

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Базис»

ИНН 7100039269 КПП 710001001 ОГРН 1237100007990
300034, Тульская обл., Тула г, Демонстрации ул., дом № 20Б, пом. 3
Тел. +7 920 278-73-96, адрес эл. почты Bazis71@list.ru

«17» марта 2026 года

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Базис» за 2025 год

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Базис» (далее – «Общество») за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. руб. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

ООО Специализированный застройщик «Базис» зарегистрировано 13 июня 2023 г. за основным государственным регистрационным номером 1237100007990.

ИНН 7100039269 КПП 710001001 Юридический и фактический адрес: 300034, Тульская обл, Тула г, Демонстрации ул, дом №20Б, помещение 3.

Бенефициарным владельцем общества является:

физическое лицо: гражданка России Белова Е.Б.- доля 100%.

Уставный капитал составляет 10 000 руб.

Среднесписочная численность на конец отчетного периода составила 1 человек.

Основной вид деятельности - деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Руководство текущей деятельностью организации осуществлял генеральный директор (единоличный исполнительный орган) Белова Елена Борисовна.

Все крупные сделки, осуществляемые организацией, производятся на основании Протокола Общего собрания участников.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г. (в редакции от 11 апреля 2018 г.), а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская (финансовая)

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Базис»

ИНН 7100039269 КПП 710001001 ОГРН 1237100007990
300034, Тульская обл., Тула г, Демонстрации ул., дом № 20Б, пом. 3
Тел. +7 920 278-73-96, адрес эл. почты Bazis71@list.ru

отчетность Общества за 2025 год была подготовлена в соответствии с тем же Законом и положениями.

В соответствии с п. 1 ст. 12 Федерального закона № 402-ФЗ объекты бухгалтерского учета подлежат денежному измерению.

Неопределенность оценочных значений

Ниже представлены основные допущения в отношении будущих событий, а также иные источники неопределенности оценочных значений на отчетную дату, которые несут в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

- резерв по сомнительным долгам;
- резерва под снижение стоимости материально-производственных запасов;
- резерв на предстоящую оплату отпусков, неиспользованных на отчетную дату;
- резерв под обесценение финансовых вложений.

Резерв на предстоящую оплату отпусков, неиспользованных на отчетную дату, организация формирует исходя из 8,4% от ФОТ.

Нематериальные активы

В соответствии с п.п. 6, 7 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость нематериальных активов определяется как сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная Обществом при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях.

В составе нематериальных активов учитываются объекты интеллектуальной собственности, используемые при производстве продукции, выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд общества в течение срока, превышающего 12 месяцев, в том числе проектная документация объектов капитального строительства.

В соответствии с п. 28 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов» амортизация по нематериальным активам с определенным сроком полезного использования осуществляется линейным способом.

По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется (п. 23 ПБУ 14/2007).

В течение отчетного периода Общество не выявило факторов, свидетельствующих о необходимости уточнения сроков полезного использования, а также способов определения амортизации нематериальных активов.

Определить срок полезного использования нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования с достаточной степенью надежности не представляется возможным.

Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете отчетного периода, к которому они относятся, и начисляются независимо от

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Базис»

ИНН 7100039269 КПП 710001001 ОГРН 1237100007990

300034, Тульская обл., Тула г, Демонстрации ул., дом № 20Б, пом. 3

Тел. +7 920 278-73-96, адрес эл. почты Bazis71@list.ru

результатов деятельности Общества в отчетном периоде.

Изменение первоначальной стоимости нематериального актива, по которой он принят к бухгалтерскому учету, допускается в случаях переоценки и обесценения нематериальных активов.

В соответствии с п. 14 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», нематериальные активы, полученные по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, оцениваются следующим образом: первоначальная стоимость таких активов определяется исходя из стоимости активов, переданных или подлежащих передаче. При невозможности установить стоимость активов, переданных или подлежащих передаче по таким договорам, величина стоимости нематериальных активов, полученных Обществом, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные нематериальные активы.

Материально-производственные запасы

В соответствии с п.п.3 п.1 ФСБУ 5/2019 «Запасы» в качестве запасов признаются следующие активы:

- сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

- инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;

- готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;

- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;

- готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;

- затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неukoмплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе - незавершенное производство). Организация может вести обособленный учет полуфабрикатов собственного производства в порядке, установленном для учета готовой продукции;

- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Базис»

ИНН 7100039269 КПП 710001001 ОГРН 1237100007990

300034, Тульская обл., Тула г, Демонстрации ул., дом № 20Б, пом. 3

Тел. +7 920 278-73-96, адрес эл. почты Bazis71@list.ru

процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;

-объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

В соответствии с п.п.6 п.І ФСБУ 5/2019 «Запасы», единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

Аналитический учет материально-производственных запасов ведется по видам запасов (отдельно по каждой позиции) и складов.

