Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2025г.

ООО «СЗ «ВЕКА»

1.Особенности составления бухгалтерской отчетности за 2025 год

1.1.Настоящие пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчётности (далее – БФО) ООО «Специализированный застройщик «ВЕКА», сформированной исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учёта и отчётности. Общество относится к субъектам малого предпринимательства и в 2025 году осуществляло ведение бухгалтерского учета упрощенным способом. (ч.4 ст.6 ФЗ от 06.12.2011 №402-ФЗ).

2.Общие сведения об организации. Существенные обстоятельства деятельности

Риски хозяйственной деятельности.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВЕКА» (далее «Общество», ООО «СЗ «ВЕКА») создано 27.12.2021.

Общество поставлено на учет в Управление Федеральной налоговой службы по Хабаровскому краю ИНН/КПП 2721121446/ 272101001, ОГРН 1042700168961.

Юридический адрес Общества: 680000, Хабаровский край, Хабаровск г., Дзержинского ул., д.39, кв. 126.

Органами управления Общества в 2025г. являлись:

- Единоличный исполнительный орган: Генеральный директор

Генеральным директором Общества является Юдин Артём Александрович с 28.12.2021.

Уставный капитал Общества составляет 10 000,00 руб.

В 2025 году изменения уставного капитала отсутствовали.

Основными видами экономической деятельности Общества является: Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

Дополнительный вид деятельности (ОКВЭД):

41.10 - Разработка строительных проектов

41.20 - Строительство жилых и нежилых зданий

42.11 - Строительство автомобильных дорог и автомагистралей

42.12 - Строительство железных дорог и метро

42.13 - Строительство мостов и тоннелей

42.21 - Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения

42.22 - Строительство коммунальных объектов для обеспечения электроэнергией и телекоммуникациями

42.91 - Строительство водных сооружений

42.99 - Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки

43.11 - Разборка и снос зданий

43.12 - Подготовка строительной площадки

43.13 - Разведочное бурение

43.21 - Производство электромонтажных работ

43.22 - Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха

43.29 - Производство прочих строительно-монтажных работ

43.31 - Производство штукатурных работ

43.32 - Работы столярные и плотничные

43.33 - Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен

43.34 - Производство малярных и стекольных работ

43.39 - Производство прочих отделочных и завершающих работ

43.91 - Производство кровельных работ

43.99 - Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки

В 2025 году состав участников Общества не изменялся.

Состав участников Общества с 12.01.2022г.:

Юдин Артём Александрович 100 % 10 000,00 руб. ИНН 272498451929;

Бенефициарным владельцем Общества являются Юдин Артём Александрович ИНН 272498451929.

Вознаграждение основному управленческому персоналу Общества в 2024 году составило 7 858 129 руб. 92 копеек, в том числе НДФЛ 1 021 558 рубля. Страховые взносы с указанного вознаграждения составили 1 460 247 рублей 28 копейки.

3.Информация об учетной политике

Система налогообложения

Общество является плательщиком единого налога при упрощенной системе налогообложения (УСНО). Организация не является налогоплательщиком налога на прибыль, на основании чего не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02), утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

Сумма начисленного единого налога при упрощенной системе налогообложения отражается в отчете о финансовых результатах по строке 2410 «Текущий налог на прибыль».

Информация по сегментам

Общество не применяет Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010), утвержденным приказом Минфина России от 08.11.2010 №143н.

Существенность в исправлении ошибок

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению группе статей отчетности за отчетный год не менее чем на 10 %.

5.Раскрытие существенных показателей отчетности

5.1. Наличие и движение основных средств

тыс.руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано				
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	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	За 2025 г.	125 373	(1 914)	77 999	(77 373)	-	(1 914)	-	-	-	-	-		125 999	(3 827)
	За 2024 г.	98 000	-	104 746	(77 373)	-	(1 914)	-	-	-	-	-		125 373	(1 914)
в том числе: Здания	За 2025 г.	48 000	(1 914)	-	-	-	(1 914)	-	-	-	-	-		48 000	(3 827)
	За 2024 г.	48 000	-	-	-	-	(1 914)	-	-	-	-	-		48 000	(1 914)
Земельные участки	За 2025 г.	77 373	-	77 999	(77 373)	-	-	-	-	-	-	-		77 999	-
	За 2024 г.	50 000	-	104 746	(77 373)	-	-	-	-	-	-	-		77 373	-

