

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ НА 31.12.2025 г. И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО СЗ "ДОМ-СТРОЙ ЦЕНТР" за 2025 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО СЗ «Дом-Строй Центр» (далее - Общество) за 2025 год.

1. Основные виды экономической деятельности

Основной вид деятельности Общества:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (72.12.2)

2. Учетная политика

Бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из требований действующих в Российской Федерации законов и в порядке, установленном соответствующими федеральными стандартами бухгалтерского учета, принимаемыми в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете".

Общество с 2025 года применяет ФСБУ №4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом генерального директора от 31.12.2021 г., соответствующей требованиям федеральных стандартов.

Бухгалтерская отчетность позволяет составить достоверное и полное представление о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

Общество не имеет право на применение упрощенного способа ведения бухгалтерского учета.

Основные средства.

К объектам основных средств относятся активы, характеризующиеся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, и стоимостью 100 000 рублей и более.

Стоимость объектов менее установленного лимита, в отношении которых выполняются условия признания их основными средствами, признается в составе расходов текущего периода.

Сроком полезного использования считается период, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды организации.

При определении сроков полезного использования основных средств ориентироваться на сроки, установленные Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 N 1.

Начисление амортизации осуществляется по всем объектам основных средств линейным способом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете. Начисление амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта ОС в бухгалтерском учете.

При признании в бухгалтерском учете объекты основных средств, в том числе инвестиционная недвижимость оцениваются по первоначальной стоимости. После признания объекты основных средств и инвестиционная недвижимость оцениваются по первоначальной стоимости. Переоценка основных средств и инвестиционной недвижимости не производится.

Проверка ОС и капитальных вложений на обесценение осуществляется в порядке, предусмотренном МСФО 36 "Обесценение активов" один раз, на конец отчетного года.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 20 % от первоначальной стоимости основного средства.

Порядок учета затрат на сооружение объекта долевого строительства

Учет затрат по сооружению объекта долевого строительства осуществляется застройщиком нарастающим итогом с начала строительства в разрезе отчетных периодов до момента завершения формирования себестоимости.

Операционный цикл для застройщика это период времени от начала формирования затрат на строительство до момента завершения формирования себестоимости.

Момент завершения формирования себестоимости строительства объекта устанавливается с целью фиксации величины себестоимости 1 м² построенного объекта и корректного определения финансового результата от выполнения функций застройщика в отношении такого объекта, а также себестоимости законченных строительством помещений.

Моментом завершения формирования себестоимости объекта долевого строительства признается последний день квартала завершения всех работ на объекте и передача помещений 90 % участникам долевого строительства.

Стоимость объекта незавершенного строительства включает наряду с расходами, связанными с его возведением, расходы на ввод объекта в эксплуатацию и расходы по содержанию объекта до момента передачи участникам долевого строительства.

В случае, если общество ведет только деятельность, связанную с возведением объектов долевого строительства, то управленческие расходы заказчика-застройщика производятся за счет средств, предназначенных на финансировании капитального строительства, и включаются в инвентарную стоимость вводимых в эксплуатацию объектов.

Наружные сети и коммуникации, строительство которых предусмотрено техническими условиями на подключение строящихся жилых домов к сетям электроснабжения, теплоснабжения и др. не учитываются в качестве самостоятельных объектов. Их стоимость включается в стоимость сооружаемых строительных объектов и распределяется между объектами на основании отдельного приказа.

Налог на добавленную стоимость, связанный с приобретением материально-производственных запасов, работ, услуг для объекта строительства включается в его стоимость.

В бухгалтерском балансе информация по инвестиционному (долевому) строительству, отражается по строке «Запасы» с представлением дополнительной расшифровки к Пояснениям

В бухгалтерском балансе информация по временным сооружениям отражается по строке «Запасы» с представлением дополнительной расшифровки в Пояснениях.

Процедуры проверки на обесценение особого вида Запасов – «Незавершенное доленое строительство» проводятся при снижении стоимости цен на недвижимость, а также при остановке процесса строительства на срок более 3-х месяцев.

Материально-производственные запасы.

В качестве запасов принимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла или используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости в зависимости от способа их получения или изготовления.

Отпуск в производство материалов осуществляют материально-ответственные лица по требованиям-накладным, с оформлением акта списания израсходованных материалов с указанием причин и целей использования, утверждаемого руководителем.

При отпуске материалов в производство (строительство) или ином выбытии они оцениваются по ФИФО.

Расчеты с покупателями, поставщиками, прочими дебиторами и кредиторами.

Общество создает резерв по сомнительным долгам. Резерв формируется на последнюю дату отчетного периода (квартал) по данным инвентаризации задолженности.

