

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный Застройщик «Инновация» за 2025 год.

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный Застройщик «Инновация» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
Все суммы представлены в тыс. руб.

1. Основные сведения об организации.

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Инновация". На русском языке:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Инновация".

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО Специализированный Застройщик "Инновация".

Адрес (место нахождения) юридического лица: 450074, РБ, г. Уфа, ул. Испытателей, дом 2, офис 8.

Место нахождения: 450074, РБ, г. Уфа, ул. Испытателей, дом 2, офис 8.

Почтовый адрес: 450074, РБ, г. Уфа, ул. Испытателей, дом 2, офис 8.

ООО Специализированный Застройщик "Инновация" создано в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании Решения учредителя № 1 от 08.07.2020г.

ООО Специализированный Застройщик "Инновация" зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 39 по Республике Башкортостан 10.07.2020г., основной государственный регистрационный номер 1200200038037.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 0274958211.

Код причины постановки на учет (КПП): 027401001.

Единственным участником Общества ООО Специализированный Застройщик "Инновация" является ООО "ПЛАНЕТА" (ИНН 0274959261, ОГРН 1200200047365).

Конечным бенефициарным владельцем Общества на 31.12.2025 является гражданин РФ Рахимов Салых Ахкамидиевич, ИНН 026108898030, доля участия в Обществе 97%.

Правовое положение ООО Специализированный Застройщик "Инновация", порядок реорганизации и ликвидации, определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность ООО Специализированный Застройщик "Инновация" сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Уставный капитал ООО Специализированный Застройщик "Инновация" составляет 10 тыс. (Десять тысяч) руб.

Уставный капитал ООО Специализированный Застройщик "Инновация» оплачен полностью.

Основным видом деятельности в 2025 году является деятельность заказчика-застройщика,

генерального подрядчика (ОКВЭД № 71.12.2).

ООО Специализированный Застройщик "Инновация» ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

Списочная численность работников ООО Специализированный Застройщик "Инновация» составила:

на 31.12.2025г. - 1 человек, 31.12.2024г. - 1 человек, на 31.12.2023г. – 1 человек.

Единоличным исполнительным органом является Генеральный директор, назначаемый единственным участником.

Генеральный директор руководит текущей деятельностью Общества и решает все вопросы, которые не отнесены Уставом и законом к компетенции единственного участника Общества.

Генеральный Директор Общества без доверенности действует от имени Общества, в том числе с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством, Уставом Общества. Рахимов Салых Ахкамеевич избран генеральным директором Общества на основании Решения единственного учредителя Общества № 1 от 08.07.2020, трудовой договор заключён на неопределенный срок.

В 2020 году ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИННОВАЦИЯ" были приобретены земельные участки под строительство объекта «Многоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой на территории, ограниченной улицами Энтузиастов, Рудольфа Нуреева, Мусы Гареева в Октябрьском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Литеры 1,2,3,5»:

Разрешение на строительство №02-RU-03308000-1167Ж-2018 от 19.11.2020г. (Литер 1)

Разрешение на строительство №02-RU-03308000-1168Ж-2018 от 19.11.2020г. (Литер 2)

Разрешение на строительство №02-RU-03308000-1169Ж-2018 от 14.05.2022г. (Литер 3)

Разрешение на строительство №02-RU-03308000-1171Ж-2018 от 19.11.2020г. (Литер 5)

27.07.2023г. произошло размежевание Земельного участка №02:55:020614:7954, площадь 19 244 кв. м. на два: Земельный участок №02:55:020614:12340, площадь 11 740 кв. м и Земельный участок №02:55:020614:12339, площадь 7 504 кв. м. (Литер 5.1 и Литер 5.2).

05.12.2024г. произошло объединение двух участков: Земельный участок 02:55:020614:7945 площадь 75 кв.м. и Земельный участок 02:55:020614:7946 площадь 7 856 кв.м. в один Земельный участок 02:55:020614:14569 площадь 7931 кв.м. (Литер 2).

20.11.2023г. получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №02-55-1169Ж-2023 (Литер 3).

