

Общество с ограниченной ответственностью

"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ

ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗАРХПРОМ"

ИНН 2901245842

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

ЗА ПЕРИОД С 01.01.2025 по 31.12.2025 г.

г.Архангельск

1. Сведения об Обществе

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СОЮЗАРХПРОМ».

Сокращенное наименование: ООО "СЗ "САП".

Юридический адрес: 163035 АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ Г. АРХАНГЕЛЬСК УЛ. ЗЕНЬКОВИЧА Д.3.

Фактический адрес: 163035 АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ Г. АРХАНГЕЛЬСК УЛ. ЗЕНЬКОВИЧА Д.3.

Дата государственной регистрации:

07.03.2014 года, основной государственный регистрационный номер 1142901002122.

Информация об учредителях:

Единственным учредителем с 08.11.2021 ООО "СЗ "САП" является:

Палкин Михаил Андреевич, доля принадлежащая Учредителю составляет 100%.

Уставный капитал ООО "СЗ "САП" составляет 14 000 (Четырнадцать тысяч) рублей 00 копеек.

Управляющим Общества является Индивидуальный предприниматель Палкин Михаил Андреевич на основании Приказа № 2 и Протокола № 2 от 12.12.2018г., в связи с отсутствием в штате Общества главного бухгалтера, обязанности по ведению бухгалтерского и налогового учета возложены на Палкина Михаила Андреевича на основании Приказа № 3 от 12.12.2018г.

Бухгалтерская отчетность за 2024 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Ведение бухгалтерского учета и формирование бухгалтерской отчетности осуществлялось в соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ, Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ), утвержденными приказами Минфина РФ, Учетной политикой общества и иными нормативными актами, регулирующими бухгалтерский учет.

При работе с нормативными актами по бухгалтерскому учету использовались последние редакции документов.

Достоверность бухгалтерской отчетности в 2025 году обеспечена проведенной инвентаризацией имущества и финансовых обязательств и другими мероприятиями внутреннего контроля в обществе.

Проведена инвентаризация всех видов имущества и финансовых обязательств в соответствии с действующим законодательством и приказами «О проведении инвентаризации» от 25.11.2025 № 1-ИНВ, 2-ИНВ, 3-ИНВ.

За 2025 год составлены акты сверок взаимных расчетов с контрагентами в объемах, обеспечивающих достоверность бухгалтерской отчетности.

Учетная политика ООО "СЗ "САП" утверждена Приказом от 30.12.2021 года «Об учетной политике ООО "СЗ "САП" на 2022 год» и разработана в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 года №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина России от 29.07.98 №34н.

Организация применяет следующие Положения по бухгалтерскому учету:

- Положение по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утв. Приказом Минфина России от 06.10.08 № 106н;
 - Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утв. Приказом Минфина России от 06.07.99 №43н;
 - Положение по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утв. Приказом Минфина России от 30.03.01 №26н;
 - Положение по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утв. Приказом Минфина России от 06.05.99 № 32н;
 - Положение по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утв. Приказом Минфина России от 06.05.99 № 33н;
 - Положение по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию» ПБУ 15/2008, утв. Приказом Минфина России от 06.10.08 № 107н;
 - Положение по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утв. Приказом Минфина России от 10.12.02 № 126н;
 - Положение по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утв. Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н;
 - Положение по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» ПБУ 22/2010, утв. Приказом Минфина России от 28.06.2010 № 63н;
 - Положение по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2010, утв. Приказом Минфина России от 2 февраля 2011г. № 11н;
 - Положение по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утв. Приказом Минфина России от 29.04.2008 №48н;
 - Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утв. Приказом Минфина России от 19.11.02 № 114н;
 - ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина России от 15.11.19 № 180н
- Организация не применяет в виду отсутствия объектов учета следующие положения по бухгалтерскому учету:
- Положение по бухгалтерскому учету «Учет договоров строительного подряда» ПБУ 2/2008, утв. Приказом Минфина России от 24.10.2008 №1146н;
 - Положение по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утв. Приказом Минфина России от 27.12.07 № 153н;
 - Положение по бухгалтерскому учету «Учет расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы» ПБУ 17/02, утв. Приказом Минфина России от 19.11.2002 №115н;
 - Положение по бухгалтерскому учету «Учет затрат на освоение природных ресурсов» ПБУ 24/2011, утв. Приказом Минфина России от 06.10.2011 №125н;
 - Положение по бухгалтерскому учету «Информация об участии в совместной деятельности» ПБУ 20/2003, утв. Приказом Минфина России от 24.11.2003 №1054н;
 - Положение по бухгалтерскому учету «Информация по прекращаемой деятельности» ПБУ 16/2002, утв. Приказом Минфина России от 02.07.2002 №66н.