Условия признания дебиторской задолженности сомнительной:

- 1) не погашена в сроки, установленные договором;
- 2) с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором – определяется экспертным путем;
- 3) не обеспечена соответствующими гарантиями.

Степень вероятности погашения долга определяется на основании знаний и опыта сотрудников, контактирующих с контрагентом:

- низкая вероятность погашения долга - резервируется в размере от 60 до 100% от суммы задолженности;
- средняя вероятность погашения долга – резервируется от 30 до 50%;
- высокая вероятность погашения долга - не резервируется.

Учет кредитов и займов.

Задолженность организации по полученным кредитам и займам в бухгалтерском учете подразделяется на долгосрочную, срок погашения которой, согласно условиям договора, превышает 12 месяцев, и краткосрочную, срок погашения которой согласно условиям договора, не превышает 12 месяцев, и отражается на соответствующих счетах бухгалтерского учета и соответствующих строках бухгалтерской отчетности.

Проценты по целевым кредитам и займам, предназначенным для финансирования строительства инвестиционных объектов, учитываются в себестоимости строительства (Рекомендация Фонда "НРБУ "БМЦ" Р-69/2016-КпР "Включение долговых затрат в стоимость производимой продукции").

Комиссии за резервирование кредитных средств приравнивается к расходам в виде процентов (Письмо Минфина России от 18.01.2016 N 03-03-06/1/1110) и включаются в себестоимость строительства соответствующего объекта как целевой расход в рамках Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Учет доходов, расходов и финансовых результатов организации

Учет выручки от продажи продукции, товаров, работ, услуг ведется по видам деятельности. Основным видом деятельности Общества является оказание услуг застройщика (экономии средств по договорам долевого участия).

Финансовый результат застройщика в виде прибыли, остающейся в его распоряжении, а также доходы застройщика признаются в учете при наступлении в совокупности следующих обстоятельств и условий: формирование всех затрат на строительство многоквартирного дома или иного объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией; получение разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости; передача дольщикам (инвесторам) помещений по актам приема-передачи в размере более 90 процентов площадей.

Аналитический учет доходов, получаемых в виде экономии средств, выделяемых на финансирование строительства, ведется в целом по объекту строительства (согласно разрешения на строительство).

Прочими доходами считаются доходы, отличные от обычных видов деятельности (доходы от реализации строительных материалов и прочего имущества, аренды и т.п.).

Прочие доходы и расходы от реализации прочего имущества (запасов) отражаются в бухгалтерской отчетности развернуто.

Порядок учета средств целевого финансирования.

При привлечении денежных средств по договорам долевого участия в строительстве с размещением средств на счетах эскроу учёт обязательств перед участниками долевого строительства и поступающих от них на счета эскроу денежных средств осуществляется на забалансовых счетах. Обязательства перед участниками долевого строительства и их задолженность по оплате цены договора долевого участия в строительстве до момента раскрытия счетов эскроу в Бухгалтерском балансе не отражаются.

Денежные средства, размещённые на счетах эскроу, отражаются в пояснениях к Бухгалтерскому балансу и Отчёту о финансовых результатах в качестве обеспечений обязательств полученных.

Порядок отражения денежных потоков в Отчете о движении денежных средств.

Оплаты поставщикам в Отчете отражаются за минусом возвратов от поставщиков по платежам текущего периода. При возврате от поставщиков и подрядчиков авансовых платежей за прошлый отчетный период данные платежи отражаются в составе прочих поступлений от текущих операций.

В связи с тем, что НДС по строительству Объекта не подлежит возмещению из бюджета, оплаты поставщикам в Отчете о движении денежных средств подлежат отражению с учетом НДС.

Кредиты и займы полученные - отражаются по строке "Получение кредитов и займов". Если кредит (заём) Обществом погашен (полностью или частично) в том же отчетном периоде, в котором выдан, то в Отчете о движении денежных средств полученная и возвращенная суммы показываются свернуто, т.е. указывается только непогашенная часть полученного в отчетном периоде кредита (займа).

Если в отчетном периоде Общество не получает кредиты (займы), а осуществляет возвраты по ранее полученным средствам, то данные оплаты Общество отражает по строке "Платежи в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов".

Депозиты до востребования и депозиты на срок до трех месяцев – денежные эквиваленты, сальдо по ним отражается по строке "Остаток денежных средств и денежных эквивалентов". Полученные по ним проценты по строке "Прочие платежи по денежным потокам от текущих операций".

Установить, что для раскрытия информации о денежных потоках, отраженных в качестве прочих поступлений и платежей, применяется уровень существенности 5% от общей суммы по строке "Прочие поступления" или "Прочие платежи" соответственно.

