ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ООО СЗ «СТАРК» за 2025 год

1. Общие сведения об организации

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СТАРК»
Сокращенное наименование: ООО СЗ «СТАРК»
ИНН/ КПП: 2223642855 / 222301001
ОГРН: 1232200013902
ОКПО: 82213116
Юридический адрес: 656055, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Георгия Исакова, д. 232, кв. 88
Основной вид деятельности: 71.12.2 – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Среднесписочная численность работников за 2025 год: 0 человек
Управляющая организация: ООО УК «СЕЛФСТРОИТ» (договор оказания услуг по управлению юридическим лицом от 03.09.2025 г.)
Руководитель: ООО УК «СЕЛФСТРОИТ» в лице Генерального директора Овсянникова Кирилла Сергеевича
Дата составления отчетности: 31 марта 2026 г.

Организация является субъектом малого предпринимательства и применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая составление упрощенной бухгалтерской отчетности (бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, пояснения).

2. Основные положения учетной политики

Бухгалтерская отчетность ООО СЗ «СТАРК» сформирована в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ и Федеральными стандартами бухгалтерского учета (ФСБУ), в том числе ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

2.1. Порядок ведения учета

Бухгалтерский учет ведется с использованием программного продукта «1С:Бухгалтерия 8» (ред. 3.0). Организация применяет упрощенную систему налогообложения (УСН) с объектом «доходы».

2.2. Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях и в порядке, установленном ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

2.3. Учет капитальных вложений и незавершенного строительства

Затраты на приобретение земельных участков, подготовительные работы, проектно-изыскательские и иные расходы, связанные со строительством объектов недвижимости, учитываются в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020

«Капитальные вложения». До получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию такие затраты отражаются в составе запасов (незавершенное производство, строка 1210 бухгалтерского баланса) в соответствии с отраслевой практикой застройщиков. В 2025 году организацией принято решение о переквалификации ранее учтенных на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» затрат в состав запасов, что обусловлено планируемым получением разрешения на строительство в 2026 году и подготовкой к переходу к активной фазе строительства.

2.4. Запасы

Единица учета запасов — номенклатурный номер. Оценка запасов при выбытии производится по средней стоимости. Материалы, приобретенные для управленческих нужд и подготовительных работ, списываются по мере отпуска в эксплуатацию.

2.5. Управление организацией

Функции единоличного исполнительного органа с 04.09.2025 переданы управляющей организации — ООО УК «СЕЛФСТРОИТ» на основании договора оказания услуг по управлению юридическим лицом. Вознаграждение управляющей компании капитализируется в составе затрат на строительство (счет 08.03), так как услуги управления связаны с формированием объекта незавершённого строительства.

3. Расшифровка ключевых показателей бухгалтерского баланса

3.1. Запасы (строка 1210)

Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2025
Незавершенное производство	0	119 751
Сырье и материалы	57	0
Итого	57	119 751

По состоянию на 31.12.2024 затраты на приобретение земельных участков и подготовительные работы в сумме 49 834 тыс. руб. учитывались на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» и отражались в составе материальных внеоборотных активов (строка 1150). В 2025 году организация продолжила выполнение подготовительных работ, приобретение и объединение земельных участков под единое строительство. В связи с планируемым переходом к активной фазе строительства в 2026 году и в соответствии с принятой учетной политикой все затраты, накопленные на счете 08.03, а также новые затраты отчетного периода в общей сумме 119 751 тыс. руб. переквалифицированы в состав запасов (незавершенное производство). Данное изменение обеспечивает достоверное представление актива как объекта, предназначенного для реализации в рамках обычной деятельности застройщика.

