

**+Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик "Комплекс»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Имена. Комплекс» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

I. Общие сведения об организации

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Комплекс»
Юридический адрес	300041 г.Тула, ул.Гоголевская, д.53, помещ.6, этаж 1
Фактический адрес	300041 г.Тула, ул.Гоголевская, д.53, помещ.6, этаж 1
Дата государственной регистрации	12.10.2023
Основной государственный регистрационный номер	1237100013743
Уставный капитал	10 000,00 рублей
Основной вид деятельности	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Среднесписочная численность работников за отчетный период	0 человек
Руководитель	Голдаков Андрей Николаевич – директор
Учредители	Голдаков Андрей Николаевич (95%; 9500,00 руб.) ООО «ИМЕНА.СТРОИТЕЛЬСТВО» (5%; 500 руб.)

Дочерних и зависимых обществ нет, филиалов, представительств и обособленных подразделений нет.

Общество является субъектом малого предпринимательства в соответствии с критериями, установленными Федеральным законом от 28.12.2013 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Общество находится на начальном этапе реализации проекта строительства жилого комплекса, расположенного по адресу: Вологодская область, городской округ город Череповец, город Череповец, переулок Ухтомского, общей площадью 49 254 кв. м.

Земельные участки, на которых будет построен Объект:

1 Земельный участок с кадастровым номером 35:21:0401012:931, площадью 41 933 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, городской округ город Череповец, город Череповец, переулок Ухтомского (по тексту – «Земельный Участок 1»).

2 Земельный участок с кадастровым номером 35:21:0401012:1409, площадью 3 702 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, городской округ город Череповец, город Череповец, переулок Ухтомского (по тексту – «Земельный Участок 2»).

3 Земельный участок с кадастровым номером 35:21:0401012:436, площадью 117 кв. м, расположенный по адресу: Вологодская область, г. Череповец (по тексту – «Земельный Участок 3»).

4 Земельный участок с кадастровым номером 35:21:0401012:1410, площадью 1 225 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, городской округ город Череповец, город Череповец, переулок Ухтомского (по тексту – «Земельный Участок 4»).

Земельные участки переданы организации согласно договору аренды с АО «ДОМ.РФ» (ИНН 7729355614) для реализации инвестиционного проекта строительства жилого комплекса.

Деятельность ведется за счет собственных средств, а также за счет средств проектного финансирования со стороны АО «Банк ДОМ.РФ».

В 2025 году договору долевого участия на основании Закона РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не заключались, денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу не размещались.

II. Принципы формирования бухгалтерской отчетности и основные положения учетной политики

1. Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета РФ. Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились. Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год подготовлена на основе исторической и первоначальной стоимости, за исключением активов и обязательств, которые учитываются по справедливой стоимости и чистой стоимости продажи в силу норм стандартов бухучета и отчетности или выбора учетной политики.

2. Основные элементы учетной политики

2.1. Бухгалтерский учет осуществляется специализированной организацией на основании договора о бухгалтерском обслуживании.

2.2. Основными средствами организации признаются активы, удовлетворяющие условиям п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», и стоимостью более 100 000 руб. за единицу учета.

2.3. Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из:

ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;

ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;

нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта.

2.4. При начислении амортизации основных средств применяется линейный способ.

2.5. Ежегодная переоценка основных средств не производится.

2.6. В бухгалтерском учете организации предмет долгосрочной аренды признается на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом (ППА) отражается на субсчете «Права пользования активами» к счету бухгалтерского учета 01 «Основные средства».

2.7. Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом (ППА) и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды (данное условие применяется также в случае заключения нового договора аренды при истечении срока аренды по действующему договору);

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (т.е. стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

В случае, если срок аренды договором не установлен, но этот срок признается равным 12 месяцам с даты заключения договора и последующего продления срока аренды на очередные 12 месяцев.