Запасы признаются в учете по фактической себестоимости (п.п.9 п.ІІ ФСБУ 5/2019 «Запасы»). В фактическую себестоимость запасов включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов.

На отчетную дату запасы также оцениваются по фактической себестоимости.

Затратами, включаемыми в фактическую себестоимость запасов, которые организация получает безвозмездно, считается справедливая стоимость этих запасов (п.п.15 п.ІІ ФСБУ 5/2019 «Запасы»).

При отпуске запасов в производство, списании запасов или ином выбытии себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости (п.п.36 п.ІV ФСБУ 5/2019 «Запасы»).

В соответствии с п.п.45 п.У ФСБУ 5/2019 «Запасы», запасы отражаются в бухгалтерской отчетности по стоимости, определяемой исходя из указанных выше способов оценки запасов.

Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

В состав финансовых вложений включаются следующие основные виды финансовых вложений:

- инвестиции в ценные бумаги других организаций;
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций;
- займы, предоставленные другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал организации, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации. Первоначальной стоимостью предоставленного займа является сумма перечисленных денежных средств.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражены в бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем ежемесячной корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость,

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Базис»

ИНН 7100039269 КПП 710001001 ОГРН 1237100007990

300034, Тульская обл., Тула г, Демонстрации ул., дом № 20Б, пом. 3

Тел. +7 920 278-73-96, адрес эл. почты Bazis71@list.ru

отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Выбытие финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, а также вкладов в уставные (складочные) капиталы других организаций, предоставленных другим организациям займов, депозитных вкладов в кредитных организациях, осуществляется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. При выбытии финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из последней оценки.

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений. В этом случае на основе расчета организации определяется расчетная стоимость финансовых вложений, равная разнице между их стоимостью, по которой они отражены в бухгалтерском учете (учетной стоимостью), и суммой такого снижения.

При наличии условий устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений Обществом образуется резерв под обесценение финансовых вложений на разницу между учетной и расчетной стоимостью финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений проводится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов развернуто. Купонный доход по облигациям и доходы, полученные от предоставления другим организациям займов, отражаются по строке «Проценты к получению» отчета о финансовых результатах.

Дебиторская задолженность

Общество 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.

Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам.

Дебиторская задолженность перед организацией по состоянию на 31.12.2025 г. отсутствует.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Базис»

ИНН 7100039269 КПП 710001001 ОГРН 1237100007990
300034, Тульская обл., Тула г, Демонстрации ул., дом № 20Б, пом. 3
Тел. +7 920 278-73-96, адрес эл. почты Bazis71@list.ru

Порядок формирования доходов и расходов

Учет доходов и расходов ведется методом начисления.

В Организации ведется отдельный учет доходов и расходов

Целевые средства дольщиков поступают на эскроу-счёт в банк и не являются доходом застройщика. Остаток на счетах эскроу отражается на забалансовом счете на конец года. Выручка определяется в целом по объекту капитального строительства – Многоквартирному дому (домам) – на дату подписания акта приема-передачи объекта строительства участником долевого строительства в размере стоимости переданного объекта, установленной в договоре долевого участия и остаётся в распоряжении у Застройщика.

Доходами общества признается финансовый результат, полученный как разница между суммой всех договоров участия в долевом строительстве и фактическими затратами на строительство объектов долевого строительства.

Финансирование производится за счёт банковского кредита в ПАО СБЕРБАНК.

Все затраты на производство (строительство), в том числе стоимость материалов, включаются в состав расходов по обычным видам деятельности и учитываются на счете 20 «Основное производство» до момента признания соответствующей выручки (финансовой экономии) – согласно Стандарта ФСБУ 5/2019.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы" в качестве условно-постоянных ежемесячно списываются в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90.08 " Управленческие расходы ", в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99).

