

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

1. Основные виды экономической деятельности

(информация об основных видах экономической деятельности в текстовой форме)

Основной вид деятельности организации: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика, код по ОКВЭД 71.12.2

В отчетном периоде вознаграждение за услуги застройщика (в том числе экономии застройщика) составило 94% выручки общества.

2. Учетная политика

(информация об учетной политике, а также информация, предусмотренная пунктом 45 настоящего Стандарта в текстовой форме)
Бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «Сибтралстрой Инвест» за 2025 года составлена в соответствии с действующими в Российской Федерации федеральными стандартами.

В отчетном периоде произошло изменение содержания и форм бухгалтерской отчетности в связи с началом применения ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность". Информация об имуществе и обязательствах общества подтверждена результатами инвентаризации, которая с 01.04.2025 проводится в соответствии с ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация".

Активы и обязательства, доходы и расходы организации отражены в бухгалтерской отчетности исходя из следующих способов бухгалтерского учета, утвержденных приказом об учетной политике:

- к объектам основных средств относятся активы, характеризующиеся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, и стоимостью 100 тыс. руб. и более. Стоимость объектов менее установленного лимита, в отношении которых выполняются условия признания их основными средствами, признается в составе расходов текущего периода. Объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости, амортизация основных средств начисляется линейным способом;
- запасы учитываются по фактической себестоимости, списываются в производство (реализацию) по средней себестоимости;
- доходы и расходы организации отражаются в бухгалтерском учете исходя из допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности;
- сумма заключенных договоров участия в долевом строительстве (целевое финансирование) отражается в составе прочих обязательств;
- задолженность дольщиков по оплате договоров участия в долевом строительстве отражается в составе дебиторской задолженности;
- сумма капитальных вложений в строительство многоквартирных домов, отражается в составе расходов;
- выручка от реализации услуг застройщика признается как экономия средств, полученных от дольщиков и оставшихся в распоряжении застройщика по окончании строительства, в момент перечисления денежных средств на счет застройщика после раскрытия счетов эскароу в связи с вводом объекта строительства в эксплуатацию, как разница между суммой средств, причитающихся от дольщиков, и фактической стоимостью объекта долевого строительства.
- к объектам нематериальных активов относятся активы, характеризующиеся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 14/2022, и стоимостью 300 тыс. руб. и более. Стоимость объектов менее установленного лимита, в отношении которых выполняются условия признания их нематериальными активами, признается в составе расходов текущего периода. Объекты нематериальных активов оцениваются по первоначальной стоимости, не переоцениваются, амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом.

ООО «Специализированный застройщик «Сибтралстрой Инвест» внесено в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства как малое предприятие, применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «доходы».

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода		
		первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	поступило	списано		амортизация	обесценения	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) — всего	за 2025 г. ²	35 994	(7 462)	8 862	(270)	270	(4 904)	-	-	-	-	-	-	-	44 586	(12 096)
	за 2024 г. ³	25 534	(3 608)	10 791	(331)	331	(4 185)	-	-	-	-	-	-	-	35 994	(7 462)
Инвестиционная недвижимость — всего	за 2025 г. ²	11 562	(988)		(912)	354	(592)	-	-	-	-	-	-	-	10 650	(1 226)
	за 2024 г. ³	11 562	(375)	-	-	-	(613)	-	-	-	-	-	-	-	11 562	(988)

Все основные средства являются амортизируемыми.

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	Изменения за период										На конец периода	
		На начало года		поступило (с учетом фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		На конец периода		
фактическая (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	пересмотра фактической стоимости	первоначальная (первоначальная) стоимость		накопленные амортизация и обесценение	фактическая (первоначальная) стоимость			накопленная амортизация	фактическая (первоначальная) стоимость	накопленная амортизация	фактическая (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами — всего	за 2025 г. ²	33 757	(8 378)	476	(5 790)	4 464	(1 624)	-	-	-	28 443	(5 538)	
	за 2024 г. ³	12 198	(6 527)	23 445	(1 886)	1 886	(3 737)	-	-	-	33 757	(8 378)	

