

**Пояснения**  
**к финансовой (бухгалтерской) отчетности ООО «Специализированный застройщик ГАРДЕН-18» за 2025 год**

ООО «Специализированный застройщик «ГАРДЕН-18» зарегистрировано 11 марта 2024 года  
ОГРН 1240200008520

ИНН 0274985617

Место нахождения: 450074, Башкортостан Респ, город Уфа, г Уфа, ул. Зайнаб Бишевой, дом 13, помещение 6

Филиалов и представительств у ООО «Специализированный застройщик «ГАРДЕН-18» нет.

Функции управления Обществом переданы по договору управления ООО Управляющая компания «Холдинг».

Руководителем организации (лицом, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица) является генеральный директор ООО Управляющая компания «Холдинг»:

до 28.01.2026 г. - Вечков Евгений Борисович (ИНН: 723025886204).

с 28.01.2026 г. - Азизян Виген Гарникович (ИНН: 024506307290)

ООО "Специализированный застройщик «ГАРДЕН-18» не является учредителем российских юридических лиц.

Функции технического заказчика переданы по договору ООО «Стройнадзор».

Основным видом деятельности является строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).

Дополнительно организация заявила следующие виды деятельности:

42.11	Строительство автомобильных дорог и автомагистралей
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 строительного-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
71.11	Деятельность в области архитектуры

71.12	Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях
-------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Учредителем ООО «Специализированный застройщик «ГАРДЕН-18» является ООО «Авалон-С» в лице директора Абдуллиной Раисы Масгутовны с 11 марта 2024 г.

Численности и заработной платы в ООО «Специализированный застройщик «ГАРДЕН-18» нет, деятельность осуществляется по договору управления с 11 марта 2024 г. с ООО Управляющая компания «Холдинг» в лице генерального директора Вечкова Евгения Борисовича.

Уставный капитал ООО «Специализированный застройщик «ГАРДЕН-18» составляет 10 тыс. руб. Строительство ведется по проектному финансированию, с помощью заемных средств.

Судебных дел, по которым было принято решение в 2025 г. организация за 2025 г. не имеет.

Бухгалтерский учет и составление отчетности в ООО «Специализированный застройщик «ГАРДЕН-18» по договору на оказание услуг ведет ООО «Абакус».

### **Основные положения учетной политики**

Ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в ООО «Специализированный застройщик «ГАРДЕН-18» (далее по тексту "Общество") осуществляется в соответствии с Федеральным Законом "(О бухгалтерском учете" от 06.12.2011г. №402-ФЗ; Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998г. №34н; Планом счетов бухгалтерского учета и инструкцией по его применению (утверждаю приказом Минфина РФ от 31 октября 2000г.№94н), приказом Минфина РФ от 02.07.2010г. №66н «О форма бухгалтерской отчетности организаций».

Учетный процесс в Обществе обеспечивает принципы, изложенные в ПБ 1/2008 "Учетная политика организации", утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. №106н.

Форма ведения бухгалтерского учета — автоматизированная, использованием программы «1:С Управление строительной организацией».

ООО «Специализированный застройщик «ГАРДЕН-18» применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства», 5/2019 «Запасы», ПБУ 9/99 «Доходы организации», ПБУ 10/99 «Расходы организации», а также прочие обязательные стандарты и положения.

Не применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» и ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», так как вправе вести упрощенный бухучет. Организация не получала в 2025 году имущество в аренду и государственную помощь.

### **Учет основных средств.**

ООО «Специализированный застройщик «ГАРДЕН-18» применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве объект основных средств, если он предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации в течение длительного времени, т.е. срока, продолжительностью свыше 12 месяцев и способен приносить организации экономические выгоды (доход) в течение срока полезного использования, так же организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта и способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект.

По всем объектам основных средств амортизация начисляется линейным способом.

Затраты на приобретение нематериальных активов стоимостью менее 100 000 рублей учитываются в составе материальных расходов по мере ввода в эксплуатацию для целей налогового

учета (пп.3 п.1. ст.254 НК РФ).

#### **Учет материально-производственных запасов.**

ООО «Специализированный застройщик «ГАРДЕН-18» применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы». Материально-производственные запасы - это строительные материалы, топливо, инвентарь и хозяйственные принадлежности и т.п. Единицей учета материально-производственных запасов является однородная группа запасов. Материально-производственные запасы принимаются как разница между фактической себестоимостью и текущей рыночной стоимостью соответствующих МПЗ. Если текущая рыночная стоимость больше или равна фактической себестоимости этих МПЗ резерв не создается. Резерв формируется отдельно по каждой единице учета МПЗ.

