

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

### Сведения об обществе

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СМУ»

Сокращенное наименование: ООО «Специализированный застройщик СМУ»

В составе Общества отсутствуют:

- обособленные подразделения, выделенные на отдельный баланс;
- дочерние и зависимые общества;
- филиалы и представительства.

Общество не имеет лицензий, полученных на осуществление отдельных видов деятельности.

Общество является членом Ассоциации СРО «ОСВО» с 12.09.2019 года - регистрационный № 825

Основной вид экономической деятельности (ОКВЭД) – 68.10 – Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период сотрудников Общества в 2025 году составила - 2 человека (за 2024 год - 2 человека).

На конец отчетного периода в фирме работали 6 человек, их них 4 внешних совместителя.

Участником Общества является:

– Курцева Юлия Сергеевна – 100 %;

К органам управления Общества относятся:

– Единственный учредитель

– Директор

Уставный капитал общества составляет 10 000,00 (Десять тысяч) рублей. По состоянию на 31 декабря 2025 года уставный капитал Общества полностью оплачен.

### Бухгалтерская отчетность общества

Бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик СМУ» за 2025 год составлена по российским правилам составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность организаций», утвержденному приказом Минфина РФ от 04.10.2023 г. N157н (ред. От 07.11.2025), в соответствии с Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06.12.2011 г.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность составлена на русском языке (п. 67 ФСБУ 4/2023).

Бухгалтерская отчетность составлена в валюте РФ (в рублях) (ч. 7 ст. 13 Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ).

Данные бухгалтерской отчетности приведены в тысячах рублей без десятичных знаков (п. 60 ФСБУ 4/2023).

В бухгалтерской отчетности нет никаких подчисток и помарок.

Показатели, отсутствующие у общества, бухгалтерской отчетности не приводятся (п. 66 ФСБУ 4/2023).

Вычитаемый показатель или показатель, имеющий отрицательное значение, указан в круглых скобках (п. 60 ФСБУ 4/2023).

Статьи бухгалтерской отчетности оценены по правилам, установленным соответствующими положениями по бухгалтерскому учету. При оценке статей отчетности организация обеспечила соблюдение допущений и требований, предусмотренных п. п. 5 и 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденного Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 106н.

В бухгалтерской отчетности отсутствует зачет между статьями активов и пассивов, статьями прибылей и убытков, кроме случаев, когда такой зачет предусмотрен соответствующими положениями по бухгалтерскому учету (п. 66 ФСБУ 4/2023).

Промежуточная Бухгалтерская отчетность обществом не составляется, за исключением персональных запросов по существу.

Информация, раскрытая в бухгалтерской отчетности, сопоставима с соответствующей информацией за аналогичный период года, предшествовавшего отчетному (п.69 ФСБУ 4/2023).

Общество приняло решение о добровольном раскрытии величины чистых активов. в составе Пояснений к БФО.

Наименование показателя	тыс. руб.		
	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2025 г.
Чистые активы	32 290,62	80 101,68	93 548,54

Критерии существенности показателей бухучета с 1 января 2025 года установлены в следующих размерах: показатель признается существенным, если выполняется любое из двух условий:

- учетные данные имеют величину более 100 000 руб.;
- величина показателя составляет 5% и более суммы, отраженной по статье бухгалтерской отчетности.

#### Учетная политика общества

В 2025 году ООО «Специализированный застройщик СМУ» применяло следующие основные элементы учетной политики:

Признание выручки производится при наличии следующих условий: право на получение этой выручки, вытекает из конкретного договора или подтверждено иным соответствующим образом; сумма выручки может быть определена; имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации; право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана); расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Признание расходов производится в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.

Имеющие активы в организации приобретены только за денежные средства.

Начисления амортизационных отчислений производится линейным способом.

Активы, удовлетворяющие условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, принимаются к учету в составе основных средств если их стоимость больше 100 000,00 (Сто тысяч) рублей.

Если стоимость основного средства не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены

Организация не выполняет научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы собственными силами и не является по договору заказчиком указанных работ.

Материально-производственные запасы (МПЗ), переданные в залог, у организации отсутствуют.

Материально-производственные запасы учитываются методом ФИФО (по себестоимости первых по времени приобретения материалов);

Списание материалов осуществляется в соответствии с отчетом М-29.

Коммерческие и управленческие расходы признаются в отчетном году в полном объеме в составе управленческих расходов по методу директ-костинг.

#### Информация о связанных сторонах, бенефициарных владельцах, исполнительном органе общества, об оплате труда руководящего состава.

Связанными сторонами и бенефициарным владельцем Общества является Курцева Юлия Сергеевна ИНН 332710497596.

На 31 декабря 2025 года исполнительным органом является директор.

