

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик СТ-4» Показатели представлены в тысячах рублей, если иное прямо не указано.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Краткая характеристика деятельности организации

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СТ-4» (ООО «СЗ СТ-4» - далее по тексту Организация), зарегистрировано 13.04.2023 г., ОГРН 1234700008730

Юридический адрес – 188506, Ленинградская область, Ломоносовский р-н, д Малое Карлино, д. 25, помещ. 4-н офис 19

Почтовый адрес Общества: 196066, Санкт-Петербург, Московский пр-кт, д. 195, а/я 205

Уставный капитал составляет 10 000 руб.

Участниками Общества по 50 % долей в Уставном капитале является ООО «Юг-1» (ИНН 7840105298) и ООО «Юг-2» (ИНН 7840105330)

Органами управления в Обществе на 31.12.2025 г. являются:

Высшим органом управления в Обществе является общее собрание участников Общества. Текущее руководство деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган Общества-генеральный директор. Генеральным директором Общества является Калачев Владимир Борисович,

Численность работников Общества по состоянию на 31 декабря 2025 составляет 1 человек.

1.ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Основным видом деятельности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СТ-4» является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

В 2025 году Общество осуществляло свою деятельность в сегменте массового жилищного домостроения комфорт-класса строительного рынка Ленинградской области.

УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность Общества составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами в Российской Федерации, в соответствии с Концептуальными основами представления финансовой отчетности, а также, Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по

бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Ведение учета

Основополагающими допущениями бухгалтерского учета являются непрерывность, постоянство и принцип начисления. Проводки по счетам бухгалтерского учета осуществляются в валюте Российской Федерации.

Настоящая бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и исполнение обязательств, происходит в обычном установленном порядке. Настоящая финансовая отчетность не содержит корректировок, которые были бы необходимы в том случае, если бы Общество не могло продолжать свою деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Проводки по счетам бухгалтерского учета осуществляются в валюте Российской Федерации.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

В Обществе бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта «1С:Предприятие 8.3».

Положение учетной политики		Основание
	Основные средства	
Принятие к учету	Объекты, в отношении которых выполняются условия принятия их на учет в качестве ОС, имеющие стоимость не более 100 000 руб. за единицу, учитываются за балансом, а затраты на их приобретение и создание признаются расходами периода, в котором они понесены.	п. 5 ФСБУ 6/2020 "Основные средства"
Оценка	После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Переоценка не производится.	п.13ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
Способ и период начисления амортизации	Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.	п.33, 35 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
Срок полезного использования	Срок полезного использования для приобретенных объектов ОС устанавливается приказом руководителя исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений	п.9 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

	руководства организации в отношении использования объекта.	
	Нематериальные активы	
Принятие к учету	Активы стоимостью, превышающей 100 000 руб., которые не имеют материально-вещественной формы, предназначены для использования в течение длительного времени (свыше 12 месяцев) для получения экономических выгод, не предназначены для продажи в течение 12 месяцев и их стоимость может быть достоверно определена, принимаются в качестве основных средств по первоначальной стоимости.	п. 4 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»
Способ и период начисления амортизации	Амортизация по всем НМА начисляется линейным способом с месяца, следующего за месяцем принятия к учету, и прекращается с момента списания с учета.	
	Учет материально-производственных запасов	
Принятие к учету	Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.	
Оценка списания материально-производственных запасов	Оценка материально-производственных запасов при их использовании и прочем выбытии производится по средней себестоимости.	п. 36 ФСБУ 5/2019 "Запасы" (утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 г. N 180н)
	Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам	
Учет процентов по займам и кредитам	Проценты по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов	П. 4 ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.
	Учет доходов и расходов	
Учет общехозяйственных расходов	Списание общехозяйственных расходов в бухгалтерском учете производится ежемесячно полностью в качестве условно-постоянных расходов в дебет счета 90 "Продажи".	п.18-19 ПБУ 10/99
Учет доходов	Учет доходов ведется по видам деятельности в соответствии со справочником видов деятельности: доходы от реализации объектов, являющихся готовой продукцией и	критерии, предусмотренные ПБУ 9/99 «Доходы организации»,

	<p>доходы (экономия) по договорам участия в долевом строительстве. Остальные доходы признаются прочими и учитываются на счете «Прочие доходы».</p> <p>Доходы от реализации недвижимого имущества отражаются в бухгалтерском учете при выполнении критериев признания доходов, в частности, переход права собственности к покупателю (не ранее даты регистрации права собственности за покупателем).</p> <p>Прочие доходы признаются по методу начисления, то есть в том отчетном периоде, к которому они относятся</p>	<p>утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н.</p>
--	--	---

В отчетном периоде у Общества отсутствовали:

- отчет о целевом использовании средств;
- нематериальные активы;
- основные средства;
- обеспечения обязательств;
- государственная помощь.