3. Основные средства

3.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	Изменения за период										На конец периода	
		На начало года		поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		
		первоначальная (переоценная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоценная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоценная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
											первоначальная (переоценная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	13 366	(2 963)	-	-	-	(2 327)	-	-	-	-	13 366	(5 289)
	За 2024 г.	3 105	(1 309)	10 261	-	-	(1 654)	-	-	-	-	13 366	(2 963)
прочие отражения	За 2025 г.	10 261	(1 346)	-	-	-	(2 019)	-	-	-	-	10 261	(3 364)
	За 2024 г.	-	-	10 261	-	-	(1 346)	-	-	-	-	10 261	(1 346)
Сооружения	За 2025 г.	3 105	(1 617)	-	-	-	(308)	-	-	-	-	3 105	(1 925)
	За 2024 г.	3 105	(1 309)	-	-	-	(308)	-	-	-	-	3 105	(1 617)

3.2. 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	8 077	10 404	1 796
в том числе: прочие отражения	6 897	8 915	-
сооружения	1 180	1 488	1 796

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	Изменения за период					На конец периода		
		На начало года		затраты	списано		резерв под обесценение	резерв под обесценение	резерв под обесценение
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение			
Запасы – всего в том числе:	За 2025 г.	1 866 639	-	1 634 392	(340)	-	X	X	-
	За 2024 г.	656 491	-	1 219 089	(8 941)	-	X	X	-
объект долевого строительства	За 2025 г.	1 680 493	-	1 490 888	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	480 264	-	835 807	-	-	176 597	-	-
Земельный участок	За 2025 г.	135 665	-	-	-	-	364 422	-	-
	За 2024 г.	135 665	-	-	-	-	-	-	-
материальные запасы и оборудование	За 2025 г.	41 927	-	142 940	(340)	-	-	-	-
	За 2024 г.	31 246	-	380 550	(8 941)	-	(167 479)	-	-
временные сооружения	За 2025 г.	8 554	-	565	-	-	(360 927)	-	-
	За 2024 г.	9 316	-	2 732	-	-	(9 119)	-	-
							(3 495)	-	-
									8 554

4.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
в том числе:			
земельный участок	135 665	135 665	135 665

5. Дебиторская задолженность
5.1 Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		погашено	списано		переклассифицировано	договора по условиям	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления		на расходы	восстановление резерва			
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	210 200	(399)	484 434	-	(185 642)	-	-	-	508 992	(399)
	За 2024 г.	26 301	(415)	174 882	-	(18 363)	-	16	27 379	210 200	(399)
в том числе: задолженность участников долевого строительства	За 2025 г.	-	-	459 372	-	-	-	-	-	459 372	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
авансы выданные	За 2025 г.	204 111	-	25 062	-	(179 964)	-	-	-	49 209	-
	За 2024 г.	25 595	(16)	173 978	-	(18 127)	-	16	22 664	204 111	-
прочая дебиторская задолженность	За 2025 г.	6 089	(399)	-	-	(5 678)	-	-	-	411	(399)
	За 2024 г.	705	(399)	905	-	(236)	-	-	4 715	6 089	(399)
Итого	За 2025 г.	210 200	(399)	484 434	-	(185 642)	-	-	X	508 992	(399)
	За 2024 г.	26 301	(415)	174 882	-	(18 363)	-	16	X	210 200	(399)

5.2 Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-
в том числе: СК РЕСПЕКТ ООО	399	399	399	399	415	415

6. Обязательства

6.1 Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)						На конец периода
			поступило		списано		переклассифици- ровано		
			в результате фактов хо- зяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы			
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 871 292		-	(922 915)	-	(737 028)	242 200	
	За 2024 г.	493 503		-	-	-	-	1 871 292	
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	211 350		-	-	-	-	242 200	
	За 2024 г.	159 560		-	-	-	-	211 350	
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	1 659 943		-	(922 915)	-	(737 028)	-	
	За 2024 г.	333 942		-	-	-	-	-	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	84 098		-	(49 522)	-	737 028	1 659 943	
	За 2024 г.	30 816		-	(24 787)	(678)	-	3 701 264	
в том числе: Задолженность по кредиту	За 2025 г.	-		-	-	-	-	84 098	
	За 2024 г.	-		-	-	-	-	736 637	
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	-		-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-		-	-	-	391	391	
Задолженность перед участниками долевого строительства	За 2025 г.	-		-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-		-	-	-	-	2 792 835	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	83 788		-	(49 522)	-	-	-	
	За 2024 г.	30 683		-	(24 786)	(678)	-	169 795	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	240		-	-	-	-	83 788	
	За 2024 г.	132		-	-	-	-	1 510	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	70		-	-	-	-	240	
	За 2024 г.	1		-	(1)	-	-	95	
Итого	За 2025 г.	1 955 390		-	(972 437)	-	X	3 943 464	
	За 2024 г.	524 319		-	(24 787)	(678)	X	1 955 390	