Обязательная информация		
Ф.И.О.	Должность	Нормативный документ
Курцева Юлия Сергеевна	Директор	Протоколом №2/2020 от 18.08.2020 г. Решение № 2/2025 единственного участника Общества от 18.08.2025г.

Заработная плата с учетом премий, начисленная директору в 2025 году, составила 770,33 тысяч рублей. Указанная сумма включает налог на доходы физических лиц.

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

К операциям со связанными сторонами, в основном, относятся операции:

- приобретение и продажа товаров, работ, услуг;
- финансовые операции, включая предоставление займов.

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанным	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Характер отношений
1	ООО Специализированный застройщик Гарант	г. Владимир	Участники Общества, Директор		Договор 39/25 от 01.11.2025 субаренда Матросова
					ДКП земельного участка от 16.04.2024
2	ООО Специализированный застройщик СМУ-33	г. Владимир	Участники Общества, Директор		Договор 18 от 12.11.2021 субаренда офисного помещения
3	ООО СМУ Максима	г. Владимир	Участники Общества, Директор		Договор 5/23 от 01.03.2023 аренда ТС

#### События после отчетной даты.

Событий после отчетной даты, учитываемых в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты» в 2025 году не было.

#### Допущение о непрерывности деятельности.

Обществом не проводится оценка способности 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.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. краткосрочные обязательства Общества составили 1 409 тыс. руб., оборотные активы составили 59 958 тыс. руб. Данный факт указывают на наличие существенной определенности в способности Общества продолжать работу в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

Общество:

- успешно осуществляет производственно-хозяйственную деятельность.
- не имеет просроченной задолженности перед бюджетом по налоговым обязательствам;
- соблюдает обязательства по оплате труда перед своими работниками;
- не имеет претензий кредиторов.

Основными кредиторами по краткосрочной кредиторской задолженности являются предприятия группы, что свидетельствует об отсутствии риска неконтролируемого предъявления претензионных требований.

В сложившихся условиях в связи с проведением специальной военной операцией мы считаем, что вероятность продолжение экономической неопределенности в ближайшем будущем

высока, и мы не в состоянии предвидеть все варианты развития кризисной ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Общество не в состоянии в полной мере оценить влияние на бизнес текущих и предстоящих отрицательных тенденций на товарных и финансовых рынках, что в значительной степени свидетельствует об экономической неопределенности Общества в будущем.

Указанные выше обстоятельства могут напрямую повлиять на финансовые результаты Общества в будущем. Существуют правовые риски, связанные с изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства, а также логистических рисков в условиях военной спецоперации. Существуют рыночные риски, связанные с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют.

Вышеперечисленные риски не приводят к существенной неопределенности в отношении непрерывности деятельности.

Руководство Общества предпринимает необходимые действия, чтобы обеспечить способность Общества непрерывно продолжать деятельность и своевременно погашать обязательства.

Общество не попало под объявленные рядом стран санкции. Ограничения деятельности для Общества не вводились.

По мнению руководства, бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена в соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности.

Общество не планирует прекращение своей деятельности, поэтому информация, учитываемая в соответствии с ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности» отсутствует.

#### **Информация по сегментам**

В соответствии с учетной политикой организации, информация по сегментам в соответствии с требованиями ПБУ 12/2010 в бухгалтерской отчетности не раскрывается.

#### **Оценочные обязательства**

В 2025 году в бухгалтерском учете был создан резерв на оплату отпусков работникам в размере 136 тысяч рублей в соответствии ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

#### **Условные обязательства и условные активы**

##### **Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества**

##### **Условия ведения деятельности Общества**

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечает требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, бухгалтерской (финансовой) и денежно-кредитной политики.

Рыночные колебания и снижение темпов экономического развития в мировой экономике также оказывают существенное влияние на российскую экономику. Мировой финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества. В настоящее время невозможно определить, каким именно может быть это влияние. Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

##### **Налогообложение**

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества данного законодательства применительно к операциям и деятельности компаний Общества может быть

оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2025 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

#### Финансово-хозяйственная деятельность общества

В 2025 году ООО «Специализированный застройщик СМУ» сдавало собственное имущество в аренду, продавало жилые помещения (квартиры).

Наименование	2023 год		2024 год		2025 год	
	Выручка от реализации, без НДС		Выручка от реализации, без НДС		Выручка от реализации, без НДС	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Реализация СМР	3 252,88	4,67		0,00		0,00
Сдача имущества в аренду	7 012,50	10,08	9 019,38	6,40	9 034,97	20,17
Деятельность автотранспорта и механизмов	1 737,60	2,50		0,00		0,00
Продажа имущества	57 586,20	82,75	131 845,55	93,60	35 770,00	79,83
<b>ИТОГО</b>	<b>69 589,17</b>	<b>100,00</b>	<b>140 864,93</b>	<b>100,00</b>	<b>44 804,97</b>	<b>100,00</b>

В собственности Общества находятся земельные участки, расположенные в кадастровом квартале 33:22:022046 и жилые помещения, расположенные по адресу: РФ, Владимирская область, городской округ город Владимир, город Владимир, улица Новгородская, дом 35 корпус 2. Приобретены для дальнейшей реализации, отражаются в учете на счете 41.