В составе прав пользования активами числятся права аренды земельных участков под строящимися многоквартирными домами. Все эти права аренды находятся в залоге у банка, кредитующего долговое строительство (см. пункт 9 Пояснений)

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показатели	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		первоначальная стоимость	накоп- ленная коррек- тировка	посту- пило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости/ резерва под бес- ценные	переклас- сифици- ровано	первоначальная стоимость	накоп- ленная коррек- тировка	
					первоначальная стоимость	накоп- ленная коррек- тировка						
Долгосрочные финансовые вложения (100% вклад в уставный капитал ООО "Траст-Инвест")	за 2025 г. ²	359 567	-	-	-	-	-	-	-	-	359 567	-
	за 2024 г. ³	359 567	-	-	-	-	-	-	-	-	359 567	-
Краткосрочные финансовые вложения — всего	за 2025 г. ²	2 452	-	-	-	-	65	-	-	-	2 517	-
	за 2024 г. ³	2 407	-	-	-	(19)	64	-	-	-	2 452	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		загрузки	Изменения за период				На конец периода		
		факти- ческая себе- стоимость	резерв под обеспе- нение		описано	резерв под обеспе- нение	резерв под обеспе- нение	изменения видов запасов		факти- ческая себе- стоимость	резерв под обеспе- нение
								факти- ческая себе- стоимость	резерв под обеспе- нение		
Запасы — всего	за 2025 г. ²	2 917 582	(60)	2 192 780	(2 443 629)	-	60	X	X	2 666 733	(60)
	за 2024 г. ³	2 366 905	-	2 109 600	(1 558 923)	-	(60)	X	X	2 917 582	(60)
Незавершенное долговое строительство г. Омск	за 2025 г. ²	2 204 781	-	921 519	(2 429 676)	-	-	566 429	-	1 263 053	-
	за 2024 г. ³	1 961 640	-	1 323 149	(1 546 356)	-	-	466 348	-	2 204 781	-
Незавершенное долговое строительство г. Салехард	за 2025 г. ²	252 865	-	283 821	-	-	-	396 642	-	933 328	-
	за 2024 г. ³	-	-	74 990	-	-	-	177 875	-	252 865	-
Прочее незавершенное строительство	за 2025 г. ²	135 986	-	98 581	(12 947)	-	-	(29 893)	-	191 727	-
	за 2024 г. ³	196 719	-	86 728	(10 317)	-	-	(137 144)	-	135 986	-
Материалы	за 2025 г. ²	323 950	(60)	888 859	(1 006)	-	60	(933 178)	-	278 625	-
	за 2024 г. ³	208 546	-	624 733	(2 205)	-	(60)	(507 079)	-	323 950	(60)

В составе незавершенного долевого строительства в г. Омске учитываются земельные участки, находящиеся в собственности общества, на которых ведется строительство многоквартирных домов, общей стоимостью 87 533 тыс. руб. Земельные участки находятся в залоге у банка, кредитующего Долевое строительство (см. пункт 9 Пояснений).

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	списано на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Краткосрочная дебиторская задолженность — всего	за 2025 г. ²	4 199 977	-	6 015 798	-	(4 513 640)	-	-	-	-	5 702 135	-
	за 2024 г. ³	4 714 935	-	5 236 366	-	(5 751 324)	-	-	-	-	4 199 977	-
Средства участников долевого строительства на счетах эскроу г. Омск	за 2025 г. ²	2 722 253	-	1 303 648	-	(1 375 130)	-	-	-	-	2 650 771	-
	за 2024 г. ³	3 752 912	-	1 570 242	-	(2 600 901)	-	-	-	-	2 722 253	-
Средства участников долевого строительства на счетах эскроу г. Салехард	за 2025 г. ²	375 587	-	792 753	-	-	-	-	-	-	1 168 340	-
	за 2024 г. ³	-	-	375 587	-	-	-	-	-	-	375 587	-
Участники долевого строительства г. Омск	за 2025 г. ²	495 590	-	1 028 695	-	(1 303 648)	-	-	-	-	220 637	-
	за 2024 г. ³	675 815	-	1 395 902	-	(1 576 127)	-	-	-	-	495 590	-
Участники долевого строительства г. Салехард	за 2025 г. ²	95 052	-	1 347 461	-	(792 753)	-	-	-	-	649 760	-
	за 2024 г. ³	-	-	470 639	-	(375 587)	-	-	-	-	95 052	-
поставщики и подрядчики (авансы выданные)	за 2025 г. ²	407 348	-	1 527 215	-	(1 042 109)	-	-	-	-	892 454	-
	за 2024 г. ³	165 133	-	1 416 219	-	(1 174 404)	-	-	-	-	407 348	-
Прочие дебиторы	за 2025 г. ²	104 147	-	16 026	-	-	-	-	-	-	120 173	-
	за 2024 г. ³	121 075	-	7 777	-	(24 705)	-	-	-	-	104 147	-

