. (8652) 23-03-33

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СЗ «Новый дом» за 2025 год**

1. Основные виды экономической деятельности

Перечень видов деятельности:

ОКВЭД	Наименование вида деятельности
41.20	Строительство жилых и нежилых зданий
71.12.2	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организация осуществляет деятельность по ОКВЭД 71.12.2 - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

2. Учетная политика

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «Новый дом» составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами.

2.1. Учет основных средств и капитальных вложений ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 и 26/2020. Начисление амортизации основных средств осуществляется линейным способом в соответствии со сроком использования, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 (Ста) тыс. руб. Активы, чья стоимость менее установленного лимита не признаются, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода. Активы со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, принимаются на забалансовый учет.

Земельные участки, на которых осуществляется возведение объектов капитального строительства, учитываются в составе основных средств организации до момента достижения степени готовности строящегося объекта равной 5 %; далее – стоимость земельных участков учитывается в стоимости объекта капитального строительства.

2.2. Учет НМА ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость более 100 тыс. руб. В случае стоимости ниже установленного лимита - актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены. Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования. 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.

2.3. Учет сырья и материалов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019. Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы, отражаются по фактической себестоимости на счете 10 "Материалы". При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

2.4. На каждую отчетную дату запасы отражаются в учете по наименьшей из величин: фактической себестоимости; чистой стоимости продажи (ЧСП). В качестве ЧСП применяется цена, по которой возможно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату. В случае превышения фактической себестоимости запасов над их ЧСП создается резерв под обесценение запасов.

2.5. Коммерческие и общехозяйственные расходы ежемесячно списываются в полном размере на результаты финансово-хозяйственной деятельности.

Расходы, непосредственно связанные со строительством конкретных объектов, формирующих инвентарную стоимость объекта долевого строительства напрямую, что прямо следует из содержания первичных учетных документов, выставленных контрагентами, учитываются на счете 20.33 Основное производство, Затраты заказчика-застройщика в разрезе строящихся объектов и статей затрат до момента признания соответствующей выручки.

Выручка признается "по мере готовности", начиная с получения разрешения на строительство Объекта и достижения степени готовности строящегося объекта равной 5 %. Степень завершенности работ определяется по доле понесенных на отчетную дату расходов в расчетной величине общих расходов по договору.

2.6. Суммы целевого финансирования по договорам долевого участия в строительстве до раскрытия счетов-эскроу, но после государственной регистрации договоров в Управлении Федеральной Службы государственной регистрации, учитываются за балансом с использованием счета 009.СЭ Средства дольщиков на счетах-эскроу (обязательства выданные). Также за балансом на счете 008.СЭ Средства дольщиков на счетах-эскроу (обязательства полученные) отражаются и поступления на счета-эскроу от участников долевого строительства.

2.7. Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

2.8. Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков определяется по состоянию на промежуточные отчетные даты и на 31 декабря отчетного года по следующей формуле:

$$\text{ОценОбяз} = \text{СрЗар}_1 \times \text{Дн}_1 \times (1 + \text{СтВз}_1 / 100) + \text{СрЗар}_2 \times \text{Дн}_2 \times (1 + \text{СтВз}_2 / 100) + \dots + \text{СрЗар}_i \times \text{Дн}_i \times (1 + \text{СтВз}_i / 100) + \dots + \text{СрЗар}_n \times \text{Дн}_n \times (1 + \text{СтВз}_n / 100),$$

где ОценОбяз - величина оценочного обязательства организации на соответствующую отчетную дату; СрЗар_i - средний дневной заработок i-го работника, исчисленный по состоянию на отчетную дату; Дн_i - количество календарных дней отпуска, на которые i-й работник имеет право по состоянию на отчетную дату; СтВз_i - суммарная ставка взносов во внебюджетные фонды (в процентах), применяемая к выплатам i-му работнику с 1-го числа следующего месяца; n - количество работников на отчетную дату.

