

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ НА 31.12.2025 ГОДА И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД
ООО «Строй-Авто»

1. Основные виды экономической деятельности.

Виды деятельности	Описание
Основной	68.20.2, Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

2. Учетная политика

Учетная политика Общества разработана и утверждена приказом Общества № б/н от 30.12.2021 г. (с изменениями и дополнениями, внесенными приказом № 22/УП от 30.12.2022 г., приказом № 23/УП от 29.12.2023 г., приказом 24/УП от 30.12.2024 г.).

Критерии существенности информации

Компания определяет существенность информации исходя из принципа, что показатель является существенным в бухгалтерской отчетности, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе этой отчетной информации.

Количественный критерий: Существенными для раскрытия в бухгалтерской отчетности (пояснениях) являются показатели, отношение которых к валюте баланса за отчетный период составляет не менее 10% для бухгалтерского баланса и не менее 5% к выручке в отчете о финансовых результатах

Изменения в учетную политику в отчетном периоде вносились в связи с введением ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утвержден приказом Министерства финансов Российской Федерации от 04.10.2023 N 157н.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество раскрывает информацию, состав и содержание которой определены требованиями пунктов 8-50 ФСБУ 4/2023, установленными для подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Применение с 1 января 2025 года ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» не оказало непосредственного влияния на показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год.

С 1 января 2025г. изменен порядок отражения в отчетности авансов поставщикам по капитальным вложениям в приобретаемые основные средства, инвестиционную недвижимость и авансам на приобретение запасов.

2.1. Основные средства

Общество применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Способ оценки объектов основных средств, по группам: все основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Переоценка основных средств не применяется.

Срок полезного использования основных средств устанавливается обществом при принятии объекта к учету исходя из ожидаемого срока использования с учетом морального

и физического износа, а также нормативно-правовых ограничений. Ожидаемый срок использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

Резерв на предстоящий ремонт основных средств обществом не создается, затраты на ремонт основных средств включаются в затраты того отчетного периода, в котором последние произведены.

Общество устанавливает элементы амортизации на дату передачи объекта основных средств в эксплуатацию, а также в случае их существенных изменений.

Активы стоимостью, превышающей 100 000 (сто тысяч) руб. без НДС, в отношении которых выполняются одновременно условия, предусмотренные п. 4 Федерального стандарта бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства", утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств по первоначальной стоимости и в дальнейшем не переоцениваются.

По всем группам основных средств применяется линейный способ начисления амортизации.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания его в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета. Расчет амортизации по ОС и ее учет в расходах осуществляются по окончании месяца.

Авансы, выданные поставщикам в связи с приобретением и сооружением основных средств, отражаются в бухгалтерском балансе по стр. 1150 «Основные средства».

Авансы, выданные поставщикам в связи с приобретением и сооружением инвестиционной недвижимости, отражаются в бухгалтерском балансе по стр. 1160 «Инвестиционная недвижимость».

Пунктом 11 ФСБУ 6/2020 введено понятие инвестиционной недвижимости – основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, которые образуют отдельную группу основных средств.

Таким образом, объекты недвижимости, сдаваемые в аренду, образуют отдельную группу основных средств – инвестиционную недвижимость, т.е. подлежат обособленному учету.

С 2025 года применяются формы отчетности, утвержденные Приказом Минфина РФ от 04.10.2023 № 157н. (ФСБУ 4/2023).

В Бухгалтерском балансе информация об инвестиционной недвижимости отражается по строке 1160 «Инвестиционная недвижимость».

2.2. Запасы

Общество применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы».

При отпуске материально-производственных запасов в производство их оценка производится по средней стоимости.

При отпуске товарных запасов в реализацию их оценка производится по средней стоимости.

Авансы, выданные поставщикам, в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов, отражаются в бухгалтерском балансе по стр. 1210 «Запасы».

Стоимость строительных материалов, в том числе приобретенных для капвложений, отражается в бухгалтерском балансе по строке 1190 "Прочие внеоборотные активы".

2.3. Прочее

Активы и обязательства общества подлежат оценке по фактическим затратам.

		по усло- виям дого- вора	резерв по со- мни- тельным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	про- центы, штрафы и иные начис- ления	погашено	на рас- ходы	восста- новле- ние ре- зерва	пере- класси- фици- ровано	по усло- виям до- говора	резерв по со- мни- тель- ным долгам
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	18 756	-	10 071	-	(18 756)	-	-	-	10 071	-
	За 2024 г.	5 681	-	18 446	-	(5 371)	-	-	-	18 756	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	372	-	690	-	(372)	-	-	-	690	-
	За 2024 г.	367	-	372	-	(367)	-	-	-	372	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	6 296	-	9 322	-	(6 296)	-	-	-	9 322	-
	За 2024 г.	5 218	-	6 019	-	(4 941)	-	-	-	6 296	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	24	-	24	-	(24)	-	-	-	24	-
	За 2024 г.	24	-	-	-	-	-	-	-	24	-
Авансы по аренде (лизингу)	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	11 648	-	-	-	(11 648)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	11 648	-	-	-	-	-	11 648	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	381	-	-	-	(381)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	10	-	371	-	-	-	-	-	381	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	36	-	35	-	(36)	-	-	-	35	-
	За 2024 г.	61	-	36	-	(61)	-	-	-	36	-
Выполненные этапы по незавершенным работам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с факторинговыми компаниями	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	18 756	-	10 071	-	(18 756)	-	-	X	10 071	-
	За 2024 г.	5 958	-	18 723	-	(5 924)	-	-	X	18 756	-