7. Обеспечение обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
в том числе:			
Залог земельного участка по кредитному договору	246 010	246 010	246 010
залог денежных средств на расчетных счетах	1 651	2	2

8 Иная существенная информация

8.1 Общая информация об организации

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Дом-Строй Центр"

Сокращенное название: ООО СЗ «Дом-Строй Центр»

Юридический адрес: 630007, г. Новосибирск, ул. Сибревкома, 9

Дата государственной регистрации: 25.01.2013г.

ОГРН: 1135476088330 ИНН: 5406747836 КПП540501001

Среднесписочная численность сотрудников за 2023-2025 г.- 0 человек

Уставный капитал общества составляет 10 000 руб. Полностью оплачен

Структура уставного капитала

Участник общества	На 31.12.2025 г.		На 31.12.2024 г.		На 31.12.2023 г.	
	Сумма,руб.	Доля, %	Сумма, руб.	Доля, %	Сумма,руб.	Доля, %
Наумов Владимир Викторович ИНН 540320385359	5 000	50	5 000	50	5 000	50
Владимиров Михаил-Викторович ИНН541005586559	5 000	50	5 000	50	5 000	50
Всего	10 000	100	10 000	100	10 000	100

Участники общества являются конечными бенефициарными владельцами.

Единоличный исполнительный орган - управляющая организация ООО «Дом-Строй» ИНН 5401301519, директор Смирнов С.В. на основании договора о передаче функций единоличного исполнительного органа б/н от 29.12.22г.

Сведения об аудиторской организации - ООО "ТаксМастер: Аудит" ИНН 5406632345

Бухгалтерский и налоговый учет осуществляется ООО «Дом-Строй» на основании договора о передаче функций единоличного исполнительного органа б/н от 29.12.22г.

Общество применяет основную систему налогообложения. Общество относится к субъектам малого предпринимательства.

Общество в своем составе территориально обособленных подразделений не имеет.

8.2 Основные виды деятельности

В отчетном периоде общество вело деятельность по строительству объекта «Многokвартирный многоэтажный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой и трансформаторной подстанцией в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:41237 по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Горская, з/у 2/1.».

24.12.2025 г. получено Разрешение №54-35-179-2025 на ввод объекта в эксплуатацию корпуса А и Б.

8.3 Основные средства

По статье «Основные средства» (строка 1150 Бухгалтерского баланса) отражены основные средства Общества по балансовой стоимости. Информация об основных средствах приведена в Таблицах 3.1 и 3.2

В соответствии с требованиями законодательства и учетной политикой Общество провело процедуры проверки на обесценение основных средств по состоянию на 31.12.2025г. Признаков обесценения не выявлено.

В связи с изменением формы бухгалтерского баланса доходные вложения в материальные ценности в отчетности за 2025 г. отражаются по статье Основные средства.

В целях обеспечения сопоставимости числовых показателей, включенных в бухгалтерский баланс, в отчетном балансе в установленном порядке скорректированы сравнительные данные на 31.12.24 и 31.12.23 года:

тыс. руб.

Информация на 31.12.2024 по данным бухгалтерского баланса за 2024 год			Информация на 31.12.2024 по данным бухгалтерского баланса за 2025 год		
Наименование показателя	Код	Сумма	Наименование показателя	Код	Сумма
Основные средства	1150	8916	Основные средства	1150	10 404
Доходные вложения в материальный ценности	1488	1488			

Информация на 31.12.2023 по данным бухгалтерского баланса за 2024 год			Информация на 31.12.2023 по данным бухгалтерского баланса за 2025 год		
Наименование показателя	Код	Сумма	Наименование показателя	Код	Сумма
Основные средства	1150		Основные средства	1150	1796
Доходные вложения в материальный ценности	1488	1796			

8.4 Прочие внеоборотные активы

По статье "Прочие внеоборотные активы" (строка 1190 Бухгалтерского баланса) отражена информация авансах выданных со сроком погашения более 12 месяцев (на дату отчетного периода), а также по договорам беспроцентных займов выданных со сроком погашения более 12 месяцев на дату отчетного периода (Таблица 8.4)