2.8. Запасами признаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев. К запасам относятся:

а) сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

б) специальные средства производства, в том числе, инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;

в) товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;

г) объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

2.9. Единицей учета запасов является однородная номенклатурная группа.

2.10. Оценка запасов при их выбытии производится по стоимости каждой единицы запасов.

2.11. Стоимость остатков незавершенного производства определяется в сумме прямых затрат.

2.12. Организация ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проводит тестирование запасов на наличие признаков обесценения. В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.

2.13. При признании доходов и расходов в бухгалтерском учете используется кассовый метод.

2.14. Учет средств целевого финансирования на строительство многоквартирных жилых домов ведется на сч.86 «Целевое финансирование». В момент государственной регистрации договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома (инвестиционного договора) выполняется бухгалтерская проводка: Дебет сч. 76 Кредит сч. 86 – на величину стоимости объекта долевого строительства, установленную договором долевого участия в строительстве. В момент передачи участнику долевого строительства (инвестору) объекта, завершенного строительством, расходы, связанные со строительством объекта, отражаются по дебету счета 86.

2.15. Финансовый результат от осуществления деятельности застройщика, привлекающего средства проектного финансирования для строительства объектов, определяется по завершении строительства каждого самостоятельного объекта строительства (жилого дома, секции жилого дома и т.п.), как разница между средствами, полученными застройщиком в соответствии с договором долевого участия в строительстве, и фактическими расходами на строительство объекта (в части, соответствующей строительству на основании указанных договоров).

2.16. Финансовый результат застройщика в виде прибыли, остающейся в распоряжении застройщика, рассчитывается при наступлении в совокупности следующих обстоятельств и условий:

- завершение 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 (постановление АС ПО от 07.10.2020 по делу № А65-32019/2019).

2.17. Существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5%.

3. Оценочные значения

При ведении бухгалтерского учета Организация признает перечисленные ниже допущения в отношении будущих событий, а также иные источники неопределенности оценочных значений на отчетную дату, которые несут в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

- резерв по сомнительным долгам,
- резерв на предстоящую оплату отпусков, неиспользованных на отчетную дату,
- резерв под обесценение запасов.

Организация не формировала резервы в 2025 году.

4. Режим налогообложения, применяемый организацией в отчетном периоде

В отчетном периоде Общество применяло упрощенную систему налогообложения (объект налогообложения «Доходы минус расходы»).

В отчетном периоде Общество исполняло также обязанности налогового агента при исчислении и уплате налога на доходы физических лиц, а также являлось плательщиком взносов во внебюджетные фонды. Поскольку в отчетном периоде не производилось начисление и выплата доходов сотрудникам организации, НДФЛ и страховые взносы во внебюджетные фонды не начислялись.

5. Организация внутреннего контроля

Система внутреннего контроля включает:

- распределение полномочий по управлению рисками между органами управления, подразделениями и сотрудниками,
- локальные акты по организации внутреннего контроля.

III. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами по состоянию на 31.12.2025 г. являются:

Участники, владеющие более, чем 20% доли в уставном капитале Общества	Голдаков Андрей Николаевич (доля в уставном капитале 95%)
Директор Общества	Голдаков Андрей Николаевич

Начисление и выплата заработной платы директору Общества в 2025 году не производилась.

IV. Раскрытие информации об имуществе и финансовых обязательствах ООО «Специализированный застройщик «Комплекс»

Динамика активов за 2025 год

Наименование статьи баланса	Значение показателей, тыс. руб.		Изменение значений показателей относительно начала отчетного периода	
	31.12.2024	31.12.2025	Тыс. руб.	%
Оборотные активы	436 597	544 451	107 854	25
Запасы	403 237	514 735	111 498	28
Дебиторская задолженность	32 341	23 714	-8 627	-27
Финансовые вложения	1 000	6 000	5 000	500
Денежные средства и денежные эквиваленты	19	2	-17	-89
Итого актив баланса	436 597	544 451	107 854	25

Вложения в основные средства и нематериальные активы в 2025 году отсутствуют.

