

ООО СЗ «ВЖС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

Бухгалтерская отчетность ООО СЗ «ВЖС» составлена в соответствии с ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утв. Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н. и требованиями иных федеральных и отраслевых стандартов бухгалтерского учета.

1. Общие сведения

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ВЖС»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица: **ООО СЗ «ВЖС»**

Место нахождения: г. Вологда, ул. Судоремонтная, д.2В, офис 26. ;

Почтовый адрес: 160029, РФ, Вологодская область, город Вологда, ул. Судоремонтная, д.2В, офис 26.

Телефон: +79212325553;

Адрес страницы в сети интернет: вологдажилстрой.рф

Сведения об образовании юридического лица:

ООО СЗ «ВЖС» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 11 по Вологодской области 15 мая 2023 года, основной государственный регистрационный номер 1233500004902, свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения от 15.05.2023г.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): **3525487083**

Код причины постановки на учет (КПП): **352501001**

Основным видом деятельности является деятельность заказчика-застройщика. ОКВЭД 71.12.2.

ООО СЗ «ВЖС» ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

Общество не имеет обособленных структурных подразделений - филиалов и представительств.

Списочная численность работников ООО СЗ «ВЖС» на 31 декабря 2025г. составила 7 человек.

Органами управления СЗ «ВЖС» являются:

Участник общества

Директор (единоличный исполнительный орган).

Единый исполнительный орган – (Директор)

Румянцев Евгений Юрьевич – на основании решения внеочередного общего собрания участников (протокол № 2 от 27.07.2023г.)

Общество не является участником совместной деятельности.

Условных фактов хозяйственной деятельности в отчетном периоде не имелось.

Общество в отчетном периоде деятельности не прекращало и не планирует прекращать какую-либо деятельность.

2. Учетная политика

Учетная политика по бухгалтерскому учету общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ВЖС» (далее – Учетная политика), утвержденная приказом Общества № 1/у от 29 декабря 2025г. разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Имущество и обязательства ООО СЗ «ВЖС» учитываются обособленно от имущества и обязательств собственников организации.

Факты хозяйственной деятельности предприятия относятся к тому отчетному периоду (следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами. Расходы, которые не могут быть определены в отчетном периоде, относятся на затраты по факту их возникновения или оплаты.

Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

2.1 Неприменение федеральных стандартов бухгалтерского учета РФ

Как малое предприятие организация не применяет [ПБУ 18/02](#).

2.2 Учет основных средств

После признания все ОС оцениваются по первоначальной стоимости, без переоценки.

Объекты стоимостью не более 100 000 руб. списываются в расходы в момент принятия к учету.

Балансовая стоимость на отчетную дату определяется исходя из первоначальной стоимости и амортизации, без обесценения.

2.3 Аренда (лизинг)

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

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде ([пункт 11](#) ФСБУ 25/2018)

На 31 декабря 2025года Общество арендует офисное помещение по договору субаренды от 01.10.2025г. Срок аренды 11 месяцев. Договором не предусмотрен переход права собственности на предмет субаренды к арендатору, а также не предполагается предоставление помещения в субаренду. Поэтому Обществом принято решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, а арендные платежи учитывать в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора.

2.4 Учет запасов

Запасы списываются по средней стоимости.

Материалы и товары для управленческих нужд учитываются в расходах на дату приобретения.

Применяются упрощенные способы учета запасов, предусмотренные п. 17 ФСБУ 5/2019.

Запасы оцениваются по фактической себестоимости, без обесценения.

2.5 Учет Расчетов с участниками долевого участия в строительстве, формирование доходов и расходов от оказания услуг заказчика-застройщика.

Цена договора на долевое участие в строительстве определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства. Факт заключения договора долевого участия в строительстве жилья отражается в учете на момент его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на счете 76.09 «Расчеты с участниками долевого строительства».

Денежные средства участников долевого строительства признаются организацией целевым финансированием по мере раскрытия счетов Эскроу и зачисления средств на счет организации.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитывается:

- 1) Возмещение участниками долевого строительства затрат заказчика-застройщика на строительство (п.4.5 договора участия в долевом строительстве).
- 2) Сумма экономии как дополнительное вознаграждение застройщика, которое по окончании строительства остается в его распоряжении. Формируется экономия актом о получении экономии. Экономия определяется на дату ввода в эксплуатацию построенного объекта. Экономия (перерасход) считается в целом по сданному объекту.