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		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	281 598	-	-	(51 536)	-	-	230 062
	За 2024 г.	173 170	108 450	-	(23)	-	-	281 598
Расчеты по аренде	За 2025 г.	102	-	-	(36)	-	-	67
	За 2024 г.	125	-	-	(23)	-	-	102
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-

	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные займы	За 2025 г.	281 495	-	-	(51 500)	-	-	229 995
	За 2024 г.	173 045	108 450	-	-	-	-	281 495
Безвозмездные поступления	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по возмещению материального ущерба	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	38 101	24 601	-	(3 612)	-	-	59 090
	За 2024 г.	22 975	18 705	-	(3 579)	-	-	38 101
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	3 612	1 412	-	(3 612)	-	-	1 412
	За 2024 г.	1 587	3 612	-	(1 587)	-	-	3 612
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	За 2025 г.	40	12	-	-	-	-	51
	За 2024 г.	32	8	-	-	-	-	40
Краткосрочные кредиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	33 780	18 960	-	-	-	-	52 740
	За 2024 г.	18 741	15 039	-	-	-	-	33 780
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	669	227	-	-	-	-	896
	За 2024 г.	699	46	-	(77)	-	-	669
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	3 981	-	-	-	-	3 981
	За 2024 г.	1 914	-	-	(1 914)	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	10	-	-	-	-	10
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1	-	-	(1)	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Доходы, полученные в счет будущих периодов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	319 698	24 601	-	(55 148)	-	X	289 152
	За 2024 г.	196 145	127 155	-	(3 602)	-	X	319 699

7. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	605	146
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	23 153	15 895
Прочие затраты	22 428	22 281
Итого по элементам	46 186	38 322

Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	46 186	38 322

8. Налог на прибыль (ПБУ 18/02)

Временные разницы:

Показатель	Отложенный налоговый актив сч 09 /« ->» обязательство сч 77 на 31.12.2024 г.	Отложенный налоговый актив сч 09/« ->» обязательство сч 77 на 31.12.2025 г.
Убытки прошлых лет	2 478	2 369
Арендные обязательства	43	34
Основные средства	(288)	401
Проценты по обязательствам	(8)	(6)
Расходы будущих периодов	6	2
Итого:	2 231	2 800

Отложенный налог на прибыль за 2025 год составил 569 тыс. рублей

9. Иная информация

9.1 Общая информация и критерии существенности раскрытой информации

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована в соответствии с ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утвержденным Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н. Информация, раскрываемая в бухгалтерской (финансовой) отчетности (включаемая в бухгалтерскую (финансовую) отчетность), формируется в порядке, установленном соответствующими федеральными стандартами бухгалтерского учета, принимаемыми в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете".

В бухгалтерской отчетности значения показателей представлены в тысячах рублей.

В данной отчетности вычитаемые или отрицательные значения показателей приводятся в круглых скобках.

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Авто»

ИНН 4345142099

КПП 525701001

ОГРН 1064345108739 от 24.07.2006 г.

Общество зарегистрировано по адресу: 603124, Нижегородская область, город Нижний Новгород, ш. Московское, д. 294Б, стр. 1

Общество не является учредителем каких-либо обществ.

9.2. Уставный капитал

Величина уставного капитала составила:

тыс. руб.

Наименование капитала	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Уставный капитал Общества	15	15	15

Размер уставного капитала и количество долей:

Состав участников Общества	Количество долей в уставном капитале Общества		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Мамочкин А.В.	73,5 %	73,5 %	73,5 %
Маковой А.В.	17%	17%	17%
Бородин Г.А.	9,5%	9,5%	9,5%

По состоянию на 31 декабря 2025 года уставный капитал Общества полностью оплачен. В течение 2025 года величина уставного капитала не менялась.

Убыток за отчетный период составил (1 379) тыс. руб.

Чистые активы на 31.12.2025г составили (5 204) тыс. руб.

9.3. Информация об органах управления

Органы управления Обществом:

Органы управления	Наименование	Состав	Компетенция
Высший орган – Общее собрание участников	Общее собрание участников	Мамочкин А.В.–73,5 % Маковой А.В.- 17% Бородин Г.А. – 9,5%	В соответствии с Уставом
Единоличный исполнительный орган	Управляющая компания ООО «Орбита» в лице директора	Директор Управляющей компании ООО «Орбита» Оськин А.А.- до 26.02.2026 г. Панков С.В. – с 27.02.2026 г.	Договор управления № 17-9904-071223/0003 от 13.12.2023 г. Протокол решения учредителей о передаче функций ЕИО № 12 от 12.12.2023 г.