В статье «Запасы» отражены вложения в реализацию проекта строительства жилого комплекса, расположенного по адресу: Вологодская область, городской округ город Череповец, город Череповец, переулок Ухтомского. Также в данной статье отражены расходы по договору аренды земельного участка, расположенного в г.Саранск, где предполагается развитие нового проекта строительства.

Резерв под снижение стоимости запасов не создавался ввиду отсутствия признаков их обесценения.

В дебиторскую задолженность входят авансы, выданные проектной организации и подрядным организациям, выполняющим работы, связанные со строительством, а также обеспечительный платеж, выданный в соответствии с условиями договора аренды офиса.

Информация о составе, стоимости и движении дебиторской задолженности раскрыта в таблице 7.1

В связи с отсутствием сомнительной дебиторской задолженности, резерв сомнительных долгов на 31.12.2025 г. не создан.

Динамика пассивов за 2025 год

Наименование статьи баланса	Значение показателей, тыс. руб.		Изменение значений показателей относительно начала отчетного периода	
	31.12.2024	31.12.2025	Тыс. руб.	%
Капитал и резервы	1 011	6 011	5 000	495
Уставный капитал	10	10	0	0
Добавочный капитал (без переоценки)	1 000	6 000	5 000	500
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1	1	0	0
Долгосрочные обязательства	216 608	313 607	96 999	45
Заемные средства	216 608	313 607	96 999	45
Краткосрочные обязательства	218 978	224 833	5 855	3
Заемные средства	0	0	0	
Кредиторская задолженность	218 978	224 833	5 855	3
Итого пассив баланса	436 597	544 451	107 854	25

Источниками финансирования деятельности организации в отчетном периоде были заемные средств в виде займов, полученных у сторонних организаций, а также кредитные средства, полученные у банка.

На 31.12.2024 г. по строке 1410 «Заемные средства (долгосрочные обязательства)» отражена задолженность по кредитному договору с АО «Банк ДОМ.РФ» в размере 128 781 тыс.руб., процентов по нему в размере 13 137 тыс.рублей; задолженность по договорам займа в размере 72 821 тыс.руб., и процентов по договорам займа в размере 1 869 тыс.руб.

На 31.12.2025 г. по строке 1410 «Заемные средства (долгосрочные обязательства)» отражена задолженность по кредитному договору с АО «Банк ДОМ.РФ» в размере 156 468 тыс.руб., процентов по нему в размере 57 377 тыс.рублей; задолженность по договорам займа в размере 81 575 тыс.руб., и процентов по договорам займа в размере 18 187 тыс.руб.

V. Выданные и полученные обеспечения обязательств и платежей

Расшифровка выданных обеспечений

Тыс.руб.

Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Номер договора, по которому выдано обеспечение	Стоимость обеспечения по договору в тыс. руб.	Дата окончания действия договора обеспечения
АО «БАНК «ДОМ.РФ»	Договор поручительства 1757/160-24 от 23.08.2024	8 698 122	30.06.2031
АО «БАНК «ДОМ.РФ»	Договор поручительства 1487/364-24 от 08.08.2024	227 664	31.12.2034
X	X	8 925 786	X

Полученные обеспечения у организации отсутствуют.

VI. Сведения о государственной помощи

В отчетном периоде Общество не получало государственную помощь.

VII. Условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию, о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

VIII. Информация о совершенных Обществом крупных сделках и (или) сделках с заинтересованностью

В отчетном периоде ООО СЗ «Комплекс» не совершало крупных сделок и сделок с заинтересованностью.

IX. Информация о рисках хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности организация подвержена влиянию различного рода рисков, в том числе, государственных и региональных (связаны с политической и экономической ситуацией (военные конфликты, забастовки и пр.), правовых (связаны с изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства внутри страны и за ее пределами), репутационных (потери клиентов из-за негативного представления о качестве продукции, участия в ценовом сговоре и пр.), финансовых. В состав финансовых рисков входят: рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности.