28.12.2024г. получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №02-55-1168Ж-2024 (Первый этап. Литер 2).

11.04.2025г. получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №02-55-1168Ж-2025 (Второй и третий этапы. Литер 2).

30.12.2025г. получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №02-55-1171Ж-2025 (Литер 5.1).

2. Основные положения применяемой учетной политики.

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Бухгалтерский учёт в Обществе ведётся в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учёте» и «Положением по ведению бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29.07.1998, а также действующими Положениями и Стандартами по бухгалтерскому учёту.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество руководствуется нормами ФСБУ4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 04.10.2023 № 157н, Положения по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств" ПБУ 23/2011, утвержденного Приказом Минфина России от 02.02.2011 № 11н, а также требованиями к раскрытию информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других федеральных стандартах и положениях по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 год была сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учёта и отчётности.

Годовая бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчёта о финансовых результатах, отчёта об изменениях капитала, отчёта о движении денежных средств и настоящих Пояснений.

Бухгалтерская отчетность была подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у неё отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Учётная политика ООО Специализированный застройщик «Инновация», утверждённая приказом Общества № 1 от 10.07.2020 (с учётом изменений и дополнений, внесённых приказами № 7 от 31.12.2021, № 7 от 31.12.2022, № 4 от 31.12.2023, №4 от 31.12.2024) разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете с целью определения принципов ведения учета и подготовки отчетности в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета (ПБУ 1/2008).

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
 - обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции ООО Специализированный застройщик «Инновация».

При формировании бухгалтерской отчетности Общество отступления от правил бухгалтерского учёта и отчётности не применяло.

Критерии существенности информации

Общество определяет существенность информации исходя из принципа, что информация является существенной, если ее пропуск, искажение или недостаточное раскрытие могут повлиять на экономические решения пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Критерий для определения уровня существенности устанавливается в размере 10 % от среднего значения пяти показателей отчетности за отчетный год, в котором допущена ошибка.

1. Баланс:

- по строке 1210 "Запасы";
- по строке 1230 "Дебиторская задолженность";
- по строке 1370 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)";

2. Отчет о финансовых результатах:

- по строке 2110 "Выручка";
- по строке 2400 "Чистая прибыль (убыток)".

Качественный критерий: независимо от количественной оценки, информация признается

существенной, если она связана с операциями, способными изменить восприятие пользователями финансового положения компании. К таким обстоятельствам относятся, но не ограничиваются: исправление ошибок, связанных с операциями со связанными сторонами, судебные разбирательства, нестандартные операции и случаи, когда раскрытие информации необходимо для предотвращения вводящего в заблуждение представления о деятельности компании.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в автоматизированном режиме с применением программного комплекса «1С:Предприятие», что обусловило следующие особенности ее представления:

а) Бухгалтерская отчетность сформирована с применением программного комплекса «1С:Предприятие», в который разработчиком внедрены типовые формы, соответствующие образцам Приложений к ФСБУ 4/2023. Функциональные возможности системы не позволяют изменять нумерацию или состав этих утвержденных форм бухгалтерской (финансовой) отчетности.

б) Программное обеспечение «1С», используемое Обществом, не предоставляет функциональной возможности удалять отдельные строки из утвержденных форм бухгалтерской отчетности. В связи с этим, во избежание несанкционированных изменений и рисков искажения данных, в автоматически формируемых отчетных формах не производились ручные манипуляции по удалению следующих строк в бухгалтерском балансе: 1105 Гудвил, 1110 Нематериальные активы, 1130 Нематериальные поисковые активы, 1140 Материальные поисковые активы и т.д.

Учет основных средств.

Учет основных средств (далее - "ОС") ведется в соответствии Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость объекта основных средств увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта в момент, завершения таких капитальных вложений.

Амортизация объектов основных средств производится линейным методом. Срок полезного использования объекта основных средств определяется ответственными лицами в соответствие с правилами установленными локальными документами организации исходя из ожидаемого срока использования с учетом морального и физического износа. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость 100 тыс. руб. и более. Активы стоимостью не более 100 тыс. руб. учитываются в бухгалтерском учете в составе материально-производственных запасов как малоценные основные средства и списываются в материальные расходы по мере их отпуска в производство или эксплуатацию без начисления амортизации.

