

**ПОЯСНЕНИЯ (ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ) К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО СЗ «ПРОФИТ» за 2025 год**

1. Общие сведения

Полное наименование юридического лица - **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ПРОФИТ"**.

Сокращенное наименование юридического лица - ООО СЗ "ПРОФИТ"

Место нахождения и почтовый адрес: 160000, Россия, Вологодская обл., г.Вологда, Советский проспект, д.34.

Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа: 160000, Россия, Вологодская обл., г.Вологда, Советский проспект, д.34.

Государственная регистрация:

Свидетельство серии 35 № 002083077 о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 11 по Вологодской области 13.06.2012 за основным государственным регистрационным номером 1123525009871.

Постановка на учет в налоговом органе:

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ серии 35 № 002076579 выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 11 по Вологодской области. Обществу присвоены ИНН 3525281276, КПП 352501001.

В соответствии с уведомлением в 2015 году предприятие применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения – доходы минус расходы.

Подтверждение юридического статуса:

Устав общества утвержден Решением единственного учредителя № 01/20 от 28.07.2020 года. Изменения в устав внесены от 04.08.2020 года.

Основные виды деятельности организации:

Основной вид деятельности (ОКВЭД):

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий (согласно Устава – это строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств участников долевого строительства); и иные виды деятельности, не противоречащие ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

Дополнительный вид деятельности (ОКВЭД):

41.20.1 - Жилищное строительство

46.73 - Торговля оптовая лесоматериалами, строительными материалами и санитарно-техническим оборудованием

66.12.2 - Деятельность по управлению ценными бумагами

68.10 - Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

68.20 - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

69.10 - Деятельность в области права

69.20 - Деятельность по оказанию услуг в области бухгалтерского учета, по проведению финансового аудита, по налоговому консультированию

77.32 - Аренда и лизинг строительных машин и оборудования.

Уставный капитал общества составляет - 40.010.000 руб.

По состоянию на 31.12.2025 уставный капитал оплачен полностью.

Состав учредителей и доля участия:

- Середа Виктор Васильевич - 100%.

Среднегодовая численность работающих за 2025 год - 2 человека.

Численность работающих на отчетную дату - 4 человека.

Функции единоличного исполнительного органа Общества исполняет – директор Середа Виктор Васильевич.

Общество обособленных подразделений и филиалов не имеет.

В отчетном периоде аудитором Общества является ООО «ВЕДА-Аудит», юридический адрес: 160000, г. Вологда, ул. Зосимовская, д. 2. Членство в СРО аудиторов: член СРО Ассоциации «Содружество», ОРН в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемых организаций аудиторов 11206002014.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, МСФО не применяются.

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета разработана в соответствии с нормами и требованиями законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете и утверждена приказом директора Общества №1 от 31.12.2024.

2. Основные положения учетной политики

Бухгалтерский учет Общества ведется на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий и Инструкций по его применению, утвержденного приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н с использованием автоматизированной формы учета.

С 01 января 2025 года Общество применяет ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», с 01 апреля 2025 года - ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

Главный бухгалтер составляет годовую бухгалтерскую отчетность в составе форм, предусмотренных Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (ФСБУ 4/2023), утвержденным приказом Минфина РФ от 04.10.2023 г. № 157н. Согласно ФСБУ 4/2023 Формы бухгалтерской отчетности организации дополнены необходимой детализацией показателей по статьям отчетов. Основные формы и объемы бухгалтерской отчетности, используемые в организации:

- «Бухгалтерский баланс»;

- «Отчет о финансовых результатах»;

Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:

- «Отчет об изменении капитала» (по окончании года);

- «Отчет о движении денежных средств» (по окончании года);

- «Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах» (по окончании года).

Существенными для раскрытия в бухгалтерской отчетности являются показатели, отношение которых к итоговому показателю по группе статей или по разделу за отчетный период – не менее 5 процентов.

Качественно существенными показателями бухгалтерской отчетности являются данные: по инвестиционной недвижимости; по капитальным вложениям в основные средства; авансам, выплаченным для приобретения внеоборотных активов; правам пользования активами.

К бухгалтерскому учету в качестве основных средств принимаются активы, которые одновременно удовлетворяют следующим условиям:

- используются в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд организации, либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;

- имеют срок полезного использования, превышающий 12 месяцев;

- не предполагается их последующая перепродажа;

- способны приносить экономическую выгоду.

В составе основных средств учитываются активы стоимостью свыше 100.000 рублей за единицу (без учета НДС).

Стоимость основных средств погашается путем начисления амортизации.