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

Вознаграждение управленческому персоналу

В течение 2025 года Общество выплатило следующие вознаграждения основному управленческому персоналу по следующему виду выплат:

	2025 год
Краткосрочные вознаграждения (оплата труда, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи, премии по итогам работы, отпуск, лечение, медицинское обслуживание, коммунальные услуги и т.п.)	644 000,00

Учет расходов по займам и кредитам

Учет и раскрытие информации о расходах, связанных с выполнением обязательств по

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Базис»

ИНН 7100039269 КПП 710001001 ОГРН 1237100007990

300034, Тульская обл., Тула г, Демонстрации ул., дом № 20Б, пом. 3

Тел. +7 920 278-73-96, адрес эл. почты Bazis71@list.ru

полученным займам и кредитам, осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Расходы, связанные с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе прочих расходов в том отчетном периоде, к которому они относятся, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

Дополнительные расходы по займам включаются в состав прочих расходов единовременно.

Обязательства по полученным займам и кредитам подлежат отражению в бухгалтерской (финансовой) отчетности с подразделением на долгосрочные (срок погашения по которым по условиям договора превышает 12 месяцев) и краткосрочные (срок погашения по которым по условиям договора не превышает 12 месяцев). Перевод долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную не производится.

Кредиторская задолженность

Перечень организаций- кредиторов, перед которыми организация имеет по состоянию на 31.12.2025 г. наибольшую задолженность (свыше 500 тыс. руб.) приведен в таблице ниже.

Наименование организации-кредитора	Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2024г (тыс.руб.)	Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2025г (тыс. руб.)
ИП Кодолова Елена Сергеевна	1 366	1 366
ИП Володина Ольга Олеговна	-----	3 641
ИП Колесникова Тамара Николаевна	1 329	10 808
ООО "РБУ-1"	-----	43 084
ИП Сатторова Ольга Сергеевна	12 916	40 942
ООО "СТРОЙИНВЕСТ"	100	2 500

Указанная задолженность является задолженностью по текущим обязательствам и погашается в 1 квартале 2026 года.

Учёт аренды

Начиная с 2022 года организациям необходимо применять ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды». Так как организация имеет право применять упрощённый бухучёт (п. 4 ст. 6

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Базис»

ИНН 7100039269 КПП 710001001 ОГРН 1237100007990

300034, Тульская обл., Тула г, Демонстрации ул., дом № 20Б, пом. 3

Тел. +7 920 278-73-96, адрес эл. почты Bazis71@list.ru

Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ), она не ведёт бухучёт аренды по ФСБУ 25/2018 и отражает в текущих расходах лишь арендные платежи без права пользования активом (ППА) и обязательства по аренде.

Информация о связанных сторонах.

Связанными сторонами общества являются:

- Основное общество – отсутствует;
- Дочерние общества – отсутствуют;
- Преобладающие общества – отсутствуют;
- Зависимые общества – отсутствуют;
- Участники совместной деятельности – отсутствуют;
- Основной управленческий персонал – учредители Общества.

В 2025 г. операций со связанными сторонами Общество не проводило.

3. Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

Условия ведения деятельности Общества

В России продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики в будущем будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Влияние глобальных геополитических рисков

В феврале 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга РФ и активов российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц. В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на валютных и фондовых рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. Общество рассматривает данные события как не корректирующие события после отчетного периода. Неопределенность ситуации не позволяет оценить последствия данных событий после отчетной даты в денежном выражении.

Данная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет придерживаться принципа непрерывности деятельности в обозримом будущем. Руководство Общества не имеет планов ликвидировать Общество или прекратить его деятельность. В рамках допущения о непрерывности деятельности активы и обязательства учитываются исходя из того, что Общество будет в состоянии реализовывать свои активы и выполнять свои обязательства в ходе обычной деятельности.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Базис»

ИНН 7100039269 КПП 710001001 ОГРН 1237100007990

300034, Тульская обл., Тула г, Демонстрации ул., дом № 20Б, пом. 3

Тел. +7 920 278-73-96, адрес эл. почты Bazis71@list.ru

Настоящая финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет придерживаться принципа непрерывности деятельности в обозримом будущем. Руководство Общества не имеет планов ликвидировать Общество или прекратить его деятельность. В рамках допущения о непрерывности деятельности активы и обязательства учитываются исходя из того, что Общество будет в состоянии реализовывать свои активы и выполнять свои обязательства в ходе обычной деятельности.

С уважением,

Генеральный директор

ООО Специализированный
застройщик "Базис"



Бессонов Е.Б.

Главный бухгалтер

ООО Специализированный
застройщик "Базис"



Бессонов Е.Б.