2. Аудитор Общества

ООО "СЗ "САТ" подлежит обязательному аудиту на основании Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. В соответствии с договором № 07/10-49 от 07.10.2025 о проведении аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности, аудитором Общества за 2025 год является УРАЛЬСКАЯ АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ ООО, член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» ИНН 5907020449, ОГРН 1025901509215.

3. Раскрытие информации о финансовых результатах

На момент подготовки отчетности основания для сомнения применения допущения непрерывности деятельности организации отсутствуют.

Основным видом деятельности Общества в 2025 году является:

- строительство жилых и нежилых зданий.

Доходами Общества признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящих к увеличению капитала Общества, за исключением вклада участников п.2 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 06.05.1999г. № 32н

Доходы в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- выручку от основного вида деятельности в виде экономии застройщика, которая определяется по окончании строительства как разница между договорной стоимостью квартир и фактическими затратами на их строительство по договорам долевого участия, а также прямой продажи квартир;

- прочие доходы.

Выручка по основному виду деятельности отсутствует в связи с тем, что руководствуясь ч.1 ст.5 3-на № 214-ФЗ и п.1 ст.248, п.3 ст. 271 НК РФ, датой реализации недвижимого имущества признается дата передачи недвижимого имущества приобретателю этого имущества по передаточному акту или иному документу о передаче недвижимого имущества

Прочие доходы в 2025 году:

- передача на возмездной основе в субаренду сторонней организации части земельного участка, который Общество берет в аренду у Администрации Северодвинска;

- проценты полученные от вкладов по депозитам.

- оказание услуг, аренда имущества

Расходами Общества признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;

- прочие расходы.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с оказанием услуг, выполнением работ.

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

Учет расходов по обычным видам деятельности осуществляется на счетах 08.03 «Строительство объектов основных средств», 20 «Основное производство» с применением субконто «Номенклатурные группы».

Учет прочих расходов осуществляется на счете 91.02 «Прочие расходы».

3.1 Выручка по основному виду деятельности

В 2025 году не было введенных в эксплуатацию объектов строительства, соответственно выручка в виде экономии застройщика не определялась.

3.2 Прочие доходы (строка 2340 Отчета о финансовых результатах) в 2025 году: 135 тыс.руб.

- 60 000,00 – оказание услуг по Договору аренды 8_10/24 от 30.10.2024
- 75 000,00 – возврат сумм на банковский счет

3.3 Управленческие расходы (строка 2220 Отчета о финансовых результатах) в 2025 году:

Управленческие расходы:

Вид расхода	2025 год тыс. руб.	2024 год тыс. руб.
Командировочные расходы	0,00	0,00
Почтовые расходы	0,00	0,00
Прочие расходы	0,00	0,00
Итого:	0,00	0,00

3.5 Прочие расходы (строка 2350 Отчета о финансовых результатах) в 2025 году: 4 761 тыс.руб

- 3 831 520,45 – часть аренды земельного участка, которая сдаётся в субаренду
- 929 479,55 - штрафы, пени, неустойки по хоз. договорам, административные нарушения, оплата компенсаций по претензиям участникам долевого строительства

3.6 Прибыль до налогообложения составила:

за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 - 26 511 тыс. руб.