Затраты, связанные с возведением объектов долевого строительства, с вводом в эксплуатацию или сдачей участникам долевого строительства (инвесторам) считаются капитальными и собираются на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» в разрезе каждого объекта. В бухгалтерской (финансовой) отчетности затраты отражаются в составе прочих оборотных активов.

Расходы по содержанию службы заказчика-застройщика являются также расходами связанными со строительством объекта и отражаются на сч. 08.03 в статье расхода «Расходы Застройщика» с последующим списанием в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Объекты (квартиры) на которые не заключены договора долевого строительства остаются в распоряжении заказчика-застройщика (с обязательной госрегистрацией) и отражаются в учете в составе готовой продукции (счет 43).

Стоимость готовой продукции (квартир) формируется исходя из фактических затрат, связанных с созданием и регистрацией указанных объектов.

Общество находится на упрощенной системе налогообложения.

Сверка взаимных расчетов по обязательствам проведена на 31 декабря 2025г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость		
Нематериальные активы - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость		
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	списано		Изменения за период		переоценка		переклассифицировано		На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		Изменения за период		переоценка		На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	-	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе:			
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	3а 2025 г.	30 022	-	-	-	(30 022)	-	-	-
	3а 2024 г.	30 022	-	-	-	-	-	30 022	-
в том числе:									
	Земельный участок с кадастровым номером 35:24:0303007:3521	30 022	-	-	-	(30 022)	-	-	-
		30 022	-	-	-	-	-	30 022	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	3а 2025 г.	271 164	-	152 246	-	(423 410)	-	-	-
	3а 2024 г.	34 417	-	236 747	-	-	-	271 164	-

в том числе: РАСХОДЫ ЗАСТРОЙЩИКА	3а 2025 г.	17 325	-	18 241	-	(35 567)	-	-	-
	3а 2024 г.	1 982	-	15 344	-	-	-	17 325	-
СТРОИТЕЛЬСТВО 6-я ОЧЕРЕДЬ	3а 2025 г.	253 839	-	134 005	-	(387 843)	-	-	-
	3а 2024 г.	32 435	-	221 404	-	-	-	253 839	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. 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	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	3а 2025 г.	6 590	-	50	(6 640)	-	-	X	X	-	-
	3а 2024 г.	-	-	16 602	(10 012)	-	-	X	X	6 590	-
в том числе: Сырье и материалы	3а 2025 г.	6 590	-	50	(6 640)	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	16 602	(10 012)	-	-	-	-	6 590	-

6.2. 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	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	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			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	-	-	32 995	-	-	-	-	-	32 995	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	-	4	-	-	-	-	-	4	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с участниками долевого строительства	3а 2025 г.	-	-	32 256	-	-	-	-	-	32 256	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	-	-	735	-	-	-	-	-	735	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	-	-	32 995	-	-	-	-	X	32 995	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	287 036	-	-	(287 036)	-	-	-
	За 2024 г.	76 500	210 536	-	-	-	-	287 036
в том числе: Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	198 836	-	-	(198 836)	-	-	-
	За 2024 г.	-	198 836	-	-	-	-	198 836
Долгосрочные займы	За 2025 г.	88 200	-	-	(88 200)	-	-	-
	За 2024 г.	76 500	11 700	-	-	-	-	88 200
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	45 085	39 711	-	(45 085)	-	-	39 711
	За 2024 г.	5 612	45 084	-	(5 611)	-	-	45 085
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	45 084	476	-	(45 084)	-	-	476
	За 2024 г.	5 598	45 084	-	(5 598)	-	-	45 084
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	1	-	-	(1)	-	-	-
	За 2024 г.	14	-	-	(13)	-	-	1
Прочие обязательства - обязательства перед участками долевого строительства	За 2025 г.	-	39 235	-	-	-	-	39 235
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	332 121	39 711	-	(332 121)	-	X	39 711
	За 2024 г.	82 112	255 620	-	(5 611)	-	X	332 121

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	3а 2025 г.	731	-	-	(135)	596
	3а 2024 г.	253	478	-	-	731
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	3а 2025 г.	731	-	-	(135)	596
	3а 2024 г.	253	478	-	-	731

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	1 363 048	-
в том числе:			
Участники долевого участия в строительстве	-	325 441	-
Шушков Сергей Альбертович	-	366 787	-
Павлов Антон Александрович	-	366 687	-
РЕСУРС ООО	-	366 287	-
СЗ ВЖС ООО 4	-	100	-
Выданные - всего	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	7 181	-
Затраты на оплату труда	18 011	-
Отчисления на социальные нужды	3 514	-
Амортизация	4	-
Прочие затраты	6 902	-
Итого по элементам	35 612	-
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	35 612	-

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-

12. Применение положений по бухгалтерскому учету**ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах».**

Связанными сторонами общества являются:

1. **Шушков Сергей Альбертович** - участник (доля в Уставном капитале 50 %) до 18.12.2025г. Финансовые и хозяйственные операции с Шушковым С.А. обществом не осуществлялись.