2.9. Организация не является плательщиком налога на прибыль, на основании чего не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02. Организация не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010).

2.10. Внесение изменений в учетную политику

Начиная с 2025 года Общество формирует и предоставляет бухгалтерскую отчетность в соответствии с ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утв. Приказом Минфина от 04.10.2023 № 157н.

3. Нематериальные активы

В строке 1110 бухгалтерского баланса отражена стоимость нематериальных активов организации, признанных в соответствии с ФСБУ 14/2022 в сумме 53 тыс. руб.

НМА	Стоимость, тыс.руб.	СПИ, мес.	Амортизация, тыс.руб.	Способ начисления амортизации
Веб-сайт Новый дом	140	24	87	Линейный

Движение нематериальных активов приведено в таблице 3.1.

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

	2024 г.													
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения на отчетную дату в ООО «СЗ «Новый дом» отсутствуют.

6. Запасы

В строке 1210 бухгалтерского баланса отражена стоимость запасов организации в сумме 892 тыс. руб.:

- сырье и материалы – 170 тыс. руб.;

- незавершенное строительство по адресу г. Невинномысск, ул. Апанасенко, з/у 82/1 (подготовительные строительные работы на приобретенном земельном участке, получение исходных данных и условий для подготовки проектной документации, затраты, связанные с оформлением прав владения и пользования на земельном участке) – 722 тыс. руб.;

- незавершенное строительство объекта долевого строительства по адресу г. Невинномысск, ул. Новая, з/у 1 – в течение 2025 года организация отражала расходы, непосредственно связанные со строительством вышеуказанного объекта, формирующие инвентарную стоимость объекта долевого строительства напрямую (согласно степени завершенности работ и доле зарегистрированных договоров долевого участия). Возведение объекта долевого строительства завершено, Обществом 08 декабря 2025 года получено разрешение на ввод в эксплуатацию № 26-16-28-2025.

Движение запасов приведено в таблице 6.1.

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период					На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	136 874	-	496 939	(632 921)	-	-	X	X	892	-
	За 2024 г.	-	-	146 337	(9 463)	-	-	X	X	136 874	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	8 911	-	113 512	(366)	-	-	(121 887)	-	170	-
	За 2024 г.	-	-	9 084	(173)	-	-	-	-	8 911	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	127 963	-	383 427	(632 555)	-	-	121 887	-	722	-
	За 2024 г.	-	-	137 253	(9 290)	-	-	-	-	127 963	-
Иные виды запасов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

В строке 1230 бухгалтерского баланса отражена Дебиторская задолженность в сумме 647 540 тыс.руб., в т.ч. расчеты с поставщиками и подрядчиками – 241 тыс.руб., срок погашения – краткосрочная дебиторская задолженность; авансы поставщикам в счет приобретения запасов –

1 817 тыс. руб., срок погашения – краткосрочная дебиторская задолженность; непредъявленная к оплате, начисленная выручка по Объекту долевого строительства ЖК Новый дом г.

Невинномысск, ул.Новая, з/у 1, определенная согласно степени завершенности производственного цикла на отчетную дату (100 %) и сумме заключенных на отчетную дату ДДУ– 645 482 тыс. руб.

Движение дебиторской задолженности приведено в таблице 7.1.

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)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва переклассифицировано			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	15 094	-	898 742	-	(266 296)	-	-	-	647 540	-
	За 2024 г.	-	-	15 094	-	-	-	-	-	15 094	-
в том числе:											
Расчеты с поставщика ми и подрядчика ми	За 2025 г.	1 015	-	2 058	-	(1 015)	-	-	-	2 058	-
	За 2024 г.	-	-	1 015	-	-	-	-	-	1 015	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	16	-	-	-	(16)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	16	-	-	-	-	-	16	-
Непредъявл енная к оплате, начисленна я выручка	За 2025 г.	14 063	-	896 684	-	(265 265)	-	-	-	645 482	-
	За 2024 г.	-	-	14 063	-	-	-	-	-	14 063	-
Итого	За 2025 г.	15 094	-	898 742	-	(266 296)	-	-	-	647 540	-
	За 2024 г.	-	-	15 094	-	-	-	-	-	15 094	-