за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 - (483) тыс. руб.

3.7 Налог на прибыль и иные аналогичные платежи:

В бухгалтерском учете не применяются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода.

Общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом доходы.

В связи с этим налог рассчитывается по кассовому методу по ставке 6%. Порядок определения доходов расписан в статье 346.15 НК РФ, а расходов – в статье 346.16 НК РФ.

Доходы по кассовому методу для расчета налога УСН отражены в Книге учета доходов и расходов за 2025 год, по которой:

Доходами признается сумма 6 281 036,60 руб. (фактическое поступление денежных средств от прочей реализации).

Сумма прибыли составила: 6 281 036,60 руб. В связи с этим исчисленный налог УСН за 2025 год составил: $6\,281\,036,60 \times 6\% = 376\,862,196$ руб. = 377 тыс.руб. и отражен в строке 2410 Отчета о финансовых результатах.

3.8 Чистая прибыль отчетного периода составила:

за 2024 год: - 24 435,00 тыс. руб.

за 2025 год: - (860,00) тыс. руб.

4. Раскрытие информации о существенных статьях бухгалтерского баланса

Изменения входящих остатков и показателей отражены в разделе 9 приложения № 1 к настоящим пояснениям.

4.1 Основные средства:

Основными средствами на основании Учетной политики Общества признаются объекты, соответствующие объектам по определению ФСБУ 6/2020.

Активы, удовлетворяющие условиям п.4 ПБУ 6/01, но стоимостью менее установленного лимита (40 000 руб.): отражаются в учете на субсчетах сч.10 «Материалы», списываются на затраты в момент передачи в эксплуатацию, с учетом далее на забалансовом счете.

В состав Основных средств переведены временные сооружения, которые ранее учитывались на счетах 20 и 23, а с 01.01.2021 были переведены в состав внеоборотных активов, а затем введены в эксплуатацию.

Наименование основного средства	Стоимость, руб.	
Временная дорога	1 237 204,76	
Временная линия электроснабжения	68 807,57	
Забор	855 550,63	
Строительная площадка	2 178 917,01	

Срок полезного использования установлен 84 месяца, это предельный срок строительства комплекса. Начисляется ежемесячная амортизация, которая входит в состав расходов на строительство.

4.2 Запасы

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом действия ФСБУ 5/2019 «Запасы» перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

Информация о наличии и движении запасов раскрыта в разделе 4 пояснения к бухгалтерскому балансу.

Материалы, предназначенные для строительства, приобретаются Обществом самостоятельно и учитываются на счете 10.08 «Строительные материалы». Впоследствии, передаются подрядчику ООО «Двина-Строй», как давальческие (счет 10.12 «Давальческие строительные материалы»), используются подрядчиком для выполнения строительных работ на объекте Общества и включаются в затраты на строительство на основании Отчета об использовании давальческих материалов

подрядчика и включения их перечня в КС-2, КС-3 при завершении определенного этапа работ.

По состоянию на 31.12.2025г.:

- строительных материалов на складе ООО "СЗ "САП" имеется на сумму 361 628,70, что подтверждается результатами проведенной инвентаризации на складе на дату 31.12.2025г. (Приказы № 1ИНВ, 2ИНВ от 31.12.2025г., Инвентаризационные описи № 1ИНВ, 2ИНВ от 31.12.2025г., Сличительные ведомости № 1ИНВ, 2ИНВ от 31.12.2025г.);

- давальческих материалов, находящихся у подрядчика и неиспользованных им на дату 31.12.2025г. нет, что подтверждается результатами проведенной инвентаризации представителями ООО «Двина-Строй» и ООО "СЗ "САП" (Приказ № 3ИНВ от 31.12.2024г., Инвентаризационная опись № 3ИНВ от 31.12.2025г.)