Оценка наличия признаков возможного обесценения объектов основных средств проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Учет аренды

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Общество признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации.

Учет запасов

Учет Запасов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 15 ноября 2019 г. № 180н.

Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение. Общество не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Данные запасы признаются расходами периода, в котором были понесены. При отпуске запасов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. В качестве расчетного периода установлен месяц.

В показатель строки 1210 "Запасы" бухгалтерского баланса включаются:

- Незавершенные капитальные вложения в объекты строительства, учитываемые на счете 20.01 «Затраты, связанные с возведением объектов»;
- Затраты на содержание застройщика, учитываемые на счете 20.01.1
- счет 10 «Материалы»;
- выданные авансы подрядчикам (связанные со строительством) - на счете 76.09;
- счет 19.11-19.16, 19.ДМ «НДС при строительстве объекта строительства».

Порядок признания доходов

Доходы ООО Специализированный Застройщик "Инновация" подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходы от обычных видов деятельности отражаются в бухгалтерском учете по методу начисления.

В состав доходов включается разница между ценой договоров участия в долевом строительстве и фактическими затратами на строительство объектов долевого строительства (экономия) на дату, когда одновременно выполняются следующие условия:

- подписаны все документы о передаче готового объекта долевого строительства дольщикам (инвесторам);
- завершено расходование денежных средств, полученных от участников на цели, предусмотренные Законом №214-ФЗ от 30.12.2014г.

В отчете о финансовых результатах показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним (в частности, результат от выбытия объекта основных средств) или несколькими аналогичными (в частности, резервы по отпускам, резервы по сомнительным долгам, включаемый в расходы или доходы отчетного периода) фактами хозяйственной жизни, зачитываются (п.28 ФСБУ 4/2023).

Порядок признания расходов

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности (пункт 6 ПБУ 10/99).

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Расходы, связанные со строительством

Расходы Общества, связанные с возведением объектов строительства, отражаются в бухгалтерском учете по счету 20.01 «Затраты, связанные с возведением объектов».

Учет затрат, связанных с возведением объектов на счете 20.01 ведется отдельно по каждому объекту строительства.

Затраты по строительству объекта группируются в бухгалтерском учете по технологической структуре капитальных вложений, определяемых сметной документацией, и с учетом положений ст.18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Расходы, произведённые ООО Специализированный застройщик «Инновация» на строительство объекта, отражаются в сумме фактических затрат по строке 1210 «Запасы» («Строительство МЖД») бухгалтерского баланса.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности активы и обязательства, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

Оценочные резервы

Организация формирует оценочные обязательства в виде резерва на оплату отпусков и резерва по сомнительным долгам.

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на отчетную дату -31 декабря.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платёжеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Решение о признании задолженности сомнительной принимается путем экспертной оценки.

Расчеты по налогу на прибыль

Доходы и расходы в целях исчисления налога на прибыль признаются методом начисления в соответствии со ст. 271, 272 НК РФ.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных бухгалтерского учета (пункт 22 ПБУ 18/02).

ИЗМЕНЕНИЯ учетной политики

Существенные изменения в учетную политику Общества на 2025 год не вносились.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество раскрывает информацию, состав и содержание которой определены требованиями пунктов 8-50 ФСБУ 4/2023, установленными для подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Применение с 1 апреля 2025 года ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» не оказало непосредственного влияния на показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год.

Чистые активы

Чистые активы рассчитаны в соответствии с Порядком определения стоимости чистых активов, утвержденным Приказом Минфина России от 28.08.2014 N 84н. Чистые активы по состоянию на 31.12.2025 составили 73 570 тыс. руб., на 31.12.2024 составили 36 671 тыс. руб., на 31.12.2023 – 8 643 тыс. руб.

3. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

3.1. Основные средства

В показатель строки 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса на 31.12.2025г. включаются:

в тыс. руб.