3.2. Финансовые и другие оборотные активы (строка 1240)

Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2025
Дебиторская задолженность	50 267	14 115
НДС по приобретенным ценностям	0	714
Итого	50 267	14 830

Снижение дебиторской задолженности на 35 152 тыс. руб. обусловлено преимущественно погашением в 2025 году задолженности контрагента по ранее заключенному договору, так же по мере выполнения работ и поставок произведён зачёт ранее выданных авансов, что привело к уменьшению остатков дебиторской задолженности. НДС, не принятый к вычету в связи с применением УСН, отражён в составе прочих оборотных активов. Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

3.3. Капитал (строка 1300)

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2025г., на 31.12.2024г. составляет 10 тыс. руб. и полностью оплачен.

3.4. Краткосрочные заемные средства (строка 1510)

Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2025	Изменение за 2025
Краткосрочные заемные средства	60	30 187	+ 30 157

В составе краткосрочных заемных средств на 31.12.2025г. отражена задолженность по займу в сумме 27 987 тыс. руб., и сумма начисленных процентов (2 200 тыс. руб.).

Рост заемных средств обусловлен привлечением банковского финансирования для проведения подготовительных работ и приобретения активов под будущее строительство.

3.5. Краткосрочная кредиторская задолженность (строка 1520)

Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2025
Кредиторская задолженность	100 088	104 398

В составе кредиторской задолженности отражены средства целевого финансирования, обязательства перед поставщиками и бюджетом. Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

4. Расшифровка ключевых показателей отчета о финансовых результатах

Выручка от основной деятельности в 2025 году отсутствовала. Чистая прибыль отчетного периода составила 4 тыс. руб. от оказания услуг по хранению.

5. Иная информация

5.1. Связанные стороны

В состав основных связанных сторон входят:

Яковец Александр Александрович – единственный учредитель, бенефициар, учредитель ООО СЗ «Набережный».

Бенефициаром управляющей компании ООО УК «СЕЛФСТРОИТ» является Шония Владислав Нодарович. Генеральный директор ООО УК «СЕЛФСТРОИТ» - Овсянников Кирилл Сергеевич.

ООО «Катунь Молл» - учредитель Шония В.Н.

ООО СЗ «Хороший Застройщик» - учредитель Шония В.Н.

ООО СЗ «КРЕЙЗИ» - учредитель Шония В.Н.

ООО СЗ «Шодо» - руководитель, учредитель Шония В.Н.
ООО СЗ «ВиСКью» - учредитель Шония В.Н.
ООО СЗ «Горный гектар» - учредитель Шония В.Н.
ООО СЗ «Санур» учредитель Шония В.Н.
ООО СЗ «Октябрь» - учредитель Шония В.Н
ООО СЗ «Легиан» - учредитель Шония В.Н.
ООО СЗ «Аурис» - руководитель, учредитель Шония В.Н.
ООО СЗ «Профресурс» - учредитель Шония В.Н
ООО СЗ «Метр» - учредитель Шония В.Н
ООО СЗ «Вереск» - учредитель Шония В.Н
ООО «Стрелец» - руководитель, учредитель Шония В.Н
ООО СЗ «ВиноГрад» - учредитель Шония В.Н
ООО СЗ «Золотое Озеро» - руководитель, учредитель Шония В.Н
ООО СЗ «Айгрин» - учредитель Шония В.Н
ООО СЗ «Букит» - учредитель Шония В.Н
ООО СЗ «Алтайские Апарты» - учредитель Шония В.Н
ООО СЗ «Барнаул-Сити» - учредитель Шония В.Н.
ООО СЗ «Дом Быта» – учредитель Шония В.Н.
ИП Шония Владислав Нодарович

5.2. Непрерывность деятельности

Бухгалтерская отчетность подготовлена Обществом исходя из допущения о том, что Общество будет осуществлять свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности. Обстоятельства, свидетельствующий о наличии существенной неопределенности в отношении непрерывности деятельности Общества, отсутствуют.

5.3. Аудит

Обязательный аудит за 2025 год не проводился, так как в отчетном периоде не привлекались средства дольщиков и финансовые показатели не превышают порогов, установленных ст. 5 Закона № 307-ФЗ.

Генеральный директор ООО УК «СЕЛФСТРОИТ»
_____ /Овсянников К.С./

31 марта 2026 г.