В собственности Общества находится земельный участок, расположенный в кадастровом квартале 33:22:032122 на условиях осуществления на нем жилищного строительства (за исключением индивидуального жилищного строительства), отражается в учете на счете 08.01, в балансе отражен по строке 1150 «Основные средства».

Дебиторская задолженность на 01.01.2025 года составила 4 040 тысяч рублей, на 31.12.2025 года составила 2 171 тысяч рублей.

Дебиторская задолженность	2023 год		2024 год		2025 год	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
в том числе:						
Авансы поставщикам и подрядчикам					1	0,07
Расчеты с покупателями и заказчиками	587	100,00	886	21,92	1 776	81,79
Сальдо по ЕНС			3 153	78,06	393	18,10
Расходы будущих периодов			1	0,02	1	0,04
<b>ИТОГО</b>	<b>587</b>	<b>100</b>	<b>4 039</b>	<b>100</b>	<b>2 171</b>	<b>100</b>

Из таблицы приведенной выше следует, что основную часть дебиторской задолженности составляет задолженность покупателей и заказчиков.

Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2025 года представлена в таблице ниже:

Контрагенты	тыс. руб.	%
Расчеты с покупателями и заказчиками, в том числе		
ООО СМУ МАКСИМА	1 775,5	100,00

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

Кредиторская задолженность на 01.01.2025 года составила 38 755 тысяч рублей, на 31.12.2025 года составила 1 273 тысяч рублей.

Кредиторская задолженность	2023 год		2024 год		2025 год	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	35	0,48	35 044	90,42	14	1,08
Расчеты по налогам и сборам	7 190	99,32	1 358	3,50	1 211	95,14
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	14	0,19	40	0,10	48	3,77
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами			2 313	5,97		0,00
<b>ИТОГО</b>	<b>7 239</b>	<b>100</b>	<b>38 755</b>	<b>100</b>	<b>1 273</b>	<b>100</b>

Из таблицы приведенной выше следует, что основную часть кредиторской задолженности составляют расчеты по налогам и сборам.

Расшифровка основной кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2025 года представлена в таблице ниже.

Контрагенты	тыс. руб.	%
Расчеты поставщикам и подрядчикам, в том числе		
ООО ДОМКЛИК	13,80	100,00

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

Организация применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения доходы, уменьшенные на величину произведенных расходов.

Величина уставного капитала осталась без изменения.

Валюта баланса на начало года составляла 119 088 тысяч рублей, на конец года – 94 958 тысяч рублей.

Финансовый результат по итогам года положительный. Валовая прибыль в 2025 году составила 20 143 тысячи рублей, чистая прибыль в 2025 году составила 13 447 тысяч рублей

Основную долю прибыли ООО «Специализированный застройщик СМУ» получило от продажи жилых помещений в многоквартирных жилых домах.

Рентабельность продаж ООО «Специализированный застройщик СМУ», характеризующая эффективность предпринимательской деятельности, за 2025 год составила:

$$\text{Валовая рентабельность} = \frac{\text{Валовая прибыль}}{\text{Выручка от реализации}} = \frac{20\,143,00}{44\,805,00} * 100 = 44,96\%$$

$$\text{Чистая рентабельность} = \frac{\text{Чистая прибыль}}{\text{Выручка от реализации}} = \frac{13\,447,00}{44\,805,00} * 100 = 30,01\%$$

Остаток денежных средств в организации на 31.12.2025 года составил 4 782 тысяч рублей.

В 2025 году ООО «Специализированный застройщик СМУ» перечислило (зачло с ЕНС из нераспределенного остатка и резерва на налогах) в бюджет и социальные фонды 4 135,17 тысяч рублей, в том числе:

- Взносы с ФОТ – 646,83 тысяч рублей;
- НДФЛ – 345,51 тысяч рублей;
- Налог на прибыль – 933,2 тысяч рублей;

- НДС – 636,07 тысяч рублей;
- Налог на землю – 221,24 тысяч рублей;
- Налог на имущество – 185,15 тысяч рублей;
- Транспортный налог – 86,44 тысяч рублей;
- УСН – 1 080,73 тысяч рублей.

Нераспределенный остаток и резервы на налогах на 31.12.2025 года составил 392,7 тысяч рублей.

Директор

27 марта 2026



Курцева Ю.С.