Основное средство, Инвентарный номер	На 31.12.2025г.		
	Первоначальная стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Самосвал SHACMAN SX31888R401C, VIN LZGCD2K14PX003559, гос.№ K297OK702, БП-000017	5 375	1 600	3 775
Самосвал SHACMAN SX3258DR384, VIN LZGJRDR44PX051681, гос.№ K303OK702, БП-000018	7 500	2 232	5 268
Автобетоносмеситель SHACMAN SX5318GJB6T326, VIN LZGJR4T69PX028732, гос.№ K197OK702, БП-000019	8 583	2 555	6 029
Автобетоносмеситель SHACMAN SX5318GJB6T326, VIN LZGJR4T60PX028733, гос.№ K274OK702, БП-000020	8 583	2 555	6 029
Автомобиль спец. бортовой с КМУ SHACMAN SX32586V385, VIN XKV33H702P0000003, гос.№ K493OM702, БП-000021	13 667	4 067	9 599
Автомобиль спец. бортовой с КМУ SHACMAN SX32586V384, VIN XKV33H406P0000010, гос.№ K523OM702, БП-000022	11 729	3 491	8 238
Автомобиль спец. бортовой с КМУ SHACMAN SX32586V384, VIN XKV33H406P0000011, гос.№ K517OM702, БП-000023	11 729	3 491	8 238
Дизельный компрессор AIRMAN PDS 185 Y2303158014, БП-000024	2 058	2 058	0
Дизельный компрессор AIRMAN PDS 185 Y2303158011, БП-000025	2 058	2 058	0
Дизельный компрессор AIRMAN PDS 185 Y2303158009, БП-000026	2 058	2 058	0
Дизельный компрессор AIRMAN PDS 185 Y2303158015, БП-000027	2 058	2 058	0
Погрузчик малогабаритный LONKING CDM308 LSL00308VPAA02319 тип 3 код 02 УМ 4044, БП-000028	2 854	781	2 073
Погрузчик малогабаритный LONKING CDM308 LSL00308JPAA02317 тип 3 код 02 УМ 4042, БП-000029	2 854	781	2 073

Погрузчик малогабаритный LONKING CDM308 LSL00308CPAA02318 тип 3 код 02 УМ 4043, БП-000030	2 854	781	2 073
Контейнер морской 20 фут. 6/у, БП-000032	139	29	111
Арендованное офисное помещение по адресу: г.Уфа, ул.Испытателей, д.2, оф.8	132	14	118
Трансформаторная подстанция КТП 400/6/0,4 кв-кк, БП- 000013	1 233	368	865
Итого:	85 467	30 978	54 489
Строительство объектов основных средств (РП ТП)	43 219	0	43 219
ВСЕГО стр.1150 «Основные средства»:			97 708

Наименование	в тыс. руб.		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Основные средства	54 489	69 158	75 425
Строительство основных средств	43 219	38 985	0
Итого стр.1150 «Основные средства»	97 708	108 143	75 425

3.2. Отложенные налоговые активы

В связи с применением ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций", утв. приказом Минфина РФ от 19.11.2002 г. №114н, образованы временные разницы в виде отложенных налоговых активов (ОНА), представленных в следующей таблице.

в тыс. руб.

Виды временных разниц	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Оценочные обязательства и резервы	0	0	5
Резервы сомнительных долгов	0	0	13
Убытки прошлых лет	0	0	1 934
Арендные обязательства	26	25	0
Основные средства	28	28	0
Итого стр. 1180 «Отложенные налоговые активы»	54	53	1 952

Согласно нормам НК РФ налоговая ставка по налогу на прибыль устанавливается в размере 25% применяется с 1 января 2025 года. В связи с этим произведён перерасчёт каждого вида активов и обязательств по состоянию на 31.12.2024. Исходя из положений пунктов 14 и 15 ПБУ 18/02, в бухгалтерском учете корректировки отложенных налогов отражены по счету 99 «Прибыли и убытки». Корректировки отложенных налогов отражены **свёрнуто** по строке 2460 «Прочее» Отчёта о финансовых результатах за 2024 год.