По состоянию на отчетную дату материально – производственных запасов, переданных в залог, не имеется.

Резерва под снижение стоимости материально – производственных запасов не создавали.

Товары:

Информация о наличии и движении товаров для перепродажи раскрыта в разделе 4.1 пояснений к бухгалтерскому балансу.

На момент сдачи ЖК Ясный 1 очередь на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №29-28-635-2023 от 21.08.2023., учтены на счете 41 из расчета 50 тыс.руб за 1 кв.м, т.к. они не были реализованы до окончания строительства по договорам долевого участия.

Ученные квартиры на счете 41:

Наименование	Количество	Остаток на 01.01.2025г., руб.	Приход в 2025 году, руб.	Выбытие в связи с продажей в 2025 году, руб.	Остаток на 31.12.2025г., руб.
Квартира №5, 47,2м2 (Ясный 1)	1	2 360 000,00		0	2 360 000,00
Квартира №78, 47,9м2 (Ясный 1)	1	2 395 000,00		0	2 395 000,00
Квартира №83, 48,5м2 (Ясный 1)	1	2 425 000,00		0	2 425 000,00
ИТОГО:					7 180 000,00

Итого товаров: 7 180 000,00

4.3 Незавершенное строительство:

Общество ведет работы по подготовке строительства и строительству многоэтажного жилого дома по местоположению: г.Северодвинск, квартал 167, пр-кт Победы, дом 43, на основании Разрешения на строительство № 29-1032901000703-919-2020 от 05.02.2020г. Срок действия настоящего разрешения до 04 февраля 2028 года. В соответствии с договорами долевого участия срок сдачи дома:., по третьей очереди - 30.06.2026г.

По четвертой и последующим очередям строительства договоры долевого участия еще не заключались. С начала хозяйственной деятельности на отчетную дату по данному объекту сложились затраты по незавершенному строительству:

- третья очередь строительства на сумму 473 196 тыс.руб.
- четвертая очередь строительства на сумму 240 667 тыс.руб.
- пятая очередь строительства на сумму 33 528 тыс.руб.
- шестая очередь строительства на сумму 981 тыс.руб.
- седьмая очередь строительства на сумму 840 тыс.руб.
- общехозяйственные и управленческие расходы, связанные со строительством на сумму 36 417 тыс.руб.

Общая сумма незавершенного строительства на 31.12.2025г. составляет 785 630 тыс.руб.

Учет расходов застройщика по строительству в незавершенном производстве осуществляется на счете 20 «Основное производство» с начала строительства в разрезе отчетных периодов, по статьям затрат до ввода объекта в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи. Незавершенное производство по объекту строительства оценивается по стоимости фактически понесенных затрат, сырья и материалов, напрямую относящихся к строящемуся объекту.

Работы на объекте осуществляются силами подрядной организации ООО «Двина-Строй», между заказчиком и подрядчиком заключен договор подряда № ДС-98/20 от 01.03.2019г.

Расходы застройщика по строительству, учтенные на счете 20, в текущем отчетном периоде не списываются на себестоимость, они будут участвовать в расчете экономии застройщика, которая определяется по окончании каждой очереди строительства, как разница между договорной стоимостью квартир и фактическими затратами на их строительство по договорам долевого участия.

4.4 Денежные средства:

По строке 1250 Бухгалтерского баланса на отчетную дату отражен остаток денежных средств в сумме 165 тыс. руб.

В том числе:

- 40702810032190001948, ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" - 161 311,95 руб.
- 40702810701600014185, АО "АЛЬФА-БАНК" - 4 123,80 руб.

4.5 Финансовые вложения:

Для принятия к бухгалтерскому учету активов в качестве финансовых вложений необходимо одновременное выполнение условий, предусмотренных п.2 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденного Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 № 126н., а именно:

- наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у Общества на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;

- переход к Обществу финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);

- способность приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью, в результате его обмена, использования при погашении обязательств Общества, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

Финансовые вложения принимаются к учету на основании соответствующих документов, подтверждающих право собственности Общества на соответствующие виды активов.