8. Обязательства

8.1 Пояснения к строке 1410 Бухгалтерского баланса «Заемные средства»

По состоянию на 31.12.2025 года кредитные средства, полученные по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 520B015NEMF от 05.02.2025, заключенному Обществом с ПАО Сбербанк для осуществления финансирования затрат по строительству многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземным паркингом и иных затрат, связанных со строительством Объекта в соответствии с согласованным с Кредитором бюджетом строительства, лимит кредитной линии – 632 197 тыс. руб., процентная ставка – плавающая, а также проценты – 11 303 тыс. руб. полностью погашены. Взаиморасчеты по вышеуказанному кредитному договору в декабре 2025 года произведены в полном объеме за счет средств дольщиков, размещенных на эскроу-счетах.

Также, на 31.12.2025 года погашена задолженность по долгосрочному договору займа, заключенным Организацией с ООО «СТРОЙГАРАНТ» (ИНН 2635253921), процентная ставка - 15% годовых - 27 226 тыс.руб., а также проценты по вышеуказанному договору – 3 972 тыс. руб.

В полном размере возвращены займы, полученные Обществом от учредителей - Тищенко С. Г. и Сидорова И.И. на общую сумму 88 600 тыс. руб. Заемные средства, подлежащие отражению по строке 1410 бухгалтерского баланса на 31.12.2025 года отсутствуют.

8.2. Оценочные обязательства.

На 31.12.2025г. в результате проверки на обесценение запасов необходимость в создании резерва у организации отсутствует. На 31.12.2025г. сформирован резерв ежегодных отпусков в сумме 269 тыс.руб.

Наличие и движение обязательств приведено в таблицах 8.1, 8.2

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	81 593	-	-	(81 593)	-	-	-
	За 2024 г.	-	81 593	-	-	-	-	81 593
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	81 526	-	-	(81 526)	-	-	-
	За 2024 г.	-	81 526	-	-	-	-	81 526
Проценты по долгосрочным займам	За 2025 г.	67	-	-	(67)	-	-	-
	За 2024 г.	-	67	-	-	-	-	67
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	68 966	659 766	-	(68 937)	-	-	659 795
	За 2024 г.	-	96 192	-	(27 226)	-	-	68 966
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	68 948	67 607	-	(68 937)	-	-	67 618
	За 2024 г.	-	96 174	-	(27 226)	-	-	68 948
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	592 059	-	-	-	-	592 059
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	1	27	-	-	-	-	28
	За 2024 г.	-	1	-	-	-	-	1
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	17	73	-	-	-	-	90
	За 2024 г.	-	17	-	-	-	-	17
Итого	За 2025 г.	150 559	659 766	-	(150 530)	-	X	659 795
	За 2024 г.	-	177 785	-	(27 226)	-	X	150 559

8.2. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства -	За 2025 г.	13	401	146	-	269

всего	За 2024 г.	-	13	-	-	13
В том числе:	За 2025 г.	13	401	146	-	269
Резерв ежегодных отпусков	За 2024 г.	-	13	-	-	13

9.Обеспечения обязательств

На забалансовом счете 009.СЭ Средства дольщиков на счетах-эскроу (обязательства выданные) отражена информация по договорам долевого участия, прошедшим государственную регистрацию в Управлении Федеральной Службы государственной регистрации, по которым не начат процесс передачи объектов недвижимости согласно актам приема-передачи. На 31.12.2025г. сумма, учтенная на счете 009.СЭ составила 645 632 тыс.руб. На забалансовом счете 008.СЭ Средства дольщиков на счетах-эскроу (обязательства полученные) отражены поступления на счета-эскроу от участников долевого строительства, но еще на зачисленные на счет Общества На 31.12.2025 г. эта сумма составила 84 тыс.руб.