Разница в пересчете ОНА по ставке 25% составила 10 тыс. руб. Разница в пересчёте ОНО по ставке 25% составила 497 тыс. руб.

3.3. Запасы

В показатель строки 1210 (1211) «Запасы» («Строительство МЖД») бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2025г. включаются:

в тыс. руб.

Наименование показателя	Счёт учёта	Сумма
Готовая продукция	43 (стр.1210)	6 623
Незавершенные капитальные вложения в объекты строительства, в т. ч. затраты на приобретение земельных участков под строительство	20.01 (стр.1211)	3 816 572
НДС при строительстве объекта	19.11-19.16, 19.ДМ (стр.1211)	361 110
Дебиторская задолженность по авансам, уплаченным по договорам, связанным с затратами на строительство	76.09 (стр.1211)	198 728
Полис строительно-монтажного страхования	97 (стр.1211)	125
Итого стр.1210 (1211) бухгалтерского баланса:		4 383 158

в тыс. руб.

Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Строительство МКД	4 383 158	3 944 653	3 552 182
Итого стр.1210 (1211) «Запасы»	4 383 158	3 944 653	3 552 182

3.4. Дебиторская и кредиторская задолженности.

Дебиторская задолженность по строке 1230 бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2025г., на 31.12.2024г., на 31.12.2023г. представлена в таблице.

в тыс. руб.

Дебиторская задолженность	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Расчеты с покупателями и заказчиками	95 494	22 212	66
Резервы по сомнительным долгам	0	0	(66)
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3 914 565	3 929 272	1 889 215
Расчеты с бюджетом	8	3 437	6
Итого стр. 1230 «Дебиторская задолженность»	4 010 067	3 954 921	1 889 221

Сомнительная дебиторская задолженность на конец 2025 года отсутствует, в связи с чем резерв по сомнительным долгам не создавался.

Кредиторская задолженность по строке 1520 бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2025г., на 31.12.2024г., на 31.12.2023г. представлена в таблице.

в тыс. руб.			
Кредиторская задолженность	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 376 624	380 175	285 540
Расчеты с покупателями и заказчиками	4	0	0
Расчеты с бюджетом	24 062	343	384
Итого стр. 1520 «Кредиторская задолженность»	1 400 690	380 518	285 924

3.5. Добавочный капитал

Добавочный капитал на 31.12.2025г. 0 тыс. руб., на 31.12.2024г. составляет 7 335 тыс. руб., на 31.12.2023г. составлял 16 614 тыс. руб. и образован за счет имущественного вклада учредителя без увеличения величины уставного капитала.

3.6. Кредиты и займы

- Задолженность по долгосрочным займам и кредитам на 31.12.2025г. составила 3 314 821 тыс. руб., в том числе:
основной долг 3 171 071 тыс. руб., в т. ч.:
- по договору займа с ООО ТПК «Россильбер» (срок погашения до 30.03.2030) – 1 300 тыс. руб.,
- кредитным договорам с АО БАНК ДОМ. РФ – 3 169 771 тыс. руб.

проценты 143 750 тыс. руб., в т. ч.:

- проценты по договору займа с ООО ТПК «Россильбер» – 331 тыс. руб.,
- проценты по кредитным договорам с АО БАНК ДОМ. РФ – 143 419 тыс. руб.

- Задолженность по долгосрочным займам и кредитам на 31.12.2024г. составила 3 833 811 тыс. руб., в том числе:
основной долг 3 743 621 тыс. руб., в т. ч.:
- по договору займа с ООО ТПК «Россильбер» (срок погашения до 30.03.2030) – 1 300 тыс. руб.,
- кредитным договорам с АО БАНК ДОМ. РФ – 3 742 321 тыс. руб.

проценты 90 190 тыс. руб., в т. ч.:

- проценты по договору займа с ООО ТПК «Россильбер» – 266 тыс. руб.,
- проценты по кредитным договорам с АО БАНК ДОМ. РФ – 89 924 тыс. руб.