5.2. 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	44 173	46 086	48 000
в том числе: Здания	44 173	46 086	48 000
Неамортизируемые основные средства - всего	77 999	77 373	50 000
в том числе:			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются Земельные участки	77 999	77 373	50 000

5.3. 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	За 2025 г.	-	-	626	-	-	(626)	-	-
	За 2024 г.	-	-	27 373	-	-	(27 373)	-	-
в том числе: Земельные участки	За 2025 г.	-	-	626	-	-	(626)	-	-
	За 2024 г.	-	-	27 373	-	-	(27 373)	-	-

5.4. Финансовые вложения

Финансовые вложения представлены выданным долгосрочным беспроцентным займом учредителя и долей в уставном капитале другого юридического лица.

тыс.руб.

	на 31.12.2024	**Обороты за 2025 год**			**на 31.12.2025**
Финансовые вложения		**выдано**	**переведено**	**погашено**	
Доля в УК	43 200,00	-	-	-	43 200,00
Предоставленные долгосрочные займы	513,00	-	-	-	513,00

5.5. Информация о наличии на начало и конец отчетного периода отдельных видов дебиторской задолженности

тыс.руб.

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	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	1 753	-	29	-	(1 736)	-	-	-	46	-
	За 2024 г.	14 809	-	1 749	-	(14 805)	-	-	-	1 753	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	89	-	27	-	(86)	-	-	-	29	-
	За 2024 г.	-	-	89	-	-	-	-	-	89	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	1 650	-	-	-	(1 650)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	534	-	1 650	-	(534)	-	-	-	1 650	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	14 271	-	-	-	(14 271)	-	-	-	-	-
Авансы по аренде (лизингу)	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	14	-	-	-	-	-	-	-	14	-
	За 2024 г.	4	-	10	-	-	-	-	-	14	-
Итого	За 2025 г.	1 753	-	29	-	(1 736)	-	-	X	46	-
	За 2024 г.	14 809	-	1 749	-	(14 805)	-	-	X	1 753	-

Просроченная дебиторская задолженность на 31 декабря 2025 года отсутствует.

5.6. Наличие и движение запасов

тыс.руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
					списано			изменения видов запасов			
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За 2025 г.	7 353	-	-	-	-	-	X	X	7 353	-
	За 2024 г.	-	-	7 401	(49)	-	-	X	X	7 353	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	49	(49)	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	7 353	-	-	-	-	-	-	-	7 353	-
	За 2024 г.	-	-	7 353	-	-	-	-	-	7 353	-

Запасы в залоге отсутствуют.

5.7. Денежные средства

Отчет о движении денежных средств за 2025 год составлен в соответствии с ПБУ 23/2011.

По строке 1250 Бухгалтерского баланса учтены остатки на расчетных счетах организации.

5.8. Долгосрочные обязательства

В составе долгосрочных заемных средств ООО «СЗ «ВЕКА»» учитывает процентные и беспроцентные кредиты (займы), полученные в рублях.

Величина обязательства по состоянию на 31.12.2025 года составляет 315 240 000 рубля.

Наличие и изменение величины обязательств по займам (кредитам):

тыс.руб.

Обязательства	Период	Задолженность на начало периода	Изменение величины обязательств за период		Задолженность на конец периода
			Получено	Погашено	
Займы	**2025**	**315 240,00**	**-**	**-**	**315 240,00**
ООО Дальхабсбыт Договор займа № б/н от 15.01.2024г. до 31.12.2027 8%		90 000,00	-	-	90 000,00
ООО Дальхабсбыт Договор займа № б/н от 20.11.2023г.до 30.12.2027 8%		98 000,00	-	-	98 000,00
ООО Дальхабсбыт Договор займа № б/н от 28.12.2023г. до 31.12.2027 8%		12 000,00	-	-	12 000,00
ИП Назаров М.С. Договор процент. займа № 1 от 10.01.2024г. 10,7% до 31.12.2026		30 000,00	-	-	30 000,00
ИП Назаров М.С. Договор процент. займа № 2 от 16.01.2024г. 5,5% до 31.12.2026		46 000,00	-	-	46 000,00

ООО Энергия договор процентного займа по № 04/04 от 04.04.2024г. 8% до 31.12.2027		22 700,00	-	-	22 700,00
Займ учредителя б/н от 06.03.2024 до 31.12.2026		15 890,00	-	-	15 890,00
Займ учредителя б/н от 30.05.2025 до 31.12.2026		650,00	-	-	650,00

5.9.Кредиторская задолженность

Информация о наличии на начало и конец отчетного периода отдельных видов кредиторской задолженности предоставлена в таблице.