Амортизация основных средств в бухгалтерском учете начисляется линейным способом.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предъявляемые к объектам основных средств, но стоимостью не более 100000 рублей за единицу (без учета НДС) учитываются в составе материально-производственных запасов с использованием первичных документов, предусмотренных для учета материалов, их стоимость списывается в расходы единовременно после передачи объектов в эксплуатацию.

Расходы на ремонт основных средств отражаются в бухгалтерском учете путем включения фактических затрат в себестоимость того отчетного периода, в котором они имели место.

Приобретенные материалы принимаются к учету по фактической себестоимости. Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» для учета операций по приобретению материалов не используются. При списании материалов в расходы используется метод средней себестоимости. Товары, приобретенные для перепродажи, оцениваются по покупным ценам (по фактической себестоимости). При списании товаров используется метод средней себестоимости.

Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Доходы и расходы, связанные с реализацией основных средств, прочего имущества, курсовые разницы отражаются в Отчете о финансовых результатах свернуто по строкам 2340 «Прочие доходы» и 2350 «Прочие расходы» в зависимости от полученного финансового результата.

Проведение инвентаризации обязательно в случаях, предусмотренных п. 15 ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация». Персональный состав рабочих инвентаризационных комиссий утверждает Генеральный директор организации.

Инвентаризация имущества и обязательств проводится в следующих случаях и в указанные сроки:

- инвентаризация основных средств — один раз в три года,
- инвентаризация материалов и товаров на складе – ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности,
- инвентаризация кассы - на основании приказа директора, а также в случае передачи денежных средств другому материально-ответственному лицу,
- внеплановые инвентаризации кассы и материально-производственных запасов — по решению руководителя.

Существенных изменений учетной политики на 2026 год не предполагается.

3. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса.

ООО СЗ "Профит" не имеет:

- Основных средств;
- Доходных вложений в материальные ценности;
- Нематериальных активов.

Продолжается строительство жилого дома №6 по адресу: микрорайон Белозерский г. Вологда, на земельном участке, принадлежащем на основании переуступки права по договору аренды № 24-230. Разрешение на строительство № 35-35327000-60-2020 выдано Администрацией г.Вологды 06.11.2020. Действие разрешения продлено до 20.03.2028 года. Строительство ведется генеральным подрядчиком ООО «Профит-Инвест». Услуги по осуществлению контроля и надзора за строительством осуществляет с 01.11.2019 ООО «Профит-Инвест». Услуги технического заказчика в рамках строительства Жилого дома №6 в мкр. Белозерский осуществлял АО ААК «ВОЛОГДААГРОСТРОЙ» в 2023 году. В 2024 году Технического заказчика не было. С июня 2025 техническим заказчиком является ООО СЗ «Профит», что утверждено банком АО «Банк ДОМ.РФ».

По состоянию на 31.12.2025 по данному объекту заключен семьдесят один договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома с физическими лицами и восемнадцать договоров долевого участия по Государственным контрактам с Министерством Финансов области (Министерство строительства области) в целях обеспечения жилыми помещениями детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, не реализовавших право на обеспечение жилыми помещениями. Всего за период с 04 декабря 2023 по 31 декабря 2025 гг. продано 132 жилых помещения. Денежные средства дольщиков хранятся на счетах эскроу в банке АО «Банк ДОМ.РФ».

Расходы на строительство жилого дома № 6 всего за период строительства (2014-2025 гг.) составили 1.553.179 тыс. руб. (Строительная готовность дома составляет 83% на 31.12.2025 года). Данная сумма отражена по строке 1210 "Запасы" по аналитике "Долевое строительство жилых домов" Бухгалтерского баланса.

Расходы на строительство жилого дома №9 перенесены на расходы будущих периодов в связи с окончанием срока аренды земли по договору аренды, однако ведутся переговоры с Администрацией города по возобновлению аренды земли и соответственно строительства на данном участке, что будет определено летом 2026 года.

В 2023 году для финансирования строительства организацией было получено проектное финансирование в рамках кредитного договора № 90-133/КЛ-23 от 29.06.2023, заключенного с Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» на сумму невозобновляемой кредитной линии в размере 1.099.781.000 (один миллиард девяносто девять миллионов семьсот восемьдесят одна тысяча) рублей. В ноябре 2025 года подписано соглашение об увеличении лимита кредитной линии на 258.000.000 (двести пятьдесят восемь миллионов) рублей, соответственно вся сумма кредитной линии составляет 1.357.781.000,00 (один миллиард триста пятьдесят семь миллионов семьсот восемьдесят одна тысяча) рублей. Выбрано по кредитной линии за период с октября 2023 по декабрь 2025 года 1.142.682,509 тыс. руб. Помимо этого, по договорам займов привлечено средств для финансирования деятельности Общества 127765,88 тыс. руб., что отражено в составе долгосрочных обязательств по статье баланса 1410 "Заемные средства". Все договора займов субординированы и могут быть погашены не ранее даты, в которую ООО СЗ «Профит» исполнит все свои обязательства перед АО «Банк ДОМ.РФ» по кредитному договору. Кроме того, задолженность по займам перед организацией ООО «Аваль Вологда» по соглашению о новации долговых обязательств частично была переведена в вексельное обязательство, и данный вексель заложен в АО Банк «ДОМ.РФ» в обеспечение исполнения обязательств ООО СЗ «Профит» по кредитному договору. Данная сумма обязательства отражена на забалансовом счете 009.01 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