- Задолженность по долгосрочным займам и кредитам на 31.12.2023г. составляла 1 449 341 тыс. руб., в том числе:

основной долг 1 440 190 тыс. руб., в т. ч.:

- по договору займа с ООО ТПК «Росильбер» (срок погашения до 30.03.2030) – 1 300 тыс. руб.,
- кредитным договорам с АО БАНК ДОМ. РФ – 1 438 890 тыс. руб.

проценты 9 151 тыс. руб., в т. ч.:

- проценты по договору займа с ООО ТПК «Росильбер» – 201 тыс. руб.,
- проценты по кредитным договорам с АО БАНК ДОМ. РФ – 8 950 тыс. руб.

Задолженность по краткосрочным кредитам и процентам по состоянию на 31.12.2025г., на 31.12.2024г., на 31.12.2023г. отсутствует.

3.7. Отложенные налоговые обязательства

В связи с применением ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций", утвержденное приказом Минфина РФ от 19.11.2002 г. №114н, образованы временные разницы в виде отложенных налоговых обязательств (ОНО), представленных в таблице ниже.
тыс. руб.

Виды временных разниц	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Незавершенное производство	3	0	19
Основные средства	30	25	0
РСД	17	17	0
Убытки прошлых лет	2 417	2 417	0
Арендные обязательства	28	27	0
Итого стр.1420 «Отложенные налоговые обязательства»	2 495	2 486	19

3.8. Долгосрочные прочие обязательства

Обязательства застройщика перед инвесторами и перед участниками долевого строительства отражены в бухгалтерской отчетности в разделе IV «Долгосрочные обязательства» по строке 1450 (1451) «Прочие обязательства» («Обязательства застройщика») бухгалтерского баланса.

По состоянию на 31.12.2025г. прочие долгосрочные обязательства составляют 3 913 502 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2024г. составляли 3 779 184 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2023г. составляли 3 792 843 тыс. руб.

В составе строки 1450 (1452) бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2025г. отражены арендные обязательства по договору аренды, заключенному с ООО "КОНТИНЕНТ" ИНН 0274125298 на аренду нежилого помещения по адресу г. Уфа, ул. Испытателей, д.2, офис 8, в сумме 118 тыс. руб.

3.9. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства по строке 1540 бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2025г., на 31.12.2024г., на 31.12.2023г. представлена в таблице.

в тыс. руб.

Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Оценочные обязательства по вознаграждениям	24	48	35
Оценочные обязательства по страховым взносам	7	14	12
Итого стр. 1540	31	62	47

4. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

4.1. Выручка.

В состав выручки от продажи в 2025г. в сумме 182 846 тыс. руб. включена выручка от сдачи движимого имущества в аренду – 11 100 тыс. руб., выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду- 50 тыс. руб., выручка от продажи недвижимого имущества- 73 900 тыс. руб. и экономия застройщика – 97 796 тыс. руб.

В состав выручки от продажи в 2024г. в сумме 183 350 тыс. руб. включена выручка от сдачи движимого имущества в аренду – 25 677 тыс. руб., выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду- 50 тыс. руб., выручка от продажи недвижимого имущества- 9 152 тыс. руб. и экономия застройщика – 148 471 тыс. руб.

4.2. Управленческие расходы.

Сумма управленческих расходов в 2025г. составила 15 138 тыс. руб., в т. ч.:

- Амортизация – 14 606 тыс. руб.
- Страховой полис ОСАГО – 196 тыс. руб.
- Транспортный налог – 218 тыс. руб.
- Прочие затраты – 118 тыс. руб.

Сумма управленческих расходов в 2024г. составила 18 932 тыс. руб., в т. ч.:

- Амортизация – 14 847 тыс. руб.
- Страховой полис ОСАГО – 269 тыс. руб.
- Транспортный налог – 218 тыс. руб.
- Прочие затраты – 3 598 тыс. руб.

4.3. Прочие доходы.

Прочие доходы и расходы отражены в отчёте о финансовых результатах развёрнуто, в том

числе сумма резерва по сомнительным долгам.

Сумма прочих доходов за 2025 год составила 134 514 тыс. руб., в т.ч.:

- Реализация прочего имущества (ЗУ) 133 100 тыс. руб.
- Прочие доходы 1 414 тыс. руб.