2. **Павлов Антон Александрович** -участник (доля в Уставном капитале 40 %) до 18.12.2025г.

Финансовые и хозяйственные операции в 2025г. с Павловым А.А. обществом не осуществлялись.

3. **ООО «СЗ «ВЖС»** (ИНН 3525423097) – участник ООО СЗ «ВЖС» (доля в Уставном капитале 10%) до 18.12.2025г. В 2025г. Общество вернуло ООО «СЗ «ВЖС» заемные средства, предоставленные им для финансирования строительства объекта «Многофункциональный жилищный комплекс по ул. Машиностроительная в г. Вологда» (6-ая очередь: многоэтажный жилой дом)» в размере 88500 тыс.руб. На 31 декабря 2025г. задолженность по полученным займам отсутствует.

4. **Румянцев Евгений Юрьевич** – директор ООО СЗ «ВЖС», а с 19.12.2025г. и единственный участник Общества. В 2025г. Румянцеву Евгению Юрьевичу Обществом осуществлялись краткосрочные вознаграждения в рамках трудовых отношений, которые вместе с начислениями составили 1972,25 тыс. руб. Долгосрочные вознаграждения не осуществлялись. Кредиторская задолженность Румянцеву Е.Ю. на 31 декабря 2025г. отсутствует.

5. **ООО «Стандартстрой»** - участником (доля в Уставном капитале 100 %) является Румянцев Евгений Юрьевич. Финансовые и хозяйственные операции в 2025г. с ООО «Стандартстрой» обществом не осуществлялись

6. **ООО «СТРОЙИНВЕСТ»** (ИНН 3525206007) - участником (доля в Уставном капитале 100 %) является Румянцев Евгений Юрьевич. Финансовые и хозяйственные операции с ООО «СТРОЙИНВЕСТ» обществом не осуществлялись.

7. **ООО СЗ «ВологдаЖилСтрой»** (ИНН 3525479389) - единственным участником является Павлов Антон Александрович. ООО СЗ «ВологдаЖилСтрой» (ИНН 3525479389) предоставил обществу в субаренду офисное помещение. Задолженность по договору субаренды от 01.10.2025г. на 31 декабря 2025г. в размере 4,1 тыс.рублей является срочной.

Основным управленческим персоналом общества является директор.

Раскрытие информации по связанным сторонам за 2025г. отражено в таблице:

Наименование связанной стороны	Наименование операции со связанной стороной	Остаток по расчетам на 01.01.2025г. (Дебет "+", Кредит "-")	Поступило, принято к учету	Погашено, погашено	Остаток по расчетам на 01.12.2025г. (Дебет "+", Кредит "-")	Форма расчетов
Шушков Сергей Альбертович	-	-	-	-	-	-
Павлов Антон Александрович	-	-	-	-	-	-
ООО «СЗ «ВЖС» (ИНН 3525423097)	предоставление заемных средств	-88200	-300	88500	0	безналичные платежи

ООО СЗ «ВЖС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

Румянцев Евгений Юрьевич	Краткосрочные Вознаграждения - расчеты по оплате труда с начислениями	0	-1972,25	1972,25	0	безналичные платежи
Румянцев Евгений Юрьевич	Долгосрочные вознаграждения	-	-	-	-	-
Румянцев Евгений Юрьевич	предоставление заемных средств	0	-80	80	0	наличные платежи
ООО «Стандартстрой»	-	-	-	-	-	-
ООО «СТРОЙИНВЕСТ» (ИНН 3525206007)	-	-	-	-	-	-
ООО СЗ «ВологдаЖилСтрой» (ИНН 3525479389)	предоставление в субаренду офисного помещения	-1,5	-92,8	90,2	-4,1	безналичные платежи

ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»

В 2025 году Обществом сформированы оценочные обязательства по выплате отпускных в размере 597 тыс. рублей.

ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности»

ООО СЗ «ВЖС» будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

- ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам».

ООО СЗ «ВЖС» не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н. (Основание: п. 2 ПБУ 12/2010))

13. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

В бухгалтерский баланс включены числовые показатели в нетто-оценке, то есть за вычетом регулирующих величин.

