Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества с ограниченной ответственностью ООО «СЗ «ВАШ ДОМ» за 2025 год

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Специализированный Застройщик «Ваш Дом» (сокращенное фирменное название - ООО «СЗ «Ваш Дом») является коммерческой организацией, созданной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Общество зарегистрировано Управлением Федеральной налоговой службы по Владимирской области, основной государственный регистрационный номер по Единому Государственному Реестру юридических лиц – 1253300000690 от 29.01.2025г.

Юридический адрес: 601915, Владимирская область, г. Ковров, ул. Еловая, д.84/7, кв.14.

Общество не имеет филиалов и обособленных подразделений.

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (71.12.2).

Среднесписочная численность работников за 2025 год составила – 0 чел, в штате Общества нет наемных работников.

Органами управления Общества является единоличный исполнительный орган (директор).

Единственный учредитель-генеральный директор Общества – Гришанков Сергей Владимирович. Трудовой договор с руководителем не заключен, трудовые отношения с ним не возникают, заработная плата не начисляется и не выплачивается.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в валюте РФ.

2. Основные положения учетной политики

При ведении бухгалтерского учета ООО «СЗ «Ваш Дом» руководствовалось Федеральным Законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации, с учетом правил и допущений, описанных в учетной политике Общества.

Основные средства.

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве основного средства (при единовременном выполнении условий п. 4 ФСБУ 6/2020) в момент, когда он приведен в состояние, пригодное для использования.

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом.

Переоценка основных средств не производится.

Запасы.

Организация применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для производственных и управленческих нужд.

Оценка незавершенного производства и готовой продукции производится по фактической себестоимости.

Учет незавершенного производства

Строительство жилого дома застройщик ведет на основании договора участия в долевом строительстве (п. 2 ст. 3 Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ). Средства дольщиков хранятся на счетах эскроу до окончания строительства.

Общество отражает затраты по строительству по дебету счета 08.03 "Строительство объектов основных средств" по мере их осуществления. НЗП оценивается по фактической себестоимости.

Для бухгалтерского учета денежных средств дольщиков на счетах эскроу Общество использует забалансовый счет 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные".

Займы и кредиты.

Проценты по кредитам и займам полученным включаются в состав прочих расходов равномерно в течение срока договора займа (кредитного договора).

Проценты по целевым кредитам и займам, полученным для финансирования строительства многоквартирных домов, а также расходы, непосредственно связанные с целевыми кредитами и займами (например, плата за пользование кредитной линией), включаются в стоимость строительства многоквартирного дома и отражаются в стоимости незавершенного производства до момента ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

Выручка, прочие доходы.

Выручка от выполнения работ, оказания услуг (не долгосрочного характера) признается, когда работа/услуга считается выполненной/принятой.

Работа/услуга считается выполненной/принятой на дату подписания акта приема-передачи работ (услуг) обеими сторонами, если иное не предусмотрено договором о выполнении работ (оказании услуг), а также требованиями законодательных и нормативных актов.

Доходами Общества для целей налогообложения признается сумма экономии средств, остающихся в распоряжении застройщика после завершения строительства, – экономия застройщика.

Экономию средств дольщиков застройщик определяет по окончании строительства МКД по каждому ДДУ.

Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы, прочие расходы.

Затраты на создание многоквартирного дома для участников долевого строительства до момента признания выручки от продажи являются незавершенным производством.

Общество отражает эти затраты по дебету счета 08.03 "Строительство объектов основных средств" по мере их осуществления. НЗП оценивается по фактической себестоимости.

В себестоимость объекта строительства, признаваемого инвестиционным активом, организация включает также проценты по целевому кредиту (целевому займу) (п. п. 7, 8 ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", пп. "д" п. 11 ФСБУ 5/2019).

Финансовый результат для целей УСН определяется как разница между ценой договоров участия в долевом строительстве и фактическими затратами на строительство объектов долевого строительства (пп. 14 п. 1 ст. 251, пп. 1 п. 1.1 ст. 346.15 НК).

Коммерческие и управленческие расходы ежемесячно списываются в полной сумме на расходы отчетного периода, за исключением случая, когда единственным видом деятельности предприятия в отчетном периоде является исключительно строительство многоквартирного дома.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

Дебиторская и кредиторская задолженность признается в организации краткосрочной, если срок ее погашения не более 12 месяцев после отчетной даты, остальная дебиторская и кредиторская задолженность организации является долгосрочной.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности информация о дебиторской и кредиторской задолженности, относящаяся к одному контрагенту, отражается развернуто.

ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ С 2025 ГОДА

Изменения в учетной политике на 2025 год связаны с внесением изменений в требования, установленные законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, и в связи с утверждением нового федерального стандарта бухгалтерского учета 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации.

В целях детализации показателей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 5% и более от детализируемого.

Показатели, составляющие менее 5% от детализируемого, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

3.1. Основные средства

Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение				
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Амортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе: Производственный и хозяйственный инвентарь	-	-	-

Основных средств на балансе Общества нет.

3.2. Запасы

Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение			
Запасы - всего	За 2025 г.	-	-	**23035**		-	-	**23035**	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	23035	-	-	-	23035	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
В том числе			
Готовая продукция в залоге у банка	-	-	-

В бухгалтерском балансе в составе запасов в 2025г. отражены капитальные вложения в строительство многоквартирного жилого дома по адресу г.Ковров, ул. Подлесная, д.1/1: земельный участок и проводимые работы по подготовке площадки.

В составе товарно-материальных ценностей на отчетную дату запасы, находящиеся в залоге отсутствуют.

Затраты в незавершенном производстве по видам (тыс. руб.)

Наименование показателя	**За 2025г.**	**За 2024г.**
Земельный участок для строительства МКД	13000	-
Госпошлина	88	-
Подготовка проектной, рабочей и организационно-технологической документации	4275	-
Инженерно-геологические изыскания	500	
Прочие затраты	5172	-
ИТОГО незавершенное производство	**23035**	-

3.3. Дебиторская задолженность

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	
				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	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	88	-	-	-	-	88	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	88	-	-	-	-	88	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	**88**	-	-	-	-	**88**	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.4. Денежные средства

Ограничений на использование денежных средств на отчетные даты нет.
По состоянию на отчетную дату кредитная линия в банке не открыта.

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Текущие счета в банках	-	-

Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Наименование показателя	За 2025 год	За 2024 год
Прочие платежи по текущей деятельности (строка 4129) в том числе:	**152**	**-**
Оплата земельного налога	52	-
Оплата прочих сборов	1	-
Оплата госпошлины	88	-
Оплата услуг банка	11	-

3.5. Капитал

Уставный капитал в течение 2025 года не менялся и на 31.12.2025 составил 10 тыс. руб.
Чистые активы на 31.12.2025г. отрицательные - (10), на 31.12.2024 – отсутствуют.
Дивиденды за 2025 год не начислялись и не выплачивались.
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) за 2025 год составил - (20).
Отрицательные чистые активы Общества сформировались в связи со спецификой деятельности компании, т.к. выручка признается от продажи квартир и нежилых помещений, положительный финансовый результат определяется как экономия застройщика после сдачи объекта в эксплуатацию.
Руководство Общества по окончания строительства и сдачи объекта в эксплуатацию планирует получить положительный финансовый результат своей деятельности.

3.6. Заемные средства

В составе заемных средств отражены краткосрочные займы по договорам, полученным от бенефициаров Общества, а также кредитный договор на строительство МКД.

Наименование кредитора	Договор	Срок возврата	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Гришанков Сергей Владимирович	Договор займа от 03.02.2025г.	срок возврата 31.12.2026	16000	0
Гришанков Сергей Владимирович	Договор займа от 16.05.2025г.	срок возврата 20.12.2028	729	0
Климашов Борис Иванович	Договор займа от 30.07.2025г.	срок возврата 30.11..2025, ДС продлен до 31.01.2026	2000	0
Гришанков Сергей Владимирович	проценты по договорам займа	срок возврата 31.12.2026 срок возврата 20.12.2028	2741 56	0 0
Климашов Борис Иванович	проценты по договору займа	срок возврата до 30.06.2026	163	0
Итого			**21689**	**0**

Кредитный договор в 2025 году не заключался, кредитная линия не открывалась.

3.7. Обязательства

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.	-	19526	-	-	-	-	19526
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	22158	-	-	(18551)	-	3607
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	19924	-	-	(18499)	-	1425
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	За 2025 г.	-	2000	-	-	-	-	2000
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	-	163	-	-	-	-	163
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	71	-	-	(52)	-	19
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	X	-
	За 2024 г.	-	**41684**	-	-	**(18551)**	X	**23133**

3.8. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

В Обществе нет наемных работников, резерв ежегодных отпусков в 2025г. не начислялся.

3.10. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024
Полученные – всего	-	-
В том числе		
денежные средства на счетах эскроу		-
Выданные – всего	-	-
В том числе		
По договору залога имущественных прав, в связи с открытием кредитной линии	-	-

Получение разрешения на строительство объекта и открытие кредитной линии запланировано на 1 полугодие 2026г. В 2025г. ведутся работы по подготовке проектной, рабочей и организационно-технологической документации.