10.Расходы по обычным видам деятельности

10.1. Пояснения к строке 2120 Отчета о финансовых результатах «Себестоимость продаж»
В строке 2120 отчета о финансовых результатах отражены прямые затраты, направленные на обеспечение строительства Объекта ЖК Новый дом, г. Невинномысск, ул. Новая, з/у 1 в соответствии с проектной документацией, списанные на результаты ФХД согласно степени завершенности работ (100%) – 632 555 тыс. руб.

10.2. Пояснения к строке 2210 Отчета о финансовых результатах «Коммерческие расходы»
В строке 2210 отчета о финансовых результатах отражены расходы на продажу объекта капитального строительства (расходы на рекламу, агентское вознаграждение, связанное с привлечением участников долевого строительства, госпошлины за регистрацию договоров участия в долевом строительстве и т.д.) – 31 265 тыс. руб.

10.3. Пояснения к строке 2220 Отчета о финансовых результатах «Управленческие расходы»
В строке 2220 отчета о финансовых результатах отражены расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом (заработная плата управленческого персонала, стоимость информационных, аудиторских, консультационных и аналогичных услуг) – 4 542 тыс. руб.

11.Государственная помощь, подлежащая раскрытию, на отчетную дату у Общества отсутствует

12.Иная информация

12.1 Сведения об обществе с ограниченной ответственностью

12.1.1. Юридический адрес: 355040, Ставропольский край, г.о. город Ставрополь, г Ставрополь, ул. Шпаковская, дом 100.

12.1.2. На 31.12.2025г. Учредителями ООО «СЗ «Новый дом» являются физические лица Тищенко Сергей Геннадьевич (50% доли уставного капитала) и Сидоров Иван Иванович (50% доли уставного капитала).

12.1.3. Вознаграждение управленческого персонала (согласно условиям трудового договора) за 2025 год – 3 600 139 (Три миллиона шестьсот тысяч сто тридцать девять) рублей 85 копеек; средняя численность сотрудников на 31.12.2025 - 4 человека.

12.1.4. В 2025 году выплачены промежуточные дивиденды участникам Общества. Основание – Протокол № 5 Внеочередного заседания общего собрания участников Общества о распределении части прибыли от 15 декабря 2025 года.

12.2. Пояснения к строке 1250 Бухгалтерского баланса «Денежные средства и денежные эквиваленты»

В строке 1250 бухгалтерского баланса отражены денежные средства и денежные эквиваленты – 96 169 тыс.руб., в т.ч. денежные средства на расчетных счетах организации – 26 169 тыс.руб., денежные средства, перечисленные Организацией во вклад - срочный депозит по соглашению с ПАО Сбербанк – 70 000 тыс.руб.

12.3. Пояснения к строке 2110 Отчета о финансовых результатах «Выручка»

Общество признает выручку "по мере готовности", начиная с получения разрешения на строительство Объекта и достижения степени готовности строящегося объекта равной 5 %, таким образом на отчетную дату % готовности строящегося объекта – ЖК Новый дом, г. Невинномысск, ул. Новая, з/у 1 - составил 100 % - получено разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию № 26-16-28-2025 от 08 декабря 2025 года, размер выручки, признанный на отчетную дату – 896 684 тыс.руб.

12.4. Пояснения к строке 2320 Отчета о финансовых результатах «Проценты к получению»

В строке 2320 отчета о финансовых результатах отражены проценты, полученные по депозитным вкладам, перечисленные Обществом во вклады - срочные депозиты по соглашению, заключенному с ПАО Сбербанк

12.5. Пояснения к строке 2330 Отчета о финансовых результатах «Проценты к уплате»

В строке 2330 отчета о финансовых результатах отражены проценты, причитающиеся к уплате по договору займа и договору об открытии НКЛ – 15 208 тыс.руб. На 31.12.2025 задолженность по уплате вышеуказанных процентов погашена Обществом полностью.