Таблица 8.4 - Наличие и движение прочих внеоборотных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)					На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило	списано			Переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
					Погашено 7	на расходы	восстановление резерва			
Прочие внеоборотные активы - всего	За 2025 г.	68 851			(36 265)				32 586	-
	За 2024 г.	40 099		56 131				(27 379)	68 851	-
в том числе: Беспроцентные долгосрочные займы	За 2025 г.	14 950			(14 950)					-
	За 2024 г.	4 715		14 950				(4 715)	14 950	-
авансы выданные со сроком погашения более 12 месяцев	За 2025 г.	53 901			(21315)				32 586	
	За 2024 г.	35 384		41 181				(22 664)	53 901	

В целях обеспечения сопоставимости числовых показателей, включенных в бухгалтерский баланс, в отчетном балансе в установленном порядке скорректированы сравнительные данные на 31.12.24 и 31.12.23 года:

тыс. руб.

Информация на 31.12.2024 по данным бухгалтерского баланса за 2024 год			Информация на 31.12.2024 по данным бухгалтерского баланса за 2025 год		
Наименование показателя	Код	Сумма	Наименование показателя	Код	Сумма
Прочие внеоборотные активы	190		Прочие внеоборотные активы	1190	68 851
Дебиторская задолженность	1230	278 651	Дебиторская задолженность	1230	209 801

Информация на 31.12.2023 по данным бухгалтерского баланса за 2024 год			Информация на 31.12.2023 по данным бухгалтерского баланса за 2025год		
Наименование показателя	Код	Сумма	Наименование показателя	Код	Сумма
Прочие внеоборотные активы	1190		Прочие внеоборотные активы	1190	40 099
Дебиторская задолженность	1230	65 984	Дебиторская задолженность	1230	25 885

8.5 Запасы

По статье «Запасы» (строка 1210 Бухгалтерского баланса) отражаются капитальные вложения, связанные с деятельностью застройщика и включающие затраты на строительство объекта, стоимость земельных участков, временных сооружений, связанных со строительством объекта.

Информация о наличии и движении запасов приведена в Таблице 4.1.

В соответствии с учетной политикой Общество провело процедуры проверки на обесценение запасов. Учитывая, что в 2025 г. наблюдался рост цен на недвижимость и строительные материалы, признаков обесценения не выявлено, резерв под обесценение запасов не создан.

На 31.12.2025 г. ООО СЗ «Дом-Строй Центр» имеет 1 земельный участок общей площадью 20 659 кв.м. На данном участке планируется возведение 3 объектов, на 2 из которых уже получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. По третьему объекту ведутся проектно-изыскательские работы.

8.6 Дебиторская задолженность

В составе дебиторской задолженности (строка 1230 Бухгалтерского баланса) отражена дебиторская задолженность, которая, как предполагается, будет погашена в течение 12 месяцев после отчетной даты. По состоянию на 31.12.2025г. неподтвержденная и с истекшим сроком давности дебиторская задолженность отсутствует. Информация о наличии и движении дебиторской задолженности приведена в Таблице 5.1.

Основной удельный вес в составе дебиторской задолженности занимает задолженность участников долевого строительства по оплате рассрочки. Данная задолженность образовалась в результате получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию раньше планируемого срока.

8.7 Денежные средства

По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» (строка 1250 Бухгалтерского баланса) информация в Таблице

Денежные средства (тыс.руб)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025	На 31 декабря 2024	На 31 декабря 2024
денежные средства на депозитном счете	78 327		
денежные средства на расчетном счете	17 074	39	39
денежные средства в кассе	36	36	36

8.8 Прочие оборотные активы

По статье «Прочие оборотные активы» (строке 1260 Бухгалтерского баланса) по состоянию на 31.12.2023 г. были отражены расходы будущих периодов (расходы на страхование и неисключительные права на программные продукты).

На 31.12.2023 г. неисключительные права на программные продукты в размере 11 тыс. руб. были отражены как расходы будущих периодов в составе в прочих оборотных активах. В связи с переходом с 01.01.2024 г. на ФСБУ 14/2022 учетной политикой для НМА установлен лимит в размере 100 тыс. руб., данные активы были списаны на расходы текущего периода.

Расходы на страхование в сумме 309 тыс. руб., ранее отражавшиеся в составе расходов будущих периодов, были переведены в состав дебиторской задолженности.

Ретроспективный пересчет показателей статьи «Прочие оборотные активы» не производится в связи с альтернативным способом перехода на ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» (п.53 ФСБУ 14/2022) и несущественностью.