Сумма прочих доходов за 2024 год составила 1 531 тыс. руб., в т.ч.:

- РСД 621 тыс. руб.
- Штрафы, пени, неустойки 520 тыс. руб.
- Прочие доходы 390 тыс. руб.

4.4. Прочие расходы.

Сумма прочих расходов в 2025г. составила: 183 622 тыс. руб., в т. ч.:

- Услуги банка – 7 354 тыс. руб.
- Госпошлина – 537 тыс. руб.
- Прочие расходы – 39 923 тыс. руб.
- Строительные недостатки 5 066 тыс. руб.
- Штрафы, пени, неустойки – 515 тыс. руб.
- Реализация прочего имущества (ЗУ) 130 227 тыс. руб.

Сумма прочих расходов в 2024г. составила: 65 631 тыс. руб., в т. ч.:

- Услуги банка – 3 771 тыс. руб.
- Госпошлина – 45 тыс. руб.
- РСД – 555 тыс. руб.
- Прочие расходы – 58 965 тыс. руб.
- Строительные недостатки 2 294 тыс. руб.
- Штрафы, пени, неустойки – 1 тыс. руб.

4.5. Налог на прибыль

В 2025г. в отчете о финансовых результатах отражен:

- текущий налог на прибыль в размере 27 654 тыс. руб.,
- отложенный налог на прибыль в размере (8) тыс. руб.

По результатам 2025 года в бухгалтерском учете получена прибыль 44 234 тыс. руб.

В 2024г. в отчете о финансовых результатах отражен:

- текущий налог на прибыль в размере 22 605 тыс. руб.,
- отложенный налог на прибыль в размере (-3 881) тыс. руб.

По результатам 2024 года в бухгалтерском учете получена прибыль 37 307 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль обусловлен возникновением (погашением) временных разниц в отчётном периоде. Применяемые налоговые ставки в 2024 году составляют 20%, из них в Федеральный бюджет- 3%, в Региональный бюджет – 17%.

4.6. Прочее - строка 2460

(в тыс. руб.)

Наименование показателя	За 2025 год	За 2024 год
Пересчёт отложенных налоговых активов и обязательств по ставке 25%	0	(487)

В 2024г. корректировки отложенных налогов отражены по строке 2460 «Прочее» **свёрнуто**. Разница в пересчёте ОНА по ставке 25% составила 10 тыс. руб. Разница в пересчёте ОНО по ставке 25% составила 497 тыс. руб.

4.7. Информация о ценностях, учитываемых на забалансовых счетах

в тыс. руб.

009 Обеспечения обязательств и платежей выданные	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
БАНК ДОМ.РФ АО	39 340 715	28 069 756	27 185 014
Договор о залоге движимого имущества №156/257-24 от 16.02.2024г.	41 947	41 947	-
Договор об ипотеке №970/255-20 от 10.02.2021г.	31 116	63 610	88 954
Договор Поручительства № 2577/313-25 от 10.12.2025г. (заемщик АО СЗ "Зеленый двор")	11 303 453	0	0
Договор поручительства № 1514/363-23 от 21.12.2023 (Заемщик ООО "Квадратные метры")	27 964 199	27 964 199	27 096 060

5. Информация о связанных сторонах.

Под связанными сторонами понимаются юридические и физические лица, которые способны оказывать влияние на деятельность ООО Специализированный Застройщик "Инновация" или на деятельность которых способно оказывать влияние ООО Специализированный Застройщик "Инновация".

Связанными сторонами являются:

- ООО «Планета» - единственный участник ООО Специализированный Застройщик «Инновация»,
- Рахимов Салых Ахкамидиевич - Генеральный директор ООО Специализированный Застройщик «Инновация», Участник ООО «Планета» с долей участия 97%
- Камаев Рафиль Разихович - Участник ООО «Планета» с долей участия 3 %.

В 2025 году продажи и закупки со связанными сторонами не осуществлялись, за

исключением предоставления ООО «Планета» офисного помещения в субаренду. Дебиторская задолженность со связанными сторонами по состоянию на 31.12.2025г. отсутствует. Кредиторская задолженность 5 тыс. руб.