13.1 Основные средства (строка 1150 Баланса) у Общества отсутствуют.

13.2 Прочие внеоборотные активы (строка 1190 Баланса) на 31 декабря 2025г. у Общества отсутствуют.

В предыдущие периоды по данной строке были отражены:

- вложения в объект долевого строительства: «Многофункциональный жилищный комплекс по ул. Машиностроительная в г. Вологда» (6-ая очередь: многоэтажный жилой дом)».

- предоплата поставщикам и подрядчикам для строительства объекта: «Многофункциональный жилищный комплекс по ул. Машиностроительная в г. Вологда» (6-ая очередь: многоэтажный жилой дом)».

- запасы для строительства объекта: «Многофункциональный жилищный комплекс по ул. Машиностроительная в г. Вологда» (6-ая очередь: многоэтажный жилой дом)».

13.3 Запасы (Строка 1210 Баланса) у общества отсутствуют.

13.4 Краткосрочная дебиторская задолженность (строка 1230 Баланса).

Сумма дебиторской задолженности ООО СЗ «ВЖС» по строке 1230 Баланса на конец 2025 года составила 32995 тысяч рублей, в т.ч.:

	тыс. руб.
Авансы поставщикам и подрядчикам	4
Расчеты по налогам и сборам	735
Расчеты с участниками долевого строительства	32256
Всего строка 1230 Баланса	32995

Вся дебиторская задолженность является текущей. Задолженность участников долевого строительства связана с предоставлением рассрочки оплаты по договорам участия в долевом строительстве. Не внесенные в срок по условиям договора платежи отсутствуют.

Резерв по сомнительным долгам не создавался в связи с отсутствием у общества дебиторской задолженности соответствующей квалификации задолженности в качестве сомнительной.

13.5 Финансовые вложения (строка 1240 Баланса) у общества отсутствуют.

13.6 Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250 Баланса):

Денежные средства на 31.12.2025 года составили 96163 тыс.руб., в том числе:

Расчетный счет – 2243 тыс. руб.;

Касса – 3920 тыс. руб.;

Депозитные счета – 90000 тыс. руб.

Депозиты, размещенные на срок до 3-х месяцев относятся к денежным эквивалентам. В форме бухгалтерской отчетности «Отчет о движении денежных средств» проценты по депозитам, размещенным на срок до 3-х месяцев относятся к денежным потокам от текущих операций.

13.7 Прочие оборотные активы (строка 1260 Баланса), 39235 тыс.руб.

По данной строке отражена стоимость объектов долевого участия в строительстве, по которым выдано разрешение на ввод в эксплуатацию, но не подписаны акты приема-передачи, то есть, не переданы участникам долевого строительства на отчетную дату. На 31 декабря 2025г. не передано 9 объектов долевого строительства. Стоимость не переданных объектов долевого строительства учтена в доходах Общества на дату выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию (30.09.2025г.).

13.8 Уставный капитал (строка 1310 Баланса):

Уставный капитал ООО СЗ «ВЖС» составляет 1000 тыс.рублей. Оплачен полностью.

13.9 Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) (строка 1370 Баланса)

Совокупный финансовый результат организации по итогам 2025 года составил 127086 тыс. рублей.

Нераспределенная прибыль на конец отчетного периода – 127086 рублей.

ООО СЗ «ВЖС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

13.10 Долгосрочные заемные обязательства (строка 1410 Баланса) на 31.12.2025г. у Общества отсутствуют.

В предыдущие периоды по данной строке отражена сумма не погашенных заемных средств, привлеченных предприятием для финансирования строительства объекта долевого строительства «Многофункциональный жилищный комплекс по ул. Машиностроительная в г. Вологда» (6-ая очередь: многоэтажный жилой дом)», а также кредитных средств ПАО «Сбербанк» для проектного финансирования строительства вышеуказанного объекта:

Займодавец	Задолженность на 01.01.2025г., тыс. руб.	Поступило в 2025г., тыс. руб.	Погашено в 2025г., тыс. руб.	Задолженность на 31.12.2025г., тыс. руб.
ПАО Сбербанк, дог. № 550B00SK02LZMF от 01.02.2024г.	198836	142250	341086	0
ООО «СЗ «ВЖС» дог. № б/н от 12.07.2023г.	88200	300	88500	0
ИТОГО кредиты и займы	287036	142550	429586	0

За пользование кредитными средствами в 2025г. Обществом уплачено процентов в размере 10873 тыс. рублей.