9.4. Основной управленческий персонал Общества представлен в лице:

Директора Управляющей компании ООО «Орбита».

Вознаграждение Управляющей компании ООО «Орбита» по Договору № 17-9904-071223/0003 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО Управляющей компании от 13.12.2023 г. составило:

- за 2025г. – 600 тыс. руб.

- за 2024г. – 600 тыс. руб.

9.5. Территориально обособленные подразделения

У Общества отсутствуют филиалы, представительства и иные обособленные структурные подразделения.

9.6. Корректировка данных предшествующего отчетного периода в связи с изменениями учетной политики

Наименования и коды показателей в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах приведены в соответствии ФСБУ 4/2023.

В связи с отражением в 2025 году информации об Инвестиционной недвижимости по отдельной строке в Балансе за 2025 год, с целью обеспечения сопоставимости показатели «на 31 декабря 2024 г.» и «на 31 декабря 2023 г.» приведены с учетом корректировок:

2024

Отражено в Балансе за 2024 г.	До корректировки	Корректировка	Отражено в Балансе за 2025 г. (после корректировки)
1	2	3	4
Основные средства	293 217	245 724	47 493
Инвестиционная недвижимость	0	245 724	245 724

2023

Отражено в Балансе за 2023 г.	До корректировки	Корректировка	Отражено в Балансе за 2025 г. (после корректировки)
1	2	3	4
Основные средства	195 624	156 818	38 806
Инвестиционная недвижимость в т.ч. Авансы, выданные для приобретения и сооружения инвестиционной недвижимости	0	157 094	157 094 276

Отдельные показатели граф бухгалтерского баланса «На 31 декабря 2024 года» и «На 31 декабря 2023 года» сформированы с учетом корректировки в связи со следующими обстоятельствами:

- корректировка 1 - авансы поставщикам по капитальным вложениям в основные средства в 2023г. и 2024г. учитывались в бухгалтерском балансе по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы». В соответствии с принятой учетной политикой такие авансы в 2025г. отражаются по строке 1150 «Основные средства» и 1160 «Инвестиционная недвижимость».

В связи с изменениями принципа отражения авансов и стоимости строительных материалов показатели бухгалтерского баланса за 2023г. и 2024г. были приведены в сопоставимый вид:

Наименование показателя	Код строки	На 31.12.2024			На 31.12.2023			Причина/обоснование корректировки
		Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки	
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ								
Основные средства	1150	293 217	(245 724)	47 493	195 624	(156 818)	38 806	корректировка 1

Инвестиционная недвижимость	1160	0	245 724	245 724	0	157 094	157 094	корректировка 1
Прочие внеоборотные активы	1190	0	302	302	276	(276)	0	корректировка 1
ИТОГО по разделу I	1100	296 489	302	296 791	196 452	0	196 452	
БАЛАНС	1600	316 915	0	316 915	202 290	0	202 290	

- Корректировка 2 - авансы поставщикам по приобретению запасов в 2023 г. и 2024 г. учитывались в бухгалтерском балансе по строке 1260 «Прочие оборотные средства». В соответствии с принятой учетной политикой такие авансы в 2025г. отражаются по строке 1210 «Запасы».

- Корректировка 3 - стоимость строительных материалов, в том числе приобретенных для капвложений, в 2023 г. и в 2024 г. учитывалась в бухгалтерском балансе по строке 1210 «Запасы». В соответствии с принятой учетной политикой такая стоимость в 2025 г. отражается по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы».

В связи с изменениями принципа отражения авансов и стоимости строительных материалов показатели бухгалтерского баланса за 2023г. и 2024г. были приведены в сопоставимый вид:

Наименование показателя	Код строк и	На 31.12.2024			На 31.12.2023			Причина/обоснование корректировки
		Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки	
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ								
Прочие внеоборотные активы	1190	0	302	302	276	(276)	0	корректировка 1,3
ИТОГО по разделу I	1100	296 489	302	296 791	196 452	0	196 452	
Запасы	1210	901	(302)	599	15	0	15	корректировка 2,3
ИТОГО по разделу II	1200	20 426	(302)	20 124	5 838	0	5 838	
БАЛАНС	1600	316 915	0	316 915	202 290	0	202 290	

Отдельные показатели отчета о финансовых результатах «на 31 декабря 2024 год» сформированы с учетом корректировки в связи с применением Обществом с 1 января 2025 г. ФСБУ 4/2023:

Наименование показателя	Код показателя	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
Прочие доходы	2340	588	(158)	430
Прочие расходы	2350	(1767)	158	(1609)

9.7. Непрерывность деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена на основании принципа непрерывности деятельности, который предполагает, что общество сможет реализовать свои активы и выполнять свои обязательства в ходе своей обычной деятельности в обозримом будущем. У общества отсутствует намерение по ликвидации.

Директор
Управляющей компании
ООО «Орбита»

/Панков С.В./

«31» марта 2026 года