В состав финансовых вложений включаются следующие основные виды финансовых вложений:

- вклады в уставный капитал;

- займы, предоставленные другим организациям.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, полученных в счет вклада в уставный капитал, признается их денежная оценка, согласованная учредителями.

Первоначальной стоимостью предоставленного займа является сумма перечисленных денежных средств. Финансовые вложения при выбытии учитываются по учетной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Получение и выдача процентных займов ведется в соответствии с подписанными договорами и начисление процентов производится по окончании погашения займов.

На дату 31.12.2020г. осталась непогашенная сумма задолженности 126,00 тыс. руб. по договору займа от 2019 года с ООО «СоюзАрхСбыт». В связи с тем, что в течение 2021-2025 года не было доходов, финансовые вложения были переквалифицированы в долгосрочную дебиторскую задолженность.

4.6 Дебиторская и кредиторская задолженность:

По состоянию на отчетную дату краткосрочная дебиторская задолженность составила 72 854 тыс. руб. (стр. 1230 Бухгалтерского баланса).

В состав краткосрочной дебиторской задолженности входит:

Наименование дебитора	Сумма задолженности, тыс. руб.	Состав задолженности	Просрочка
АРХЭНЕРГОМОНТАЖ ООО	20 000,00	Аренда БКТП	нет
ДВИНА-СТРОЙ ООО	1 021 000,00	Юридическое	нет

		сопровождение		
Палкин Михаил Андреевич	8 557 745,76	Субаренда земельного участка		нет
СЗ НОВАТОР ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	1 736 815,59	Субаренда земельного участка		нет
ЭЛСЕТИ ООО	32 830,00	Аренда БКТП		нет
АДВ-СЕРВИС ООО	6 914,28	реклама		нет
АЛЬФАПРОЕКТ ООО	5 945 146,00	Пректные работы		нет
АО "ПО "СЕВМАШ"	17 130 366,10	Услуги по подключению		нет
АРХОБЛЭКСПЕРТИЗА ООО	60 000,00	экспертиза		нет
АСЭП ООО	805 485,00	Услуги по подключению		нет
Гафаров Сергей Витальевич	25 000,00	Подрядные работы		нет
ДВИНА-СТРОЙ ООО	3 622 572,77	Подрядные работы		нет
ДОМКЛИК ООО	268 952,80	Регистрация/госпошлина		нет
НАРОДНАЯ РЕКЛАМА ООО	7 000,00	реклама		нет
Пиковской Иван Валерьевич	5 374 100,68	Аренда техники		нет
ПОЧТА РОССИИ АО	10 956,00	Почтовые услуги		нет
ПС-Сервис ООО	15 500,00	Аренда вертикального транспорта		нет
Риплингер Надежда Ивановна	1 700,00	реклама		нет

Романенко Григорий Владимирович	26 000,00	реклама		нет
СЕВЕР-БУЛГАР-СЕРВИС ООО	350 000,00	Проектные работы		нет
СЗ САТ ООО	3 099,00	Поставка материалов		нет
СМБ-СЕРВИС ООО	30 000,00	реклама		нет
Талых Александр Сергеевич	627 000,00	Проектные работы		нет
ТГК-2 ПАО	6 231 922,32	Услуги по подключению		
ТЭР ООО	5 000,00	Риэлтерские услуги		
УРАЛЬСКАЯ АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ ООО	40 000,00	Аудит		
ЦРПВС ООО	150 000,00	реклама		
ЭКОСИСТЕМА НЕДВИЖИМОСТИ М2 ООО	51 485,96	Регистрация/госпошлина		
ЯНДЕКС ООО	39 600,00	реклама		

Счет 68.01 – 9 857,00

Счет 68.90 - 544 898,63

Счет 71 – 2 052,00 руб – текущая задолженность

Счет 76.01.1 – 10 000 000,00 - страхование

Счет 76.02 - 11 530,30 – задолженность по причиненному ущербу (кража на строительном объекте)

Счет 76.05 – 210 000,00 – текущая задолженность

Счет 76.06 - 9 879 687,49 (задолженность по инвест. Договору и переданной электроэнергии)

В состав долгосрочной дебиторской задолженности (стр. 1190 Бухгалтерского баланса) на общую сумму 201 455 тыс.руб. входит:

Задолженность по договорам долевого участия дольщиков – 201 455 тыс.руб.
Просроченная задолженность отсутствует.