Для получения кредита по проектному финансированию строительства дома №6 в МКР Белозерский в 2016 году организацией был выдан простой вексель № 002 от 31.12.2016 ООО "Стройимпульс" на сумму 40.436 тыс. руб. в счет предоплаты за выполненные СМР по строительству дома №6. Данный вексель подлежит оплате по предъявлении, но не ранее 29.09.2028. Данная сумма отражена по строке 1520 "Кредиторская задолженность" Бухгалтерского баланса. Данный вексель также заложен в АО «Банк ДОМ.РФ» в обеспечение исполнения обязательств ООО СЗ «Профит» по кредитному договору. Данная сумма обязательства отражена на забалансовом счете 009.01 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

Проценты по кредиту, согласно условий кредитного договора, на стадии инвестирования не подлежат гашению. Возврат задолженности по процентам происходит на дату раскрытия счетов эскроу в порядке очередности гашения. Соответственно, проценты по долгосрочному кредиту отражены в IV разделе по строке 1410, как долгосрочные обязательства со сроком гашения больше 12 месяцев.

Также данные проценты отражены по дебету счета 08.03 по статьям затрат по строительству строящегося Жилого Дома №6 в микрорайоне Белозерский в городе Вологде (1 этап – секции 1,2,3, 2 этап – секции 4,5), расположенный по адресу: Вологодская область, муниципальное образование «Город Вологда», г. Вологда, Белозерское шоссе, дом №10а на земельных участках с кадастровыми номерами 35:24:0102005:3422, 35:24:0102005:3423, а не на 91.02 счете, потому что из статьи 18, 214-ФЗ следует, что данные затраты можно включить в себестоимость строительства, потому как они непосредственно связаны со строящимся объектом, более того, без привлечения дополнительного банковского финансирования реализация данного проекта была бы невозможна. Деньги дольщиков находятся на счетах эскроу, а само строительство осуществляется кредитными ресурсами. Поэтому застройщик включает затраты на обслуживание проектного финансирования (проценты и плату за поддержание лимита кредитования) в себестоимость строительства, так как финансовый результат в виде экономии будет признан налоговым учете по окончании работ (после вводе дома). Поэтому в строке 1210 в итоговую сумму затрат включены и проценты по целевому

кредиту (на стадии строительства) и плата за поддержание лимита по кредитному договору. А соответственно, в текущем периоде не получен убыток, который бы мог повлиять на устойчивость деятельности предприятия, эти прочие расходы отнесены на будущие периоды, согласно учетной политики; чистые активы увеличились, а значит по итогам года более устойчивое финансовое состояние.

По состоянию на 31.12.2025 чистые активы организации имеют положительное значение 74.418 тыс. руб.

В 2025 году выплата дивидендов учредителю не производилась.

По итогам года в отчете о финансовых результатах отражена начисленная выручка по мере готовности, которая представляет собой процент вознаграждения Заказчика-Застройщика (4,51%), рассчитанный исходя из подтвержденных выполненных работ на отчетную дату от общей сметной стоимости всех затрат на строительство. На 31 декабря 2025 года выручка составила 38822 тыс. руб., по сравнению с предыдущим годом значительный рост, выручка 2024 года составляет 17971 тыс. руб.

Отдельные расшифровки к данным Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах за 2025 год приведены в табличной части Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности представлена в разделе 7 "Дебиторская задолженность" табличной части Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

Резерв по сомнительным долгам в 2025 году не создавался, поскольку отсутствует задолженность, соответствующая критериям сомнительной задолженности.

Кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности представлена в разделе 8 «Обязательства» табличной части Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Остаток денежных средств по состоянию на 31.12.2025 составил 1481 тыс. руб., в том числе:

- денежные средства на расчетных счетах – 1481,237 тыс. руб.;
- денежные средства в кассе организации – 12,65 руб.

Расчеты с персоналом по оплате труда

Заработная плата управленческому персоналу за 2025 год выплачена полностью. ФОТ составил 2.227,360 тыс. руб. Страховые взносы начислены и оплачены в соответствии с тарифами. НДФЛ начислен, удержан и оплачен в налоговую полностью. Все обязательные платежи перечислены в составе ЕНП по установленным срокам оплаты.