8.9 Уставный капитал

По статье «Уставный капитал» (строка 1310 Бухгалтерского баланса) по состоянию на 31.12.2025 г. отражена стоимость уставного капитала общества в сумме 10 тыс. руб. Полностью оплачен. Изменения в 2023 г., 2024 г., 2025г. не производились.

Доли участников Общества Наумова Владимира Викторовича (50%, номинальная стоимость 5 000,00 руб.) и Владимирову Михаила Викторовича (50%, номинальная стоимость 5 000,00 руб.) переданы в залог АО "АЛЬФА-БАНК" в обеспечение исполнения Обществом обязательств по Кредитному соглашению с АО "АЛЬФА БАНК" от 14.07.2023 № 09XE5L Ф

8.10. Кредиты и займы

По статье "Заемные средства (долгосрочные)" (строка 1410 Бухгалтерского баланса) отражены полученные заемные средства, срок возврата по которым более 365 дней на отчетную дату.

По статье "Заемные средства (краткосрочные)" (строка 1510 Бухгалтерского баланса) отражены полученные заемные средства, срок возврата по которым не более 365 дней на отчетную дату.

Информация о наличии и движении кредитов и займов приведена в Таблице 6

Информация о суммах полученных кредитов/займов, суммах начисленных процентов, суммах недополученных средств представлена в таблицах.

Информация о договорах займа

Заемщик, договор	Сумма Договора/срок погашения	На 31.12.2025		На 31.12.2024		На 31.12.2023		Тыс. руб.
		Сумма задолженности	Сумма недополученных средств	Сумма задолженности	Сумма недополученных средств	Сумма задолженности	Сумма недополученных средств	
ООО СЗ «Дом-Строй». Договор займа от 12.11.2024 г.	300 000 31.12.2030 г.	242 200	57 800	211 350	88 650			
ООО СЗ «Дом-Строй». Договор от 11.09.2023г.	41 810 30.11.2029 г.			-	Погашен досрочно	41 810	-	
ООО СЗ «Дом-Строй». договор от 27.04.2023	200 000 31.12.2030 г.	-	-	-	Погашен досрочно	117 750	82 250	

Проценты по данным обязательствам не предусмотрены договорами.

Информация о кредитных договорах

Заемщик, договор	Срок погашения	Сумма Договора	Получено средств (начислено %) за период с 01.01.2023-31.12.2025		Оплачено после раскрытия эскроу в 2025 г.		Тыс. руб.
			Основной долг	Проценты	Основной долг	Проценты	
АО «АЛЬФА БАНК» Кредитный договор от 14.07.2023	31.12.2026г.	1 985 819	1 985 819	104 883	1 798 583	104 598	
АО «АЛЬФА БАНК» Кредитный договор от 25.09.2023	31.12.2026г.	933 396	933 396	44 913	383 996	44 746	

Кредитор/договор	На 31.12.2025			На 31.12.2024			На 31.12.2023		
	Сумма задолженности		Сумма недополученных ср-в	Сумма задолженности		Сумма недополученных средств	Сумма задолженности		Сумма недополученных средств
	Основной долг	Проценты		Основной долг	Проценты		Основной долг	Проценты	
АО «АЛЬФА БАНК» Кредитный договор от 14.07.2023	187 236	224	89	1 221 157	18 219	764 751	321 933	8	1 663 886
АО «АЛЬФА БАНК» Кредитный договор от 25.09.2023	549 401	166	748	414 298	6 267	519 846	12 002	-	921 394

Кредитные договоры с АО «Альфа-банк» были заключены в целях финансирования объекта - «Многokвартирный многоэтажный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой и трансформаторной подстанцией в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:41237 по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Горская». Начисленные проценты за весь период строительства в сумме 149 736 тыс. руб. включены в себестоимость строительства.

В рамках обеспечения исполнения кредитных договоров заключены договоры залога земельного участка на котором возводились объекты:

- Договор об ипотеке с АО «АЛЬФА БАНК» от 14.07.2023 № 09XE5Z001 по Кредитному Соглашению с АО «АЛЬФА БАНК» от 14.07.2023 № 09XE5L;

- Договор об ипотеке с АО «АЛЬФА БАНК» от 25.09.2023 № 0AGZ7Z003 (Ипотека является последующей) по Кредитному Соглашению с АО «АЛЬФА БАНК» от 25.09.2023 № 0AGZ7L

-Залог денежных средств на банковском счёте Общества № 40702810123000016243;

-Залог денежных средств на банковском счёте Общества № 440702810923000016773.

По кредитным договорам заемщик обязуется зарегистрировать права собственности на все нереализованные площади объекта с обременением ипотекой в силу закона в пользу банка в течение дней 180 с даты ввода объекта в эксплуатацию.