3.11. Налоги и сборы (руб.)

Наименование	**2025**	**2024**
Начислено налогов всего, в т.ч.	**159**	-
Земельный налог	71	-
Прочие налоги и сборы (госпошлина)	88	-
Уплачено налогов всего:	**140**	-

На 31.12.2025 г. текущая задолженность по налогам составляет 19 тыс. руб.

3.12. Выручка и себестоимость продаж

Выручка от выполнения работ, оказания услуг (не долгосрочного характера) признается, когда работа/услуга считается выполненной/принятой.

Работа/услуга считается выполненной/принятой на дату подписания акта приема-передачи работ (услуг) обеими сторонами, если иное не предусмотрено договором о выполнении работ (оказании услуг), а также требованиями законодательных и нормативных актов.

Себестоимость формируется на счете 08.3, информация по ее составу приведена в п.3.2 настоящих Пояснений.

Коммерческие расходы – расходы на рекламу строящегося объекта. В 2025г. данные расходы отсутствуют.

Управленческие расходы – расходы на подключение электронной отчетности через 1С. В 2025г. они составили 6 тыс. руб.

Детализация расходов по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Прочие затраты	(6)	-
Итого по элементам	**(6)**	**-**
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	- -	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	**(6)**	**-**

3.13. Прочие доходы и расходы

В 2025 прочих доходов нет. Прочие расходы раскрыты в таблице ниже.

Наименование показателя	Прочие расходы	
	2025	2024
Расходы на услуги банков	(11)	-
Прочие внереализационные расходы	(3)	-
Итого	**(14)**	**-**

3.14. Финансовый результат

Непокрытый убыток Общества за 2025 год составил (20) тыс. руб., в 2024г. деятельность не велась. Выручка признается от продажи квартир и нежилых помещений.

Финансовый результат (прибыль) от строительства в качестве застройщика формируется по окончании строительства по многоквартирному дому (жилому комплексу). Финансовый результат определяется как разница между средствами, полученными от инвесторов (участников долевого строительства) и средствами, потраченными на строительство дома (жилого комплекса) в разрезе каждой проданной квартиры и нежилого помещения.

4. Информация о связанных сторонах

Согласно требованиям положения по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008) связанными сторонами 2025 году являлись:

№п/п	Полное фирменное наименование организации или Ф.И.О. аффилированного лица	Основание, в силу которого, лицо признается аффилированным	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале ООО «СЗ «ВАШ ДОМ», %
1	Гришанков Сергей Владимирович, ИНН 330508218251	Участник ООО «СЗ «ВАШ ДОМ»	100

Конечными бенефициарными владельцами Общества являются:
- Гришанков Сергей Владимирович, ИНН 330508218251

Операции со связанными сторонами.

В 2025 году проводились операции по получению займов от связанных сторон (см. п 3.6. настоящих Пояснений).

Информация по группе «Основной управленческий персонал»

В штате Общества нет наемных работников.

Вознаграждение управленческого персонала

№	Виды выплат	2025	2024
1	Оплата труда за отчетный период	-	-
2	Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	-	-
3	Отчисления с ФОТ во внебюджетные фонды за отчетный период	-	-

Выплат по оплате труда 2025г. не производилось.

5. Риски хозяйственной деятельности

В 2025 году на деятельность Общества оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, количество и объем ипотеки, выданной в 2025 году, серьезно снизились по сравнению с показателями прошлого года. Соответственно, текущая ключевая ставка делает ипотечные продукты недоступными для большинства населения страны. Таким образом имеется риск долгосрочных продаж.

Прекращение действия льготной ипотеки и повышение надбавок на риски дополнительно утяжеляют положение на рынке недвижимости, который и без того оказался в сложной ситуации из-за большого объема нераспроданной недвижимости и недостатка спроса.

В ответ на сложившееся экономическое положение, вероятно, покупателям будет предложена привлекательная скидка на приобретение недвижимости без использования ипотечных займов, рассрочка по оплате. Рост себестоимости строительства и регулярные ужесточения будут побуждать застройщиков наращивать цены для сохранения доходности продаж.

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

6. События после отчетной даты

Существенных фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год (событий после отчетной даты и условных фактов хозяйственной деятельности) нет.

7. Непрерывность деятельности

Руководство произвело оценку способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную в настоящий момент информацию. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Генеральный директор /Гришанков С.В./

«26» марта 2026г.