8. Обязательства

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

Наименование показателей	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
			в результате фактов хозяйственной жизни	поступило	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	
Долгосрочные обязательства — всего	за 2025 г. ²	863 703	1 062 388	120	-	(1 586 653)	339 558
	за 2024 г. ³	1 810 859	1 747 827	721	(2 023 732)	(671 972)	863 703
кредиты, проектное финансирование г. Омск	за 2025 г. ²	863 703	722 831	119	-	(1 586 653)	-
	за 2024 г. ³	1 810 859	1 747 827	721	(2 023 732)	(671 972)	863 703
кредиты, проектное финансирование г. Салехард	за 2025 г. ²	-	339 557	1	-	-	339 558
	за 2024 г. ³	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства — всего	за 2025 г. ²	1 216 415	2 253 484	377	(2 845 955)	(21)	2 210 953
	за 2024 г. ³	170 098	2 160 348	334	(1 786 337)	-	1 216 415
кредиты, проектное финансирование г. Омск	за 2025 г. ²	671 972	40 100	22	(712 094)	-	1 586 653
	за 2024 г. ³	-	-	-	-	-	-
кредиты, проектное финансирование г. Салехард	за 2025 г. ²	-	418 005	110	-	-	671 972
	за 2024 г. ³	-	-	-	-	-	-
поставщики и подрядчики	за 2025 г. ²	532 207	1 795 379	-	(2 133 721)	(21)	193 844
	за 2024 г. ³	166 769	2 089 998	-	(1 724 560)	-	532 207
прочие кредиторы	за 2025 г. ²	12 236	0	245	(140)	-	12 341
	за 2024 г. ³	3 329	70 350	334	(61 777)	-	12 236
Итого	за 2025 г. ²	2 080 118	3 315 872	497	(2 845 955)	(21)	2 550 511
	за 2024 г. ³	1 980 957	3 908 175	1 055	(3 810 069)	-	2 080 118

8.1.1 Обязательства перед участниками долевого строительства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			поступило (по договору участия в долевом строительстве)	списано (договор участия в долевом строительстве выполнен)	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства — всего	за 2025 г. ²	1 855 057	2 136 962	0	(2 871 407)	1 120 612
	за 2024 г. ³	4 428 727	1 395 903	(1 552 241)	(2 417 332)	1 855 057
Долевое строительство г. Омск	за 2025 г. ²	1 855 057	1 016 350	-	(2 871 407)	0
	за 2024 г. ³	4 428 727	1 395 903	(1 552 241)	(2 417 332)	1 855 057
Долевое строительство г. Салехард	за 2025 г. ²	-	1 120 612	-	-	1 120 612
	за 2024 г. ³	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства — всего	за 2025 г. ²	2 887 970	239 193	(2 429 675)	2 871 407	3 568 895
	за 2024 г. ³	0	470 638	-	2 417 332	2 887 970
Долевое строительство г. Омск	за 2025 г. ²	2 417 332	12 344	(2 429 675)	2 871 407	2 871 408
	за 2024 г. ³	-	-	-	2 417 332	2 417 332
Долевое строительство г. Салехард	за 2025 г. ²	470 638	226 849	-	-	697 487
	за 2024 г. ³	-	470 638	-	-	470 638
Итого	за 2025 г. ²	4 743 027	2 376 155	(2 429 675)	X	4 689 507
	за 2024 г. ³	4 428 727	1 866 541	(1 552 241)	X	4 743 027