13.11 Прочие долгосрочные обязательства (строка 1450 Баланса) у общества отсутствуют.

13.12 Заемные средства (строка 1510 Баланса) у предприятия отсутствуют.

13.13 Кредиторская задолженность (строка 1520 Баланса)

Сумма кредиторской задолженности **ООО СЗ «ВЖС»** по строке 1520 Баланса на конец 2025 года составила 476 тысяч рублей, в т.ч.:

тыс. руб.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	476
---------------------------------------	-----

Кредиторская задолженность является текущей, просроченной кредиторской задолженности нет.

13.14 Оценочные обязательства (строка 1540 Баланса) 597 тыс.руб. По данной строке отражены обязательства по выплате отпускных

13.15 Прочие краткосрочные обязательства (строка 1550 Баланса) 39235 тыс. руб.

По данной строке отражены обязательства перед участниками долевого строительства (не переданные по акту приема-передачи объекты долевого строительства на отчетную дату).

В 2025г. по объекту «Многофункциональный жилищный комплекс по ул. Машиностроительная в г. Вологда» (6-ая очередь: многоэтажный жилой дом)» было получено разрешение на ввод в эксплуатацию № 35-24-38-2025 от 30.09.2025г. За период строительства заключено 203 договора участия в долевом строительстве на общую сумму 585826 тыс.руб., в т.ч.:

ООО СЗ «ВЖС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

Объект	Заклучено договоров участия в долевом строительстве на 01.01.2025г.		Заклучено договоров участия в долевом строительстве в 2025г.		Исполнено договоров участия в долевом строительстве в 2025г.		Не передано участникам долевого строительства квартир и нежилых помещений на 31.12.2025г.	
	Кол-во	Тыс.руб.	Кол-во	Тыс.руб.	Кол-во	Тыс.руб.	Кол-во	Тыс.руб.
«Многофункциональный жилищный комплекс по ул. Машиностроительная в г. Вологда» (6-ая очередь: многоэтажный жилой дом)»	90	292557	113	293269	104	546591	9	39235

В соответствии с условиями договоров участия в долевом строительстве установлен срок передачи объектов долевого строительства: в течении 6 месяцев с даты выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию, т.е., до 30 марта 2026г. Всем участникам долевого строительства были направлены уведомления о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче. На 31 декабря 2025г. не передано 9 объектов долевого строительства по причине неявки участников долевого строительства.

У Общества отсутствуют обязательства застройщика перед участниками договоров долевого строительства, возникшие в случае, если объект построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, а также по возврату денежных средств и уплаты процентов в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства.

13.16 *Корректировка вступительных остатков в Бухгалтерской отчетности*

В отчетном периоде корректировок бухгалтерской отчетности не проводилось.

14. Обеспечение обязательств

- Обеспечения полученные у Общества на 31.12.2025г. отсутствуют.
- Обеспечения выданные у Общества на 31.12.2025г. отсутствуют.

15. Доходы и расходы

В 2025г. в Отчете о финансовых результатах составе доходов отражено:

- Выручка:

	тыс. руб.
Экономия затрат на строительство объекта долевого строительства в виде разницы между договорной стоимостью объектов и фактическими расходами на строительство сданного в эксплуатацию объекта	167961
Выручка от реализации услуг Застройщика в рамках исполнения договоров долевого участия в строительстве	1457
ИТОГО	169418

- Проценты от размещения денежных средств на депозитных счетах – 1187 тыс. руб.
- Прочий доход - доход от сделки «Опцион на процентную ставку» с ПАО Сбербанк – 428 тыс. руб.

Всего получено доходов в 2025г. 171033 тыс. руб.

За отчетный период Общество понесло расходы:

- Себестоимость продаж (расходы застройщика) – 31419 тыс. руб.;
- Управленческие расходы (в них вошли заработная плата с начислениями директора Общества) – 4193 тыс. руб.;
- Прочие расходы (услуги банка) – 9 тыс.руб.

Всего произведено расходов на сумму 35621 тыс. руб.

Исчисленный налог при упрощенной системе налогообложения за 2025г. составил 8326 тыс. руб.

Совокупный финансовый результат периода – прибыль 127086 тыс. руб..

В отчетном периоде Общество не получало доходов, которые в соответствии с правилами бухгалтерского учета не зачисляются на счет прибылей и убытков.

В отчетном периоде Общество не понесло расходов, которые в соответствии с правилами бухгалтерского учета не зачисляются на счет прибылей и убытков.