Влияние государственных и региональных рисков. Организация осуществляет деятельность на территории Российской Федерации, преимущественно, в Ивановской области. При неблагоприятном изменении экономической ситуации в стране или в регионе деятельности организации, руководством организации будут предприняты все возможные меры по снижению влияния неблагоприятных факторов на финансовое состояние организации.

С целью минимизации **правовых рисков** специалисты организации осуществляют мониторинг изменений законодательства, участвуют в отраслевых совещаниях, посещают семинары, посвященные актуальным вопросам законодательства в сфере деятельности организации и правоприменительной практике.

Руководство организацией оценивает негативное влияние **репутационных рисков** на деятельность организации как несущественное. Для выявления и оперативной реакции на факторы возникновения репутационных рисков специалисты организации осуществляют контроль качества строительства объектов, в том числе посредством анализа отзывов потребителей продукции. При установлении цен на продукцию (работы, услуги) руководство организации предпринимает все меры, направленные на исключение участия организации в ценовом сговоре.

Рыночные риски связаны 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.

Обязательства организации в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство организации считает, что общество не испытывает существенного влияния риска изменения процентной ставки в отношении финансовых обязательств. Однако, риск, вызванный изменением рыночной процентной ставки может оказать негативное влияние на хозяйственную деятельность организации в случае привлечения новых кредитов и займов.

Расчеты за реализованную продукцию (услуги) организации осуществляются в валюте РФ, расчеты с поставщиками сырья, материалов, производственных услуг также осуществляются в валюте РФ, что снижает влияние на хозяйственную деятельность организации валютного риска. Однако, в случае дальнейшей девальвации российской валюты и экономического спада в стране, вероятно усиление подверженности организации валютному риску.

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставления отсрочки и рассрочки оплаты проданных товаров, выполненных работ или оказанных услуг).

Организация оценивает кредитный риск в отношении финансовых вложений как низкий, поскольку депозиты размещены в кредитных организациях с высоким рейтингом надежности, займы предоставлены связанным сторонам.

Организация оценивает риск в отношении дебиторской задолженности как умеренный. Управление риском дебиторской задолженности основывается на изучении финансового состояния крупных дебиторов, мониторинга сроков погашения дебиторской задолженности, ведения претензионной работы в отношении дебиторов, нарушивших условия договоров.

Риск ликвидности связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.

Организация осуществляет управление риском ликвидности посредством достижения оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствие с планами руководства. Такой подход позволяет поддерживать необходимый уровень ликвидности и обеспечение ресурсами для финансирования деятельности организации.

Валютный риск в его общем понимании — риск возникновения убытков при сделках в иностранной валюте, так как купля и продажа проходят по разным курсам, которые, к тому же, подвержены непрогнозируемым изменениям.

Волатильность курса иностранных валют, существенно возросшая с февраля 2022 года под влиянием геополитических факторов, не способна оказать негативное влияние на финансовую устойчивость организации, так как доля ресурсов, приобретаемых с использованием иностранной валюты в общей величине расходов организации не существенна.

Для снижения негативного влияния валютного риска на финансовое состояние организации, проводится поиск поставщиков аналогичного сырья (товаров), производственного оборудования, контракты с которыми могут быть номинированы в

валюте Российской Федерации, либо предусматривают закрепление курса иностранной валюты на дату заключения контракта.

X. События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

XI. Информация по прекращаемой деятельности

В последующих периодах Общество не планирует сокращение деятельности и уменьшение объемов оказываемых услуг.

XII. Оценка непрерывности деятельности

Руководство Общества оценило возможное влияние санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий, на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом периоде. Результаты данной оценки позволяют сделать вывод о том, что влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества будет не существенным.

Организация не имеет признаков, свидетельствующих о ее несостоятельности, и способна продолжать деятельность в последующие периоды.

Директор _____

Голдаков А.Н.

31 марта 2026 г.