Сумма обеспечений выданных отражена в разделе 7 Пояснений

8.11 Кредиторская задолженность

В составе кредиторской задолженности (строка 1520 Бухгалтерского баланса) отражена задолженность перед поставщиками и подрядчиками, участниками долевого строительства и прочими кредиторами. По состоянию на 31.12.2025г. неподтвержденная и с истекшим сроком давности кредиторская задолженность отсутствует. Информация о наличии и движении кредиторской задолженности приведена в Таблице 6.

Основной удельный вес в составе кредиторской задолженности занимают обязательства по передаче участникам долевого строительства объектов недвижимости. Планируется погашение данной задолженности до 30.06.2026 г.

8.12 Пояснения по статьям отчета о финансовых результатах

Основным видом деятельности для Общества в 2025 г. являлось выполнение функций застройщика на объекте ««Многоквартирный многоэтажный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой и трансформаторной подстанцией в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:41237 по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Горская». Финансовый результат будет отражен после исполнения обязательств перед участниками долевого строительства (передачи помещений) в 2026 г.

Финансовый результат за 2024-2025 год Общества для целей бухгалтерского учета в разрезе показателей представлен в таблице.

Финансовый результат за 2024-2025 гг.

Показатель	Сумма, тыс.руб.	
	2025 год	2024 год
Проценты к получению	166	8
Прочие доходы, в том числе:	68 341	1423
Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг	67 312	466
штрафы, пени по хозяйственным договорам	1 019	268
сдача имущества в аренду (субаренду)	10	10
списание кредиторской задолженности		679
Прочие расходы, в том числе:	(66 188)	(1 254)
Реализация иного имущества, прочих работ и услуг	(64 895)	(466)
возмещение ущерба	(475)	
сдача имущества в аренду или субаренду	(308)	(308)
услуги банка	(240)	(184)
прочие	(270)	(296)
Итого прибыль (убыток) до налогообложения	2319	177
Налог на прибыль	(841)	(155)
ЧИСТАЯ (УБЫТОК) ПРИБЫЛЬ	1478	21

В 2024 году Общество применяло ставку налога на прибыль в размере 20 %, а 2025 – 25%. Отложенный налог на прибыль отсутствует по причине отсутствия временных налоговых разниц.

8.13 Информация о связанных сторонах

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" ПБУ 11/2008, а также согласно учетной политике для целей бухгалтерского учета на 2022 год Общество в пояснительной записке к бухгалтерской отчетности раскрывает информацию о связанных сторонах.

Для Общества связанными сторонами являются:

Физические и (или) юридические лица, контролирурующие или оказывающие значительное влияние на Общество:

- Наумов Владимир Викторович (Участник-1) - 50% в уставном капитале;
- Владимиров Михаил Викторович (Участник -2) – 50% в уставном капитале;
- ООО "Дом-Строй" – единоличный исполнительный орган Общества.
- Смирнов Сергей Владимирович – директор управляющей организации.

Общество и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц):

- ИП Владимирова Ольга Анатольевна – близкий родственник Участника -2
- ООО "РостИнвестПроект"- 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;
- ООО СЗ "Дом-Строй" – 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;
- ООО СЗ "Дом-Строй Сибирь" –50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;
- ООО СЗ "Дом-Строй Развитие" – 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;
- ООО СЗ "Дом-Строй Плюс" –50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;
- ООО СЗ "Дом-Строй Актив" –50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;
- ООО СЗ "Дом-Строй Новосибирск" – 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;
- ООО "Дом" – доли в уставном капитале принадлежат близким родственникам участников;
- ООО УК "Дом-Строй Сервис" – 50% в уставном капитале 2 принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2.

Покупка товаров (работ, услуг), аренда имущества у связанных сторон (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Период	Задолженность Общества на начало периода	Оплачено товаров, (работ, услуг)	Приобретено товаров, (работ, услуг)	Задолженность Общества на конец периода	Срок расчетов
Дом-Строй Новосибирск ООО						
УПД	2025	245	200		45	2026 год
	2024		40	285	245	2026 год
Дом-Строй ООО						
Договор управления	2025		52 000	52 000		
	2024		35 500	35 500		
Договор стр. контроля	2025		36 000	36 000		
	2024	1500	29 500	28 000		
	2024	439	7 798	8 178	819	2026 год

Прочие договоры на оказание услуг	2024	2432	10 022	8 029	439	2025 год
СЗ Дом-Строй Сибирь ООО						
УПД	2025		198	198		
	2024					