В связи с отсутствием указанных объектов соответствующая информация в отчетности и пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год не раскрывалась.

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Предоставленные займы	За 2025 г.	5 510	-	-	-	-	-	-	-	5 510	-
	За 2024 г.	-	-	5 510	-	-	-	-	-	5 510	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	936 802	-	818 751	(181 692)	-	-	X	X	1 573 861	-
	За 2024 г.	1 418 165	-	4 938	(486 301)	-	-	X	X	936 802	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	1 215	-	-	-	-	-	-	-	1 215	-
	За 2024 г.	-	-	4 938	(3 723)	-	-	-	-	1 215	-
Незавершенное строительство инвестиционных объектов	За 2025 г.	935 587	-	818 751	(181 692)	-	-	-	-	1 572 646	-
	За 2024 г.	1 418 165	-	-	(482 578)	-	-	-	-	935 587	-

6.2. 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 пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. 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		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	204 098	-	138 211	-	(5 507)	-	-	(8)	336 795	-
	За 2024 г.	61 397	-	204 090	-	(61 390)	-	-	-	204 098	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	204 098	-	138 211	-	(5 507)	-	-	(8)	336 795	-
	За 2024 г.	61 397	-	204 090	-	(61 390)	-	-	-	204 098	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	947 871	-	3 063	-	-	-	-	8	950 241	-
	За 2024 г.	-	-	947 871	-	-	-	-	-	947 871	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	8	8	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	947 871	-	-	-	-	-	-	-	947 871	-
	За 2024 г.	-	-	947 871	-	-	-	-	-	947 871	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	800	-	-	-	-	-	100	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	2 215	-	-	-	-	-	2 215	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	47	-	-	-	-	-	47	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	1 151 969	-	141 274	-	(5 507)	-	-	X	1 287 036	-
	За 2024 г.	61 397	-	1 151 961	-	(61 390)	-	-	X	1 151 969	-

7.2. 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:						
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. 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		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	2 054 097	509 968	-	(26 264)	-	-	2 537 801
	За 2024 г.	1 454 077	602 454	-	(2 434)	-	-	2 054 097
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	31 397	120 968	-	(26 264)	-	-	126 101
	За 2024 г.	2 477	31 354	-	(2 434)	-	-	31 397
Долгосрочные займы	За 2025 г.	2 022 700	389 000	-	-	-	-	2 411 700
	За 2024 г.	1 451 600	571 100	-	-	-	-	2 022 700
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	76 237	342 725	-	(2 218)	-	-	416 845
	За 2024 г.	30 656	45 581	-	-	-	-	76 237
в том числе: Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	5 920	24 008	-	(1 574)	-	-	28 454
	За 2024 г.	-	5 920	-	-	-	-	5 920
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	292 366	-	-	-	-	292 366
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	68 405	26 342	-	-	-	-	94 746
	За 2024 г.	30 251	38 154	-	-	-	-	68 405
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	1 893	9	-	(629)	-	-	1 274
	За 2024 г.	404	1 490	-	-	-	-	1 893
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	15	-	-	(15)	-	-	-
	За 2024 г.	-	15	-	-	-	-	15
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	2	-	-	-	-	-	2
	За 2024 г.	1	1	-	-	-	-	2
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	3	-	-	-	-	-	3
	За 2024 г.	1	1	-	-	-	-	3
Итого	За 2025 г.	2 130 334	852 693	-	(28 482)	-	X	2 954 646
	За 2024 г.	1 484 733	648 035	-	(2 434)	-	X	2 130 334

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-
в том числе: Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	72	33
Отчисления на социальные нужды	22	10
Амортизация	-	-
Прочие затраты	1 355	289
Итого по элементам	1 448	332
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(1 448)	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	332