Отчисления в резерв под снижение стоимости материальных ценностей являются для Организации прочими расходами.

Прямые затраты (расходы по чистовой отделке, иные индивидуальные расходы) по каждому виду застраиваемых помещений собираются в аналитическом учете в ходе строительства отдельно. До распределения общих затрат из общей суммы расходов включается в состав прямых затрат по строительству гаражей, подсобных помещений и кладовок расходы по кирпичной кладке перегородок, установки ворот, дверей, монтажу коммунальных систем.

В случае, использования счетов эскроу, Общество применяет следующий порядок учета:

поскольку ни участник долевого строительства (депонент), ни Застройщик (бенефициар) не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу, для бухгалтерского учета используется счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» (Письмо от 11.11.2019г. № 03-11-06/2/86786). Суммы обеспечений, учтенные на счете 008, списываются по мере погашения задолженности. Аналитический учет ведется по каждому полученному обеспечению.

Внесенная дольщиком на счет эскроу сумма включается в состав обеспечений обязательств и платежей полученных на основании полученного Застройщиком от банка уведомления.

До момента закрытия банком счетов эскроу Застройщик списывает суммы обеспечений на даты подписания с дольщиками передаточных актов, а оставшиеся суммы обеспечений закрываются на основании полученного от банка сообщения на дату закрытия банком счетов эскроу.

#### **Учет расходов.**

ООО «Специализированный застройщик «ГАРДЕН-18» применяет ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Расходы по процентам по целевым кредитам и займам включаются в стоимость строительства, если указанные расходы осуществляются за счет целевых средств. В случае, если финансирование осуществляется за счет средств застройщика - в уменьшении налоговой базы по налогу на прибыль после оплаты процентов по целевому кредиту (пп. 12 п. 7 ст. 272 НК РФ), по займу ежемесячно (п. 8 ст. 272 НК РФ).

При одновременном долевом строительстве нескольких объектов аналитический учет по счету 08.33.1 организуется в разрезе объектов строительства по статьям затрат. В состав затрат каждого объекта списываются следующие виды затрат:

- стоимость стройматериалов;
- оплату труда строителей и отчисления во внебюджетные фонды от этой зарплаты;
- амортизацию основных средств, которые используются при строительстве, и т. п.,
- услуги подрядных организаций и организаций, осуществляющих строительный контроль и выдачу допусков, разрешений.
- аренда.
- иные расходы, непосредственно связанные со строительством.

Расходы, которые имеют отношение к строительству нескольких объектов (например, кольцевание водопровода и канализации, строительство электроподстанции, котельной и т.д.) распределяются между объектами строительства пропорционально площади строящихся объектов. Расходы по строительству инженерных сетей распределяются между объектами строительства квартала 1 пропорционально площади строящихся объектов. (Согласно приложения).

Расходы на рекламу, которые осуществлены за счет средств целевого финансирования и имеющие отношение к нескольким объектам распределяются на дома пропорционально их площади (Согласно приложения)

Одним строительным объектом считается объект (группу домов) по которому выдано одно разрешение на Строительство и дин Акт ввода в эксплуатацию.

Расходы Общества в зависимости от их характера и направления деятельности Общества подразделяются на расходы:

- а) от обычных видов деятельности;
- б) прочие

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической оплаты.

Затраты, произведенные Обществом в одном отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются как расходы будущих периодов на счете 97 «Расходы будущих периодов» по видам расходов и списываются равномерно в течение периода, к которому они относятся.

Общехозяйственные расходы, принятые к учету на счете 26, не включаются в инвентарную стоимость объектов, возводимых капитальным строительством в качестве застройщика, и по окончании месяца списываются в дебет счета 90 «Продажи».

#### **Учет доходов.**

ООО «Специализированный застройщик «ГАРДЕН-18» применяет ПБУ 9/99 «Доходы организации». Общество применяет в бухгалтерском учете метод определения выручки от продажи товаров, продукции (работ, услуг), основных средств и иного имущества в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления).

Доходы Общества в зависимости от их характера, условий получения направления деятельности Общества подразделяются на доходы:

- а) от обычных видов деятельности;
- б) прочие

Экономия или убыток по строительству объектов недвижимости определяется по окончании строительства как разница между договорной стоимостью объектов и фактическими затратами по строительству данных объектов без включения расходов на содержание службы застройщика и отражается после завершения строительства объектов на счете 91 в целом, по объектам. Экономия или убыток по каждому объекту строительства в рамках исполнения договоров долевого участия в соответствии с Законом 214-ФЗ определяется после подписания с последним участником долевого строительства акта приема-передачи объекта.