По состоянию на отчетную дату краткосрочная кредиторская задолженность составила 753 345 тыс. руб. (стр. 1520 Бухгалтерского баланса).

В состав краткосрочной кредиторской задолженности входит:

Абрамов Александр Юрьевич	720 000,00	нет
АЛЬФАПРОЕКТ ООО	60 000,00	нет
АСЭП ООО	805 485,00	нет
Бица Олег Николаевич	19 357 200,00	нет
Веремеев Артем Андреевич.	74 646 783,26	нет
Вершинин Евгений Вадимович	10 656,00	нет
Владимирова Кристина Александровна	10 323 895,00	нет
Гайдаров Руслан Гайдарович	332 324,80	нет
ДВИНА-СТРОЙ ООО	198 485 253,98	нет
ДОМКЛИК ООО	408 879,50	нет
Палкин Михаил Андреевич	4 442 095,12	нет
Пиковской Иван Валерьевич	83 312 886,23	нет
ПС-Сервис ООО	11 611 000,00	нет
Рулёв Алексей Сергеевич	152 230 266,04	нет
СЕВЕР-БУЛГАР-СЕРВИС ООО	1 700 000,00	нет
СЕВЕРЛИФТМОНТАЖ ООО	192 010,00	нет
СТВ АО	42 750,00	нет
ТГК-2 ПАО	55 322,62	нет
ТГК-2 ЭНЕРГОСБЫТ ООО	24 799,18	нет
Тупицына Мария Александровна	1 200 000,00	нет

ТЭР ООО	5 000,00	нет
ЦРПВС ООО	414 200,00	нет
ЭКОСИСТЕМА НЕДВИЖИМОСТИ М2 ООО	102 443,96	нет
ЯНДЕКС.ВЕРТИКАЛИ ООО	9 200,00	нет

Счет 62.02 - 1 032 393,98 – авансы покупателей

Счет 68.12 - 76 575,00 - текущая задолженность по налогам

Счет 69.09 - 38 413,34 - текущая задолженность по налогам

Счет 71.01 - 114 564,80 – текущая задолженность по з/п

Счет 76.09 – 40,00 - задолженность за уменьшение площади по договору ДДУ

4.7 Займы и кредиты:

Учет расходов по займам и кредитам осуществляется в соответствии с ПБУ «Учет расходов по займам и кредитам» 15/2008.

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся. Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

На 31.12.2025 долгосрочные заемные средства (стр. 1410 Бухгалтерского баланса) на сумму 279 184 тыс.руб. складываются из:

- договоров займа Общества на общую сумму 28 750 тыс. руб. :

Наименование кредитора	Процентная ставка, %	Обеспечение	Дата выдачи	Дата погашения	Сумма займа, тыс руб.	Текущая сумма задолженности, тыс.руб.	Просрочка
Двина-Строй ООО	0,01	нет	17.06.2024	17.06.2029	24 545 000,00	24 545 000,00	нет
Палкин Михаил Андреевич	0,01	нет	17.06.2024	17.06.2029	4550000,00	4 550 000,00	нет
Рулёв Алексей	0,01	нет	17.06.2024	17.06.2029	13 210 000,00	13 210 000,00	нет

Сергеевич								
-----------	--	--	--	--	--	--	--	--

- целевого кредита на строительство у Альфа-банка с плавающей процентной ставкой годовых под залог объекта незавершенного строительства, квартиры физического лица, поручительства ООО "Двина-Строй", поручительства Палкина М.А., залога прав по банковскому счету, залога 100% доли в уставном капитале, на 31.12.2025г. выбран на 149 611 905,28 руб.