6. Риски хозяйственной деятельности «Непрерывность» деятельности.

24 февраля 2022 года на фоне обострения геополитического конфликта на Украине ряд иностранных государств объявили в отношении финансового, оборонного, машиностроительного и авиационного секторов российской экономики, а также ее отдельных граждан экономические санкции. Данные факторы привели к росту нестабильности на внутреннем финансовом рынке, падению курса рубля по отношению к основным мировым валютам, а также волатильности спроса и цен на международных рынках, приостановлению или разрыву деловых отношений между партнерами в условиях неопределенности применения нового санкционного законодательства.

Влияние указанных событий февраля 2022 года на деятельность Общества будет зависеть от продолжительности периода высокой геополитической напряженности и степени адаптации российской экономики к введенным санкциям. Возникшая политическая и экономическая ситуация не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества по меньшей мере в течение 12 месяцев после отчетной даты. Предпринимаемые руководством Общества меры позволяют обеспечивать бесперебойное функционирование и исполнение обязательств перед контрагентами. Но, учитывая в целом нестабильную экономическую ситуацию и снижение прогнозных значений заказов от некоторых клиентов, одномоментное снижение величины образовавшихся убытков невозможно.

Введенные санкции напрямую не затрагивают Общество, однако по мнению руководства, их последствия косвенным образом могут повлиять на финансовое состояние, финансовые результаты и движение денежных средств в будущем.

На дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, по мнению руководства Общества, финансовые последствия в сложившейся ситуации не поддаются надежной оценке.

Руководство Компании считает, что принимает все необходимые меры для поддержания устойчивого положения и дальнейшего развития бизнеса Компании в сложившихся обстоятельствах.

В отчетном периоде Обществом не принималось решение по прекращению деятельности. Руководство считает, что Общество способно продолжать свою деятельность непрерывно в течение 12 месяцев после отчетной даты.

7. Сведения о суммах вознаграждений, начисленных основному управленческому персоналу.

Основному управленческому персоналу в 2025 году выплачивалась краткосрочное вознаграждение. Долгосрочные выплаты (более одного года) отсутствуют.

Сведения о суммах вознаграждения, начисленных основному управленческому персоналу:

№	Вид выплат	Сумма (тыс. руб.)
1	Оклад по дням	119
2	Районный коэффициент	18
	ИТОГО:	137

№	Вид налога (начислено)	Сумма (тыс. руб.)
1	НДФЛ	18

2	Страховые взносы по единому тарифу	41
5	Страховые взносы в ФСС от НС и ПЗ	0,2
	ИТОГО:	59,2

8. Информация о совершенных обществом крупных сделках.

Обществом в отчетном периоде совершены сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» крупными сделками:

1). РЕУ №10/2025 от 10.12.2025г. – заключение дополнительного соглашения 12 к договору об ипотеке №970/255-20 от 10.02.2021г. с АО "Банк ДОМ.РФ" (ИНН 7725038124).

9. Условные обязательства и условные активы.

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность ООО Специализированный Застройщик "Инновация", состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует. В таблице раскрыты следующие факты хозяйственной деятельности Общества.

Вид условного факта	Примечания
Общество участвует в судебном разбирательстве	да
Проводится выездная налоговая проверка, результаты которой пока не представлены налогоплательщику	нет
Предъявлен иск к поставщику	нет
Получена претензия от покупателя на некачественный товар, поставки которого проводились и другим покупателям	нет
Поданы документы на продление лицензий в части лицензируемых видов деятельности	нет
Обеспечения под собственные обязательства	нет
Риски неисполнения обязательств	нет

ООО Специализированный Застройщик "Инновация" принимает участие в судебных разбирательствах в качестве ответчика. Предмет спора-строительные недостатки. Категория истца-дольщики. На момент аудиторской проверки решения не вынесены. Сумма исковых требований не значительная.

10. События, произошедшие после 31 декабря 2025 г.

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2025г. отсутствовали факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

Генеральный директор

Рахимов С.А.

23.03.2025