Выручка от продажи излишков строительных материалов, приобретенных для исполнения договора, в выручку по договору не включается и учитывается на счете 91 в составе прочих доходов.

Денежные средства, внесенные дольщиками на эскроу-счета, отражаются на забалансовом счете 008 «Средства дольщиков на счетах-эскроу».

#### **Учет резервов**

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты.

Сомнительной считается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника, и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

## Раскрытие существенных показателей

ООО «Специализированный застройщик «ГАРДЕН-18» является Застройщиком и осуществляет строительство объекта «Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: РБ, МР Уфимский район, СП Зубовский сельсовет, с. Зубово, квартал Зубово Лайф 2, Пусковой комплекс, литер 18. Корректировка.» Разрешение на строительство выдано Администрацией муниципального района Уфимского района Республики Башкортостан 14.03.2025 г. Срок окончания строительства 14.03.2028 г. Строительство ведется на земельном участке 02:47:060601:5495 общей площадью кв. м. Генеральным подрядчиком, осуществляющим строительство МКД, является ООО «СК «ТОР».

В 2025 году ООО «Специализированный застройщик «ГАРДЕН-18» выручки не имеет.

Чистые активы ООО «Специализированный застройщик «ГАРДЕН-18» по состоянию на 31.12.2025 составили -240 тыс. руб.

ООО «Специализированный застройщик «ГАРДЕН-18» за 2025 год не имеет прибылей и убытков. Затраты на ведение деятельности Застройщика отражены на счете 20 «Затраты застройщика на период строительных работ».

Организация не применяет специальных режимов налогообложения (находится на общем режиме).

Решения, принятые по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и распределения чистой прибыли не принималось.

Актив баланса за период с 01.01.25г. по 31.12.25г. составил 52 024 тыс. руб., в том числе:

- запасы – составили 48 138 тыс. руб.
- Дебиторская задолженность – 3 849 тыс. руб.
- Денежные средства на расчетном счете - 37 тыс.руб.

Пассив баланса за период с 01.01.25 г. по 31.12.25 г. составил 52 024 тыс. руб., в том числе:

- Уставный капитал – 10 тыс. руб.
- Убыток – (-250) тыс. руб.
- Заемные средства (долгосрочные) – 22 970 тыс. руб.
- Кредиторская задолженность – 29 294 тыс. руб.

ООО «Специализированный застройщик «ГАРДЕН-18» на 31.12.2025 г. имеет Дебиторскую задолженность в сумме 3 849,00 в т.ч.:

Наименование контрагента	ИНН	Дата возникновения задолженности	Сумма задолженности, тыс.руб.
Аудит ООО	6900001174	03.12.2025	45,00
Газпром газораспределение	0278030985	30.08.2024	703,00
Проценко Максим	026802804200	30.12.2025	3 100,00
Прочие			1,00

ООО «Специализированный застройщик «ГАРДЕН-18» на 31.12.2025 г имеет Кредиторскую задолженность в сумме 29 294,40 в т.ч.:

Наименование контрагента	ИНН	Дата возникновения задолженности	Сумма задолженности, тыс.руб.
Ресурс-Энергия	0274985737	25.12.2025	16 693,40
Проценко Максим	026802804200	05.12.2025	10 408,00
Шагабутдинова Э.М. ИП	023100350215	31.12.2025	2 045,70
ХОЛДИНГ УК ООО	0276975188	31.12.2025	50,60
Ялалова Лилия Шарифзяновна ИП	025501762805	18.11.2025	30,00
ООО "Абакус"	0274976108	31.12.2025	66,70

ООО «Специализированный застройщик «ГАРДЕН-18» на 31.12.2025 г имеет долгосрочные заемные средства в сумме 22 970,00 тыс. руб., в том числе:

1. Временная финансовая помощь учредителя по договору № 01/24 от 22.05.2024. с ООО

«Авалон-С в сумме 710 тыс. руб.

2. Временная финансовая помощь учредителя по договору № 08/24 от 30.08.2024. с ООО «Авалон-С в сумме 1 500 тыс. руб.

3. Временная финансовая помощь учредителя по договору № 12/24 от 28.12.2024г. с ООО «Авалон-С в сумме 1 200 тыс. руб.

4. Временная финансовая помощь учредителя по договору № 01/25 от 24.01.2025г. с ООО «Авалон-С в сумме 19 560 тыс. руб.

#### **События после отчетной даты**

События после отчетной даты - факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать существенное влияние на положение Общества и имеют место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности у Общества отсутствуют.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности.

Генеральный директор  
Управляющей компании

ООО «УК «Холдинг» \_\_\_\_\_

Азизян Виген Гарникович.