12.6. Пояснения к строке 2350 Отчета о финансовых результатах «Прочие расходы»

В строке 2350 отчета о финансовых результатах отражены расходы на услуги банков – 152 тыс. руб., а также расходы по операциям со срочными контрактами (фиксация максимума процентной ставки (опцион на процентную ставку кэп) по договору об открытии НКЛ, в рамках заключенного с ПАО СБЕРБАНК Ген.соглашения № 165-25_RIS от 13.02.2025.) – 3 250 тыс. руб.

12.7. Сведения о составе резервов

Резервы создаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

На 31.12.2025г. резерв по сомнительным долгам не сформирован в связи с отсутствием сомнительной дебиторской задолженности.

12.8. Информация о связанных сторонах

Для Общества связными сторонами являются учредители:

Тищенко Сергей Геннадьевич (50% доли уставного капитала) и Сидоров Иван Иванович (50% доли уставного капитала).

В 2025 году Обществом проводились сделки по беспроцентным целевым договорам займа, заключенным с учредителями:

- Сидоров Иван Иванович вносил денежные средства на расчетный счет ООО «СЗ «Новый дом» в размере 17 150 тыс.руб., срок погашения – не позднее следующего дня после истечения срока займа- 31.12.2026, или не позднее чем через полгода после даты ввода объекта в эксплуатацию.

На 31.12.2025 задолженность Общества перед Сидоровым И.И. по беспроцентным целевым займам в размере 44 300 тыс. руб. полностью погашена;

- Тищенко Сергей Геннадьевич перечислял денежные средства на расчетный счет ООО «СЗ «Новый дом» в размере 17 150 тыс.руб., срок погашения – не позднее следующего дня после истечения срока займа- 31.12.2026, или не позднее чем через полгода после даты ввода объекта в эксплуатацию. На 31.12.2025 задолженность Общества перед Тищенко С.Г. по беспроцентным целевым займам в размере 44 300 тыс. руб. полностью погашена.

Кроме того, в 2025 году выплачены промежуточные дивиденды участникам Общества. Основание – Протокол № 5 Внеочередного заседания общего собрания участников Общества о распределении части прибыли от 15 декабря 2025 года. Размер дивидендов: Тищенко С.Г. – 50 000 тыс.руб., Сидоров И.И. – 50 000 тыс. руб. в срок до 13.02.2026г. Задолженность перед учредителями по выплате дивидендов на 31.12.2025 отсутствует.

Также связной стороной для Общества по учредителю является ООО «СТРОЙГАРАНТ» (ИНН 2635253921) - Сидоров Иван Иванович (50% доли уставного капитала). За 2025 год Обществом проводились сделки по договору генерального подряда с ООО «СТРОЙГАРАНТ»: объем выполненных генеральным подрядчиком СМР – 170 093 тыс. руб, задолженность по оплате за выполненные работы на 31.12.2025 года – 66 966 тыс. руб. В декабре 2025 года погашена задолженность по долгосрочному договору займа, заключенному Обществом с ООО «СТРОЙГАРАНТ» (ИНН 2635253921) – 27 226 тыс.руб., а также выплачены проценты по вышеуказанному договору – 3 972 тыс. руб.

12.9. Информация по прекращаемой деятельности

В 2026 году Общество планирует продолжать осуществление своей деятельности, направленной на получение положительного финансового результата. В планах - окончание процесса передачи объектов недвижимости согласно актам приема-передачи в возведенном Многоквартирном жилом доме по адресу Ставропольский край, город Невинномысск, ул. Новая, 1 в установленном законодательном порядке, определение финансового результата по завершеному объекту долевого строительства, а также получение разрешения на строительство на земельном участке по адресу г. Невинномысск, ул. Апанасенко, з/у 82/1.

12.10. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

12.11. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Директор

ООО «СЗ «Новый дом»



С.Г. Тищенко