4. Информация о прекращаемой деятельности

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Решение о реорганизации в 2024 и в 2025 году до даты подписания бухгалтерской отчетности не принималось.

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности предполагается, что организация будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что организация сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

Общество не планирует прекращение деятельности, в течение ближайших 12 месяцев, а также не ожидается:

- возможного наступления признаков банкротства, установленных законодательством РФ, а также отрицательной величины чистых активов;
- каких-либо трудностей в выполнении условий по договорам займа;
- возможных судебных исков, которые могут в случае успеха истца завершиться решением суда, не выполнимым для нашей организации.

5. Информация об участии в судебных разбирательствах

В течение 2024-2025 г. организация не принимала участие в судебных разбирательствах. На данный момент времени так же не существует судебных разбирательств, результаты которых могут оказать существенное влияние на хозяйственную деятельность общества, имущественное положение и финансовые результаты ее деятельности. Подробная информация о судебных разбирательствах, в которых организация принимала участие, представлена на официальных ресурсах судебной системы РФ в сети интернет www.arbitr.ru.

6. События после отчетной даты

Фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества за 2025 год в части событий после отчетной даты между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности, у Общества не возникло.

7. Информация об условных обязательствах, условных активах и оценочных обязательствах

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату, в отношении последствий которых существует неопределенность), информацию о которых следовало бы раскрыть в бухгалтерской отчетности в соответствии с установленными требованиями, нет.

Общество не создает оценочное обязательство по резерву на отпуска, так как ежемесячный ФОТ составляет 186 тыс. руб., и сумма резерва не может оказать существенного влияния на размер обязательств Общества.

8. Условные факты хозяйственной деятельности

В феврале 2022 г. произошло значительное обострение ситуации на Украине. Российская Федерация признала независимость Луганской и Донецкой народных республик и начала военную спецоперацию на Украине. Некоторыми странами были объявлены значительные пакеты санкций в отношении государственного долга, золотовалютных резервов РФ, активов ряда российских организаций (в том числе кредитных) и физических лиц, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц и организаций. Ряд международных организаций приостановили полностью или частично деятельность, или инвестиции на территории России.

В целях адаптации экономики к значительно изменившимся условиям экономической деятельности Правительство России и Банк России объявили о мерах поддержки различных отраслей экономики.

На дату подписания бухгалтерской отчетности общество и аффилированные с ним лица не находятся под прямыми санкциями третьих стран. Информация о возможности введения таковых у общества отсутствует. Уже введенные санкции в отношении РФ и ее организаций, и физлиц не привели к разрыву отношений с контрагентами общества из России и третьих стран.

В связи с отсутствием активов и обязательств, выраженных в валюте, значительные колебания курсов валют не оказали прямого влияния на финансовые результаты общества и изменение стоимости его имущества.

Общество на постоянной основе производит анализ возможного воздействия микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества и рассматривает различные варианты по нивелированию их влияния.

9. Информация о связанных сторонах

2025 году связанными сторонами являлись: ООО "Стройимпульс", ООО "Аваль Вологда", ООО "Профит-Инвест" и Середа В.В.

Выполнение работ, оказание услуг осуществлялось на общих основаниях и на обычных коммерческих условиях, в том числе между аффилированными лицами - с ООО "Стройимпульс" 40.436 тыс. руб. за выполненные работы по Договору генерального подряда на выполнение работ по строительству от 01.03.2016; с Середа В.В. на сумму 9.273 тыс. руб. по договорам займов и выплатой заработной платы с отчислениями составила 718,6 тыс. руб.; с ООО "Аваль Вологда" на сумму 52.221 тыс. руб. по договорам займов; с ООО "Профит-Инвест" на сумму 21.926,5 тыс. руб. по договорам займов и 37.246 тыс. руб. по договору генерального подряда б/н от 01.11.2019 года.

10. Информация о бенефициарных владельцах ООО "Профит"

Лицом, владеющим более 25% капитала и имеющим возможность контролировать действия Общества, является:

- Середа Виктор Васильевич.

11. Обеспечение обязательств.

Все полученные средства дольщиков хранятся на счетах ЭСКРОУ, согласно требованиям закона 214-ФЗ.

12. Прочие аспекты деятельности общества.

Общество не принимает участия в совместной деятельности.

В 2025 и 2024 гг. организация не пользовалась государственной помощью.

В своей деятельности Общество за отчетный период применяло формы расчетов, которые обусловлены разумными и деловыми целями.

Директор _____ В.В. Середа

10 марта 2026 г.