- векселей на общую сумму 87 267,00 тыс.руб.:

Двина – Строй – 33 979,00 тыс.руб

Декаданс – 342,00 тыс.руб

Палкин М.А. – 15 702, тыс.руб

Палкин П.А. – 3 720,00 тыс.руб

Пиковской И.В. – 22 000,00 тыс.руб

ПС-Сервис – 2 700,00 тыс.руб

Рулёв А.С – 8 825,00 тыс.руб

4.8 Арендованные земельные участки

ООО "СЗ "САП" арендует земельный участок площадью 31780 кв.м. по адресу: местоположение установлено относительно ориентира расположенного за пределами участка, ориентир здание жилое, участок находится примерно в 270 метрах от ориентира по направлению на юго-восток, почтовый адрес ориентира: обл.Архангельская, г.Северодвинск, пр-кт Победы, д.43 у Администрации Северодвинска по договору аренды земельного участка от 25.10.2018г.

Отражен на забалансовом счете 001 по стоимости годовой арендной платы.

4.9 Целевое финансирование

На основании Закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», деньги дольщиков собираются на специальном счете эскроу в банке для строительства многоквартирного дома. После того, как из банка поступает уведомление о поступлении средств, проходит их отражение на забалансовом счете 009 в разрезе каждого дольщика.

Само начисление по договорам долевого строительства отражается на счете 86.02 «Прочее целевое финансирование и поступления» в разрезе каждого дольщика.

На счете 86.02 учтено 191 558 тыс.руб.: сумма по договорам долевого участия дольщиков. На счете 009 учтено 235 791,00 тыс.руб. (в том числе 65 370,00 тыс.руб. договора залога с Алфа-Банк): суммы, поступившие от дольщиков, которые размещены на счете эскроу.

По окончании строительства Общество предоставляет в банк акты выполненных работ и документы на ввод дома в эксплуатацию, наступает право пользования счетом, а так же появляется право перечислить со счета эскроу денежные средства на свой расчетный счет. Счет эскроу закрывается.

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

Условные обязательства (ПБУ 8/10). Резерв в отношении судебных разбирательств не создавался, в связи с их оценкой обществом, как несущественными для деятельности организации. Резерв по отпускам не создавался, количество сотрудников на 31.12.2025г. составляет 3 человека, потребности в отпусках удовлетворены.

6. Информация о связанных сторонах

6.1 В прошлых отчетных периодах предоставлен займ, остаток по которому на начало и конец отчетного периода составил 125 800,00 руб. организации ООО «СоюзАрхСтрой-Сбыт», учредителем которой (78,25% доли в УК) так же, как и в организации ООО «СЗ «САП», является Палкин М.А..

Займ предоставлен 24.10.2021г. в сумме 130 800,00.

Погашено 5 000,00 руб. 30.12.2020г.

Срок погашения по договору: 23.10.2025г.

6.2. Учредитель общества – Палкин Михаил Андреевич – является управляющим общества, как индивидуальный предприниматель. С ним заключен договор на управление, в котором прописан ежемесячный размер вознаграждения:

- 70,00 тыс.руб. базовое вознаграждение
- 100,00 тыс.руб – 1я очередь
- 150,00 тыс.руб – 2я очередь
- 100,00 тыс.руб – 3я очередь
- 150,00 тыс.руб – 4я очередь
- 120,00 тыс.руб – 5я очередь

6.3. Аффилированные юридические лица, являющиеся связанными сторонами по отношению ООО СЗ «САП» (юридические лица, в которых Палкин Михаил Андреевич является учредителем: ООО «Двина-Строй» - 20 000 руб. (100%), ООО «Двина-Сервис» - 10 000 руб. (100%), ООО «СЗ САС-Сбыт» - 4 932 506 руб. (78,25%), ООО СЗ «САТ» - 41 040 476 руб. (100%), ООО СЗ «СоюзАрхСтрой-Логистик» - 10 000 руб. (100%).