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	описано	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства за — всего резерв на оплату предстоящих отпусков	2025 г. ²	644	1239	(899)	0	984
	за 2024 г. ³	369	275	0	0	644

9. Обеспечение обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г. ⁵	На 31 декабря 2024 г. ⁶	На 31 декабря 2023 г. ⁷
Полученные — всего	3 819 111	3 097 840	3 752 912
Денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу	3 819 111	3 097 840	3 752 912
Выданные — всего	920 130	1 868 149	8 443 644
Обеспечения по кредитным договорам Банк ВТБ (ПАО), из них	920 130	1 868 149	8 443 644
залог земельных участков	738 000	738 000	1 059 419
залог права аренды земельных участков	182 130	282 047	170 627
залог имущества/прав на получение в собственность жилых помещений	-	848 102	7 213 595

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г. ²	За 2024 г. ³
Материальные затраты		
Затраты на оплату труда	2 789	2 542
Отчисления на социальные нужды	15 140	11 899
Амортизации	3 404	2 415
Прочие затраты	859	879
Итого по элементам	51 419	48 996
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	73 611	66 731
Итого расходы по обычным видам деятельности	73 611	66 731

12. Иная информация
*(информация, предусмотренная подпунктами «в» — «и» пункта 46 и пунктами 47, 48 настоящего Стандарта
 в текстовой и (или) табличной форме)*

12.1. События после отчетной даты.

Общим собранием участников общества 29.01.2026 принято решение реорганизовать ООО «Специализированный застройщик «Сибградстрой Инвест» в форме выделения двух новых обществ с ограниченной ответственностью: ООО «Специализированный застройщик «Сибград Парк» и ООО «Сибград Траст».

Уставный капитал реорганизуемого ООО «Специализированный застройщик «Сибградстрой Инвест» остается без изменений. Уставные капиталы выделяемых обществ формируются за счет добавочного капитала реорганизуемого общества.
 Данные передаточного акта на начало 29.01.2026:

Наименование показателя	Данные на начало 29.01.2026, тыс. руб.	Передано на ООО "Сибград Траст", тыс. руб.	Передано на ООО "Специализированный застройщик "Сибград Парк", тыс. руб.	Остаток после передачи на ООО "Специализированный застройщик "Сибградстрой Инвест", тыс. руб.
АКТИВ	8 979 007	423 800	4 959 682	3 595 525
I. Внеоборотные активы				
Основные средства	55 395	0	29	55 366
Инвестиционная недвижимость	9 424	0	9 424	0
Финансовые вложения	359 567	359 567	0	0
II.оборотные активы				
Запасы				
земельные участки	87 533	0	87 533	0
незавершенное строительство МКРн Королева г. Омск	1 305 017	0	1 305 017	0
незавершенное строительство прочее	1 002 169	0	0	1 002 169
материалы	278 920	0	85 963	192 957
Дебиторская задолженность				
расчеты с участниками долевого строительства МКРн Королева г. Омск	188 818	0	188 818	0
расчеты с участниками долевого строительства МКРн Восточный г. Салехард	606 173	0	0	606 173

средства на счетах эскроу мкрн Королева г. Омск	2 736 892	0	2 736 892	0
средства на счетах эскроу мкрн Восточный г. Салехард	1 211 925	0	0	1 211 925
Прочие дебиторы	1 134 475	64 233	546 006	524 236
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	2 517	0	0	2 517
Денежные средства и денежные эквиваленты	182	0	0	182
ПАССИВ	8 979 007	423 800	4 959 682	3 595 525
III. Капитал				
Уставный капитал	275 000	200 000	96 567	275 000
Добавочный капитал (без накопленной доли)	296 567	0	0	0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	960 420	223 800	279 202	457 418
IV. Обязательства				
Заемные средства				
кредиты Банк ВТБ (ПАО)	2 564 302	0	1 607 714	956 588
Долгосрочные обязательства по аренде	22 905	0	0	22 905
Кредиторская задолженность	115 020		50 489	64 531
Оценочные обязательства	984	0	0	984
Обязательства перед участниками долевого строительства мкрн Королева г. Омск	2 925 710	0	2 925 710	0
Обязательства перед участниками долевого строительства мкрн Восточный г. Салехард	1 818 099	0	0	1 818 099

12.2. Связанные стороны.