Получение займов от связанных сторон (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Период	Задолженность Общества на начало периода	Перечислено в счет погашения заемных	Получено заемных средств	Задолженность Общества на конец периода	Срок расчетов
Дом ООО						
Договор займа	2024		211 350	211 350		
Дом-Строй СЗ ООО						
Договор займа	2025	211 350		30 850	242 200	до 31.12.30
	2024	159 560	207 600	259 390	211 350	до 31.12.30

Продажа товаров (работ, услуг) связанным сторонам (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Период	Задолженность Общества на начало периода	Оплачено товаров, (работ, услуг)	Реализовано товаров, (работ, услуг)	Задолженность перед Обществом на конец периода	Срок расчетов
Дом-Строй Новосибирск СЗ ООО						
Реализация материалов	2025	199	199			
	2024		41	240	199	2025 год
УК Дом-Строй Сервис ООО						
аренда	2025		12	12		
	2024		12	12		

Выдача займов связанным сторонам (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Период	Задолженность перед Обществом на начало периода	Выдано заемных средств	Перечислено в счет погашения заемных	Задолженность перед Обществом на конец периода	Срок расчетов
Дом-Строй ООО						
Договор займа	2025	4 715		4 715		
	2024	4 715			4 715	до 31.12.25
Дом-Строй Сибирь СЗ ООО						
Договор займа	2025	14 950		14 950		
	2024	14 950			14 950	до 31.03.27

Заключение договоров долевого участия со связанными сторонами (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Период	Задолженность перед Обществом на начало периода	Заключено ДДУ	Оплачено ДДУ	Задолженность перед Обществом на конец периода	Срок расчетов
ИП Владимирова О.А						

ДДУ	2025		191 610	191 610		до 30.06.26
	2024					
Дом-Строй ООО	2025		85 600	85 600		до 31.10.26
ДДУ	2024					
УК Дом-Строй Сервис ООО						
ДДУ	2025		22 000	22 000		до 30.06.27
ДДУ	2024					

Дивиденды в 2023 г. , 2024 г. , 2025 г. не начислялись и не выплачивались. Задолженность со связанными сторонами по состоянию на 31.12.2025 г. – текущая, просроченная задолженность отсутствует.

Выплаты основному управленческому персоналу в 2023 г. , 2024 г. , 2025 г. отсутствовали в связи с передачей функций единоличного исполнительного органа ООО "Дом-Строй" по договору о передаче функций единоличного исполнительного органа б/н от 29.12.22г.

8.14 Непрерывность деятельности

При подготовке настоящей бухгалтерской отчетности руководство Общества предполагает, что организация будет 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 в дальнейшем или обращении за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе обычной деятельности.

8.15 Информация о рисках хозяйственной деятельности

Политикой ООО СЗ «Дом-Строй Центр» в области управления рисками определяется построение комплексной системы, позволяющей своевременно выявлять риски, оценивать их существенность и принимать меры по минимизации как в части вероятности реализации рисков, так и в части ущерба от реализации рисков.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков - финансовых и правовых.

Финансовые риски заключаются в зависимости организации от кредитных организаций и получения проектного финансирования. Кроме того, к финансовым рискам общества относятся изменение рыночных цен на недвижимость, повышение цен на услуги сторонних организаций (подрядчиков) и строительные материалы, отсутствие спроса на недвижимость, высокая налоговая нагрузка, высокая ключевая ставка ЦБ РФ и соответственно повышение процентных ставок по ипотеке и кредитам, экономическая нестабильность.

Механизмами управления этой группы рисков являются разработка проектов конкурентоспособного жилья на основе анализа рынка недвижимости, снижение себестоимости путем сокращения сроков строительства, эффективный подход к выбору подрядчиков и поставщиков, грамотно построенная рекламная компания, построение бюджета, графиков продаж и производства работ, своевременное внесение корректировок в планы продаж и покупок.

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

В настоящее время в России действует ряд налогов, установленных на федеральном, региональном и местных уровнях. Эти налоги включают НДС, налог на прибыль, налог на имущество, страховые взносы и ряд других. С 1 января 2025 года повысилась до 25% налоговая ставка по налогу на прибыль, с 01.01.2026 года повысилась ставка НДС до 22 %, а также отменены льготные тарифы по страховым взносам. Данное обстоятельство приведет к увеличению

налоговой нагрузки, вместе с тем Общество обладает достаточной финансовой устойчивостью для продолжения эффективной деятельности в сложившейся ситуации

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

8.16 События после отчетной даты

События после отчетной даты, способные повлиять на финансовые состояния и результаты деятельности ООО СЗ «Дом-Строй Центр» и требующие раскрытия, не имели места в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

Директор управляющей
компании ООО «Дом-Строй»



Смирнов С.В.

27.03.2026 г.