

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ НА 31.12.2025 И
ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД
ООО «ДОМОСТРОЙ УНИВЕРСАЛ»

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «Домострой Универсал» (далее по тексту – Общество) за отчетный период, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы, если не указано иное, представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели приведены в круглых скобках.

I. Общая информация.

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью “Домострой Универсал”
Сокращенное наименование	ООО «Домострой Универсал»
Место нахождения	121471, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Можайский, Можайское шоссе, д. 37, помещение 483
Дата государственной регистрации	31.10.2017
Основной государственный регистрационный номер (ОРГН)	5177746151479
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) / (КПП)	9721057320 / 773101001

Основным видом деятельности Общества согласно Устава является строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД – 41.20).

1.1. Информация о размере и структуре уставного капитала

Участником Общества является физическое лицо:

- Рузаев Владимир Николаевич – доля в размере 100% уставного капитала Общества, бенефициарный владелец, ИНН 132809013672.

Уставный капитал Общества составляет 20 000 рублей.

1.2. Сведения о составе руководящих органов Общества

1) Высший орган управления: Общее собрание участников;

2) Текущее управление осуществляет единоличный исполнительный орган:

Генеральный директор с момента создания и по настоящее время - Рузаев Владимир Николаевич. Решением № 15 от 25.01.2024 его полномочия продлены еще на 3 года.

Среднесписочная численность работающих составляет 168 человек.

1.3. Информация о чистых активах Общества

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Чистые активы	517	14 685	4 616

Общество имеет долю в размере 20% в ООО «Карьер-С», ИНН 4808003296.

II. Существенные аспекты Учетной политики за отчетный период и раскрытие существенных показателей отчетности

2.1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется с использованием бухгалтерской программы 1С: Предприятие 8.3 БИТ. Строительство.

В состав годовой бухгалтерской отчетности входят:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменении капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Общество приводит в соответствующих строках бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств все «обязательные статьи», поименованные в федеральном стандарте бухгалтерского учета «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», несмотря на их несущественность либо их отсутствие в связи с технической невозможностью исключения строки из формы, в этом случае по такой строке проставляется прочерк.

Общество в составе приложений формирует пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в текстовой форме с целью раскрытия в них на основании требований федеральных стандартов существенной и значимой информации (текстовых описаний и числовых показателей), не раскрытой в других формах отчетности.

Показатель и/или информация признаются существенными Обществом самостоятельно исходя из оценки показателя/информации, их величины, характера, конкретных обстоятельств возникновения и потенциального влияния на экономические решения.

2.2. Основные средства и права пользования активами

В составе основных средств учитываются активы, отвечающие соответствующим критериям их признания, с первоначальной стоимостью более 100 000 руб.

Затраты на приобретение, создание активов, с первоначальной стоимостью менее 100 000 руб., признаются расходами периода, в котором они понесены. Данный лимит существенности относится ко всем группам основных средств. Бухгалтерский учет указанных активов ведется с использованием «транзитного» счета «Малоценное оборудование и запась». В целях обеспечения сохранности этих объектов при эксплуатации они учитываются на забалансовом счете.

После признания объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется при принятии объекта к бухгалтерскому учету исходя из ожидаемого периода времени его эксплуатации, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить Обществу экономические выгоды, и устанавливается в месяцах.

По всем объектам основных средств, за исключением основных средств, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется ежемесячно линейным способом.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета

Движение основных средств представлено в таблице:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило/выбыло	начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Основные средства – всего:	2025г.	106 621	(43 643)	(12 141)	(2 223)	94 480	(45 865)
	2024г.	74 223	(16 279)	161 715	(35 897)	235 938	(52 176)
в том числе:							
Здания	2025г.	26 500	(4 196)	-	(2 650)	26 500	(6 846)
	2024г.	26 500	(1 546)	-	(2 650)	26 500	(4 196)
Машины и оборудование (кроме офисного)	2025г.	51 405	(22 114)	(15 522)	6 288	35 883	(15 826)
	2024г.	21 856	(5 216)	29 549	(16 898)	51 405	(22 114)
Транспортные средства	2025г.	27 447	(16 890)	4 507	(6 160)	31 954	(23 050)
	2024г.	25 867	(9 517)	1 580	(7 373)	27 447	(16 890)
Другие виды основных средств	2025г.	1 126	(383)	(1 126)	383	-	-
	2024г.	-	-	1 126	(383)	1 126	(383)
Офисное оборудование	2025г.	143	(60)	-	(84)	143	(143)
	2024г.	-	-	143	(60)	143	(60)

В стоимость права пользования активами включаются затраты Общества, связанные с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях.

Срок полезного использования права пользования активами определяется исходя из срока аренды, определенного специалистами Общества, перехода прав на предмет аренды и иных данных.

В составе права пользования активами Обществом учтены полученные в лизинг башенные краны Zoomlion WA. Срок лизинга 5 лет.