тыс.руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	230 000	85 240	-	-	-	-	315 240
	За 2024 г.	110 000	120 000	-	-	-	-	230 000
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	230 000	85 240	-	-	-	-	315 240
	За 2024 г.	110 000	120 000	-	-	-	-	230 000
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	109 303	28 768	-	(88 819)	-	-	49 252
	За 2024 г.	49 182	108 178	-	(48 057)	-	-	109 303
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	264	366	-	(261)	-	-	368
	За 2024 г.	48 000	264	-	(48 000)	-	-	264
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	1 500	2 427	-	(1 500)	-	-	2 427
	За 2024 г.	-	1 500	-	-	-	-	1 500
Краткосрочные займы	За 2025 г.	84 590	-	-	(84 590)	-	-	-
	За 2024 г.	550	84 040	-	-	-	-	84 590
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	22 576	25 935	-	(2 379)	-	-	46 132
	За 2024 г.	471	22 105	-	-	-	-	22 576
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	278	11	-	(88)	-	-	200
	За 2024 г.	131	173	-	(27)	-	-	278
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	30	-	-	(30)	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	95	30	-	(1)	-	-	124
	За 2024 г.	-	95	-	-	-	-	95
Итого	За 2025 г.	339 303	114 008	-	(88 819)	-	X	364 492
	За 2024 г.	159 182	228 178	-	(48 057)	-	X	339 303

Просроченная кредиторская задолженность на 31 декабря 2025 года отсутствует.

5.10.Краткосрочные обязательства

В составе краткосрочных заемных средств ООО «СЗ ВЕКА» учитывает проценты по займам полученным.

Величина обязательства по состоянию на 31.12.2025 года составляет 46 132 174 рубль 46 копеек.

Наличие и изменение величины обязательств по займам (кредитам):

тыс.руб.

Обязательства	Период	Задолженность на начало периода	Изменение величины обязательств за период		Задолженность на конец периода
			Начислено	Оплачено	
Проценты	**2025**	**22 576,17**	**23 556,00**	**-**	**46 132,17**
ООО Дальхабсбыт Договор займа № б/н от 15.01.2024г. до 31.12.2027 8%		6 767,21	7 200,00	-	13 967,21
ООО Дальхабсбыт Договор займа № б/н от 20.11.2023г.до 30.12.2027 8%		8 300,57	7 840,00	-	16 140,57
ООО Дальхабсбыт Договор займа № б/н от 28.12.2023г. до 31.12.2027 8%		970,52	960,00	-	1 930,52
ИП Назаров М.С. Договор процент. займа № 1 от 10.01.2024г. 10,7% до 31.12.2026		3 025,82	3 210,00	-	6 235,82
ИП Назаров М.С. Договор процент. займа № 2 от 16.01.2024г. 5,5% до 31.12.2026		2 378,83	2 530,00	-	4 908,83
ООО Энергия договор процентного займа по № 04/04 от 04.04.2024г. 8% до 31.12.2027		1 133,22	1 816,00	-	2 949,22

5.11.Выручка

Показатель выручки в 2025 году у Общества составил 10 790 450 руб. 42 коп.

Основным источником дохода компании в 2025г. были поступления от сдачи в аренду нежилых помещений в офисном здании и открытой площадки.

5.12.Состав расходов от обычных видов деятельности по элементам затрат

тыс.руб.

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	49
Затраты на оплату труда	7 858	6 709
Отчисления на социальные нужды	1 460	1 181
Амортизация	1 914	1 914
Прочие затраты	4 055	11 307
Итого по элементам	15 287	21 160
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	(7 353)
Итого расходы по обычным видам деятельности	15 287	13 807

5.13. Прочие доходы и расходы

В отчете о финансовых результатах за 2025 год все прочие доходы и расходы отражены развернуто.

5.14. Операции со связанными сторонами

Отсутствуют.

6.Условные факты хозяйственной деятельности

Отсутствуют.

7. Исправление ошибок в бухгалтерской отчетности

Исправления в бухгалтерскую отчетность за 2025 год не вносились.

9. Непрерывность деятельности

ООО «СЗ «ВЕКА» не имеет планов по ликвидации и намерено продолжать деятельность непрерывно, в течение 12 месяцев и в обозримом будущем.

Генеральный директор А. А. Юдин

30.03.2026