16. Контролируемые сделки

Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируемыми в соответствии с главой 14.4 Налогового кодекса РФ.

17. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет контрольные функции с помощью таких средств контроля, как:

- санкционирование совершения хозяйственных операций;
- проверка наличия и правильности заполнения первичной бухгалтерской документации;
- проведение сверок с контрагентами;
- проведение инвентаризации активов и обязательств;
- организация хранения бухгалтерских и юридических документов;
- анализ жалоб, претензий, судебных разбирательств.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

18. События после отчетной даты.

Существенным событием после отчетной даты у Общества является решение Участника от 19.01.2026г. о выплате дивидендов за 2025г. в размере 22000 тыс. руб. С суммы начисленных дивидендов удержан и перечислен в бюджет налог на доходы физических лиц в

размере 3252 тыс. руб. В бухгалтерском учете в соответствии с п. п. 3, 5, 10 ПБУ 7/98 это событие отражено в дату его наступления, т.е. 19.01.2026г.

Других событий после отчетной даты не имеется.

19. Непрерывность деятельности.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем. Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации.

Ситуация на Украине принята Обществом к сведению, на момент составления отчетности оценить степень влияния указанного факта не представляется возможным. Общество будет следить за развитием событий и соответствующим образом оценивать возникающие риски. Рост геополитической напряженности с февраля 2022г., новые международные санкции могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. Руководство ООО СЗ «ВЖС» не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Однако, Общество не имеет валютных активов и обязательств, деятельность общества осуществляется на внутреннем рынке, не связана с экспортными и импортными операциями. Это дает основание считать, что у Общества отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в его способности продолжать деятельность непрерывно.

20. Информация по раскрытию рисков

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска.

Основные факторы риска, связанные с деятельностью Общества:

20.1 Политические и социальные риски

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что бизнес Общества осуществляется на территории Российской Федерации. Политические и социальные риски связаны с:

- геополитической напряженностью из-за ситуации вокруг Украины;
- оттоком капитала, останавливающим инвестиционную активность;
- общим ослаблением экономики, дефицитом бюджета;
- ростом цен, падением спроса, снижением доходов населения;
- организованной преступностью, коррупцией и социальной нестабильностью, что может создать неопределенность и привести к удорожанию ведения бизнеса.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации в значительной мере зависит от эффективности решений, принимаемых правительством РФ.

Руководство Общества не в состоянии предвидеть все возможные изменения, которые могут оказать влияние на российскую экономику, и, соответственно, эффект такого влияния на будущее финансовое положение Общества.

20.2 Отраслевые риски

Основными отраслевыми рисками для Общества являются:

- изменение уровня цен на недвижимое имущество;
- рост стоимости строительных материалов, транспортных расходов, электроэнергии;

- повышение ключевой ставки ЦБ РФ и, как следствие, повышение ставок на ипотечные кредиты;
- прекращение государственных программ, субсидирующих ставки по ипотечным кредитам;
- изменения в законодательстве и налогообложении.

Основными действиями, предпринимаемыми Обществом для снижения отраслевых рисков являются:

- оптимизация производственного процесса;
- оптимизация процесса привлечения участников долевого строительства;
- тесное взаимодействие с местными органами власти, отраслевыми ведомствами.

20.3 Региональные риски

Общество ведет деятельность на территории Вологодской области, т.е. в экономически и политически стабильном субъекте Российской Федерации. Риски, связанные с опасностью возникновения стихийных бедствий, незначительны.

20.4 Юридические риски и неопределенность

Риски, связанные с российской законодательной системой включают, в различной степени, следующее:

- пробелы в нормативно-правовой базе;
- ужесточение госрегулирования и повышение налоговой нагрузки;
- непоследовательная судебная практика в отношении обеспечительных мер, которая может нарушить ведение нормальной деятельности.

Общество строит свою деятельность на четком соответствии действующим нормам законодательства, отслеживает и своевременно реагирует на изменения в них.

В настоящее время нет каких-либо судебных исков в отношении Общества. Общество полагает, что возможные изменения в судебной практике, законодательстве не окажут существенного влияния на его деятельность.

20.5 Налоговые риски

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. В последнее время налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате чего, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок.

Среди наиболее значимых рисков, воздействующих на положение и деятельность Общества, можно назвать следующие:

- риски, связанные с изменением действующего законодательства;
- налоговые риски, связанные с несовершенством законодательной базы, регулирующей экономические отношения.

Общество, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены и уплачены.

Директор

«16» марта 2026 года

_____ Е.Ю. Румянцев