Наличие и движение прав пользования активами представлено в таблице ниже:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило/выбыло	начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Права пользования активами - всего	2025г.	129 317	(8 534)	16 596	(19 026)	145 913	(27 560)
	2024г.	-	-	129 317	(8 534)	129 317	(8 534)
в том числе:							
Транспортные средства	2025г.	-	-	16 572	(552)	16 572	(552)
	2024г.	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	2025г.	129 317	(8 534)	24	(18 474)	129 342	(27 008)
	2024г.	-	-	129 317	(8 534)	129 317	(8 534)

2.3. Запасы

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической стоимости их приобретения.

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

При отпуске запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости следующим образом:

- при проведении документов стоимость списания запасов рассчитывается по средней скользящей;
- при проведении регламентной операции «Корректировка стоимости» она корректируется до средней взвешенной.

Для учета списания материалов, конструкций и деталей на себестоимость строительно-монтажных работ Обществом применяется Отчет о расходе основных материалов в

строительстве в сопоставлении со сметными нормами по форме М-29. Отчет по форме М-29 является основанием для составления Накладной на списание материалов, оформляемой по форме М-11.

Оценка незавершенного производства при выполнении работ производится по фактической себестоимости. Фактическая себестоимость формируется в бухгалтерском учете исходя из прямых затрат, непосредственно связанных с выполнением работ, и косвенных затрат.

Косвенные затраты включаются в затраты основного производства по каждому договору путем их распределения пропорционально сумме прямых затрат, осуществленных в отношении каждого из объектов строительства за отчетный период

Общество один раз в год - по состоянию на 31 декабря проводит проверку запасов на обесценение.

Наличие и движение запасов представлено в таблице:

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
		фактическая себестоимость	затраты	списано	оборот запасов между их группами (видами)	фактическая себестоимость
				фактическая себестоимость		
Запасы - всего	За 2025 г.	634 532	3 954 568	(3 493 764)	X	1 095 337
	За 2024 г.	258 689	4 391 512	(4 015 669)	X	634 532
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	567 189	2 626 812	(955)	(2 634 279)	558 767
	За 2024 г.	223 490	3 170 361	-	(2 826 662)	567 189
Товары	За 2025 г.	11 612	13 951	(21 089)	(4 474)	-
	За 2024 г.	552	7 581	(2 287)	5 766	11 612
Незавершенное производство	За 2025 г.	55 732	1 313 804	(3 471 720)	2 638 753	536 570
	За 2024 г.	34 647	1 213 570	(4 013 381)	2 820 896	55 732

2.4. Дебиторская задолженность

В бухгалтерском балансе суммы авансов и предоплат, перечисленных поставщикам и подрядчикам, а также полученных от заказчиков и покупателей, отражаются за вычетом НДС.

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется Обществом один раз в год на конец отчетного периода. В случае наличия информации, с высокой степенью надежности, подтверждающей отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Наличие дебиторской задолженности, по которой создан резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода представлено в таблице ниже:

Наименование показателя	Период	На начало года		На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Краткосрочная дебиторская задолженность, по которой создан резерв – всего	За 2025 г.	77 500	(9 579)	147 043	(9 579)
	За 2024 г.	156 659	-	77 500	(9 579)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	77 500	(9 579)	147 043	(9 579)
	За 2024 г.	156 659	-	77 500	(9 579)

2.5. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Основным видом деятельности, который осуществляло Общество в отчетном периоде, является выполнение строительно-монтажных работ по договорам строительного подряда.

Если сроки начала и окончания работ по договору строительного подряда приходятся на один календарный год, то учет доходов и расходов по такому договору ведется в общем порядке (нормы ПБУ 2/2008 не применяются).

По всем договорам, подпадающим под действие ПБУ 2/2008, признание выручки по договорам строительного подряда производится способом "по степени готовности". При этом степень готовности работ определяется на основании ежемесячно подписываемых заказчиками и Обществом в соответствии с условиями заключенных договоров Актов о приемке выполненных работ (по форме № КС-2) и Справок о стоимости выполненных работ и затрат (по форме N КС-3).

По мере признания выручки по договору строительного подряда расходы по договору списываются для определения финансового результата отчетного периода в порядке, установленном ПБУ 2/2008.

Управленческие расходы признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности полностью в отчетном году их признания.

Структура расходов Общества по обычным видам деятельности приведена в таблице ниже:

Наименование показателя	за 2025г.	за 2024г.
Материалы, электроэнергия, газ	2 660 252	2 823 183
Затраты на оплату труда	96 099	66 753
Отчисления на страховые взносы	28 157	15 952
Амортизация	38 882	35 897
Прочие затраты	1 204 331	1 121 906
Итого по элементам	4 027 722	4 063 690
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(480 838)	(21 084)
Итого расходы по обычным видам деятельности	3 546 884	4 042 606

2.6. Прочие доходы и расходы

В отчете о финансовых результатах Общество представляет на сальдированной основе (свернуто) информацию о суммах следующих прочих доходах и соответствующих им прочих расходах, связанных с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни:

- доходы и расходы от выбытия объекта основных средств и прочего имущества.

2.7. Расчеты по налогу на прибыль.

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли.

Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль организаций.

Учет налоговых активов и налоговых обязательств ведется балансовым методом.