6.4 Юридические лица, являющиеся связанными сторонами по отношению ООО СЗ «САП», в которых ООО СЗ «САП» является участником каких-либо юридических лиц отсутствуют.

6.5 Списание дебиторской задолженности по операциям со связанными сторонами не осуществлялось.

6.6 Сделки, в отношении которых имелась заинтересованность, одобрены в соответствии с действующим законодательством.

7. Информация о прекращаемой деятельности

Общество планирует 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.

При подготовке и составлении бухгалтерской отчетности у организации отсутствует неопределенность в применимости допущения непрерывности деятельности.

Общество будет продолжать строительство объектов, расположенных по адресу: Архангельская область, г. Северодвинск, квартал 167, пр-кт Победы, дом 43 с участием средств участников долевого строительства и намеревается

своевременно выполнить свои обязательства перед ними в соответствии с заключенными договорами и сроками строительства.

При подготовке бухгалтерской отчетности отсутствует неопределенность в применении допущения непрерывности деятельности.

При этом нельзя не принимать во внимание последствия рисков, связанных с распространением коронавирусной инфекции COVID-19 и их влиянием на непрерывность деятельности организации в перспективе. Кроме того, отрицательные события, а именно, санкции, связанные с военной операцией на Украине, которые могут потребовать дополнительных затрат и действий. В условиях жестких ограничений некоторое сокращение деятельности в отдельные периоды может иметь место, поскольку из-за подорожания и дефицита некоторых строительных материалов может быть задержка в производстве работ.

Принятая учетная политика применяется последовательно от одного отчетного периода к другому.

8. Информация о непрерывности деятельности

Общество планирует 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.

При подготовке и составлении бухгалтерской отчетности у организации отсутствует неопределенность в применимости допущения непрерывности деятельности.

Общество будет продолжать строительство объектов, расположенных по адресу: Архангельская обл., г. Северодвинск, квартал 167, пр-кт Победы, дом 43:

с участием средств участников долевого строительства и намеревается своевременно выполнить свои обязательства перед ними в соответствии с заключенными договорами и сроками строительства.

При подготовке бухгалтерской отчетности отсутствует неопределенность в применении допущения непрерывности деятельности.

При этом нельзя не принимать во внимание отрицательные события, а именно, санкции, связанные с военной операцией на Украине, которые могут потребовать дополнительных затрат и действий. В условиях жестких ограничений некоторое сокращение деятельности в отдельные периоды может иметь место, поскольку из-за подорожания и дефицита некоторых строительных материалов может быть задержка в производстве работ.

Принятая учетная политика применяется последовательно от одного отчетного периода к другому.

9. События после отчетной даты

События и факты хозяйственной жизни, которые оказали влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания годовой бухгалтерской отчетности, отсутствовали.

В соответствии с ПБУ 7/98, утв. Приказом Минфина России от 25 ноября 1998 г. к событиям после отчетной даты относятся:

- принятие решения о реорганизации организации;
- приобретение предприятия как имущественного комплекса;
- принятие решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг;

- крупная сделка, связанная с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений;

- пожар, авария, стихийное бедствие или другая чрезвычайная ситуация, в результате которой уничтожена значительная часть активов организации.

События после отчетной даты, оказавшие существенное влияние на финансовое состояние Общества отсутствуют.

Руководство ООО "СЗ "САП" не имеет планов, выполнение которых может существенно повлиять на оценочную стоимость и группировку активов и обязательств, представленных в бухгалтерской отчетности Общества, и намерено продолжать деятельность компании в обозримом будущем.

Существенных изменений в Учетной политике на следующий год не предусматривается.

Управляющий



ИП М.А.Палкин