Связанными сторонами ООО «Специализированный застройщик «Сибградстрой Инвест» в отчетном периоде являются: основной участник (76%) – Бенефициар и генеральный директор Алексей Николаевич Певнев ИНН 550701940150;

дочерняя организация (100%) – ООО «Траст-Инвест»;

организации, контролируемые тем же физическим лицом (А. Н. Певнев):

ООО «Бенар-Авто» (участник Общества 23%),

ООО «Специализированный застройщик «Сибград» (участник Общества 1%),

ООО «Бизнес-Центр», ООО «Инфра-Сервис», ООО «Наша Школа», ООО «Теплодом», ООО «Энергоцентр», ООО «Ямалградстрой».

Операции, совершенные со связанными сторонами в отчетном периоде:

Содержание операций	ООО «Траст-Инвест»	ООО «Бенар-Авто»	ООО «Специализированный застройщик «Сибград»	ООО «Бизнес-Центр»	ООО «Наша Школа»	ООО «Теплодом»	ООО «Энергоцентр»	ООО «Ямалградстрой»
Покупка товаров (работ, услуг) по рыночной стоимости								
Остаток на начало кредиторовской/дебиторской задолженности		1 274	(68)	-	-	-	-	-
Работа строительных машин и механизмов, доставка материалов	-	(3 732)	-	-	-	-	-	-
Аренда легковых автомобилей с экипажем	-	(2 400)	-	-	-	-	-	-
Покупка строительных материалов	-	(56)	-	(5)	-	-	-	(365)
Аренда офисных помещений	-	-	(405)	(600)	555	-	-	-
Оплата денежными средствами	-	4 050	473	555	-	-	-	-
Остаток на конец кредиторской задолженности		(864)	-	(50)	-	-	-	(365)
Продажа товаров (работ, услуг) по рыночной стоимости								
Остаток на начало дебиторской задолженности	-	-	-	-	11	-	29 759	-
Продажа инженерных сетей	-	-	-	-	(11)	19 404	8 218	-
Оплата денежными средствами	64 233	-	-	-	-	-	(2 103)	-
Остаток на конец дебиторской задолженности	-	-	-	-	-	19 404	35 874	-
Прочие операции								
Дебиторская задолженность								
- по беспроцентному договору займа	64 233	-	-	-	-	-	-	-
- за реализованное право на присоединение к инженерным сетям	-	-	-	-	9 165	-	-	-
Оплата денежными средствами	-	-	-	-	(9 165)	-	-	-

К управленческому персоналу организации относятся генеральный директор. Расходы на оплату труда управленческого персонала за 2025 год, включая взносы по социальному страхованию, составили 1 018 тыс. руб.

Каких-либо долгосрочных вознаграждений (по окончании трудовой деятельности, в виде опционов, акций и т.п.) управленческому персоналу в организации не предусмотрено.

12.3. Условные обязательства и условные активы.

К условным обязательствам относятся гарантийные обязательства сроком 5 лет по договорам участия в долевом строительстве. В предыдущие три отчетных года расходы организации на выполнение гарантийных обязательств были несущественные, при возникновении гарантийных случаев они предельно ограничены подрядчиком. Оценить величину этих обязательств в будущем не представляется возможным, поэтому мы не начисляем соответствующий резерв.

Условные активы отсутствуют.

12.4. Доли в уставном капитале.

Уставный капитал оплачен полностью. Собственные доли, выкупленные у участников, отсутствуют. Распределение долей между участниками см. в пункте 12.2 Пояснений.

Все 100% долей в уставном капитале заложены участниками общества по кредитным договорам общества с Банк ВТБ (ПАО) в целях проектного финансирования строительства многоквартирных жилых домов.

12.5. Применение допущения непрерывности деятельности организации.

У руководства отсутствуют сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность, как минимум 12 месяцев после отчетной даты. У общества отсутствуют намерения и/или необходимость ликвидации. Общество не задействовано в судебных делах, которые могут оказать существенное влияние на его финансово-экономическое положение, отсутствуют не контролируемые Обществом события.

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

А. Н. Певнев

(расшифровка подписи)

« 25 » февраля 20 26 г.