Информация об имеющихся у Общества суммах отложенных налоговых активов и обязательств, представлена в таблице ниже:

Наименование показателя	на 31 декабря 2025г.	на 31 декабря 2024г.
Показатель строки 1180 «Отложенные налоговые активы», в том числе:	17 707	22 318

Наименование показателя	на 31 декабря 2025г.	на 31 декабря 2024г.
Арендные обязательства	9 987	20 737
Незавершенное производство	7 719	1 576
Кредиторская задолженность	1	5
Показатель строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства», в том числе:	30 324	30 203
Основные средства, полученные в лизинг	29 588	30 196
Незавершенное производство	736	7

На 31.12.2025г. Общество определило следующие составляющие налога на прибыль:

Наименование показателя	Налоговая база, руб.	Ставка налога на прибыль	Сумма налога, руб.	Расчетные показатели
1. Прибыль (убыток) по данным бухгалтерского учета за 2025 год	26 652	25%	6 663	Условный расход по налогу на прибыль
2. Постоянные разницы	48 516	25%	12 129	Постоянные налоговые расходы/доходы (свернуто)
3. Временные разницы	(18 932)	25%	(4 733)	Отложенные налоговые активы и обязательства текущего года (свернуто)
4. Налогооблагаемая база по налогу на прибыль	56 236	25%	14 059	Текущий налог на прибыль (4+5) стр. 2411 Отчета о финансовых результатах

2.8. Пояснения к отчету о движении денежных средств.

Платежи по оплате труда работников отражаются по строке 4122 отчета о движении денежных средств в сумме, включающей подлежащие удержанию из оплаты труда работников суммы НДФЛ и платежи по исполнительным листам, а также суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды.

Аналогично, платежи на выплату дивидендов по строке 4322 отражаются в суммах, включающих удержанный и перечисленный в бюджет НДФЛ.

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков) и платежей поставщикам (подрядчикам) Общество отражает без учета НДС.

НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее отражается в Отчете о движении денежных средств свернуто:

$$\text{НДС в ОДДС} = \text{НДС, полученный от покупателей} - \text{НДС, уплаченный поставщикам} - \text{НДС, уплаченный в бюджет} + \text{НДС, возвращенный из бюджета}$$

Свернутый НДС отражен в Отчете о движении денежных средств:

- за 2025 год по строке 4129 «Прочие платежи» в сумме 37 717 тыс. руб.;
- за 2024 год по строке 4119 «Прочие поступления» в размере 5 913 тыс. руб.

Денежные потоки по финансовым вложениям, приобретаемым с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе, относятся к денежным потокам от текущих операций. Под краткосрочной перспективой понимается срок, не превышающий трех месяцев с момента приобретения финансовых вложений.

В Отчете о движении денежных средств, суммы денежных средств, направленные на оплату товаров, работ, услуг показываются за минусом возвратов денежных средств от поставщиков, суммы поступлений от продажи продукции, товаров, работ, услуг показываются за минусом возвратов денежных средств, осуществленных в адрес покупателей.

2.9. Связанные стороны (аффилированные лица):

По состоянию на 31.12.2025 связанными сторонами Общества являются:

№ п/п	Идентификационные данные связанной стороны (наименование организации, ИНН/Ф.И.О. физического лица, должность) / характер взаимоотношений*	Вид и объем операций в отчетном периоде
1	Единственный участник и бенефициарный владелец, он же генеральный директор – Рузаев Владимир Николаевич, ИНН 132809013672	оплата труда с НДФЛ– 1 672 тыс. руб.; выплачено дивидендов – 22 029 тыс. руб., в том числе НДФЛ с дивидендов – 3 254 тыс. руб..

* к основному управленческому персоналу Общества относится генеральный директор

2.10. Обеспечение обязательств

Структура полученных и выданных обеспечений обязательств и платежей Общества представлена в таблице:

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные – всего	11 026	370	-
в том числе:			
Гарантийные удержания	11 026	370	-
Выданные – всего	252 945	198 349	73 527
в том числе:			
Гарантийные удержания	286 888	198 349	73 527

2.11. Условные обязательства и условные активы

Несмотря на то, что Общество является ответчиком в ряде арбитражных процессов, по мнению руководства, результаты этих процессов не окажут существенное влияние на финансовое положение Общества.

2.12. Риски хозяйственной деятельности.

Вся экономическая деятельность Общества осуществляется на территории Российской Федерации. В связи с тем, что законодательство и нормативные документы, влияющие на экономическую ситуацию в Российской Федерации подвержены частым изменениям, активы и операции Общества могут подвергнуться риску в случае ухудшения политической или экономической ситуации.

Руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации, оценивает вероятность возникновения негативных последствий для своей деятельности, а также принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и не ожидает существенного негативного влияния событий, связанных с проведением СВО на территории Украины, на результаты деятельности и финансовое положение Общества.

На основании изложенного, в настоящее время требования, предъявленные к Обществу за отчетный период, не несут рисков, которые могли бы негативно отразиться на его деятельности, либо привести к ликвидации Общества.

2.13. Применимость допущения непрерывности деятельности

Бухгалтерская отчетность подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем непрерывно, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Генеральный директор



/Рузаев В.Н./

30 марта 2026 г.