Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «ДОМ 134» за 2025 год.

1.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Полное фирменное наименование юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ДОМ 134»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица: ООО «Специализированный застройщик «ДОМ 134»

Адрес (место нахождения) юридического лица: 400094, Волгоградская область, г.о. город-герой Волгоград, г. Волгоград, ул. им Пирогова, д. 47

Телефон: 8-906-166-85-52

Сведения об образовании юридического лица: ООО «Специализированный застройщик «ДОМ 134» зарегистрировано ИФНС по Дзержинскому району г. Волгограда, основной государственный регистрационный номер 1203400013497, свидетельство о постановке на учет от 16.12.2020г..

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 3443146117 Код причины постановки на учет (КПП): 344301001.

Основной вид деятельности организации: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код по ОКВЭД 71.12.2).

Дополнительные виды деятельности:
41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Среднегодовая численность работников за отчетный период, составила 1 человек. ООО «Специализированный застройщик «ДОМ 134» не имеет обособленных подразделений.

Органами управления ООО «Специализированный застройщик «ДОМ 134» являются:
- Генеральный директор Жученко Александр Валерьевич (единоличный исполнительный орган), Основание: Решение Единственного участника № 1 от 09.12.2020 г. о назначении на должность.

Внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни Общества осуществляется в соответствии с внутренними документами и локальными нормативными актами Общества.

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор (Жученко Александр Валерьевич).

Уставный капитал ООО «Специализированный застройщик «ДОМ 134» составляет 10000 (десять тысяч) рублей.

Основная доля (100%) принадлежит физическому лицу Жученко Александру Валерьевичу.

Доля Жученко Александра Валерьевича (100%) не имеет обременение.

Финансово–хозяйственная деятельность в 2025 году велась в соответствии с утвержденной учетной политикой предприятия.

Согласно ч. 5 ст. 3 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Общество обязано проводить ежегодный аудит. В 2025 году договор на аудит заключен с аудиторской компанией ООО «Бизнес-Аудит».

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации федеральных стандартов бухгалтерского учета, в частности. в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (далее – 4/2023 ФСБУ) , утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 4 октября 2023 года, другими нормативными документами, определяющими порядок организации и ведения бухгалтерского учета, а также на основании Учетной политики для целей бухгалтерского учета.

При ведении бухгалтерского учета ООО «Специализированный застройщик «ДОМ 134» руководствовалось Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету, локально-нормативными актами ООО «Специализированный застройщик «ДОМ 134».

Бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «ДОМ 134» составляется в порядке и в сроки, предусмотренные нормативными актами РФ, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Критерий существенности определен согласно пункта 3 ПБУ 22/2010 и указывает на то, что ошибка в бухгалтерском балансе или другой отчетности является существенной, если может оказать влияние на решения пользователей: акционеров, инвесторов, кредиторов и т.п. Ошибка признается существенной, если привела к искажению показателей строки отчетности более чем на 5%.

ОТРАСЛЕВЫЕ НОРМАТИВЫ

В Обществе соблюдаются отраслевые нормативы согласно СНиП, СП, ФЗ №214:
ФЗ №214 «Об участии в долевом строительстве» — требует резервирования средств на банковских счетах;
СНиП 12-01-2004 — правила организации строительства (влияют на учет сроков и затрат);
СП 48.13330.2019 – требования к договорам подряда.
Застройщик ведет отдельный учет по каждому долевому проекту (ст. 14 ФЗ №214).
Электронные акты КС-2 — допустима подпись через ЕСИА (ФЗ №63-ФЗ).

АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА В ИНОСТРАННЫХ ВАЛЮТАХ

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции. Денежные средства в кассе и на счетах в банках, средства в расчетах (за исключением полученных и выданных авансов, предварительной оплаты и задатков), выраженные в иностранной валюте, отражены в бухгалтерской (финансовой) отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших на отчетную дату.

В 2025 году Общество не осуществляло расчеты в иностранной валюте.

КРАТКОСРОЧНЫЕ И ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или срок не установлен.

Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Дебиторская и кредиторская задолженность покупателей и заказчиков, авансы по договорам на выполнение работ, оказание услуг классифицируются организацией как краткосрочная задолженность, вне зависимости от срока ее обращения (погашения).

Долгосрочная дебиторская задолженность отражается по группе статей «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса.

Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по капитальному строительству, поставщикам объектов основных средств независимо от срока их погашения отражаются в группе статей «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Сумма таких авансов подлежит раскрытию в Пояснении к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности информация о дебиторской и кредиторской задолженности, относящаяся к одному контрагенту, отражается развернуто.

Исходя из требования осмотрительности, организация осуществляет начисление резерва по сомнительным долгам. Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе организации за вычетом начисленного резерва по сомнительным долгам.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

В состав основных средств включаются фактически эксплуатируемые объекты недвижимости, принятые к учету в установленном порядке с момента ввода их в эксплуатацию (независимо от даты начала и окончания государственной регистрации прав собственности на них).

Руководствуясь п. 5 ФСБУ 6, п. 7.4 ПБУ 1, Рекомендацией Фонда "НРБУ "БМЦ"" Р-126/2021-КпР "Стоимостной лимит для основных средств", организация не учитывает в составе основных средств оргтехнику, офисную мебель, запасные части, инструменты, инвентарь, специальную одежду, тару, первоначальной стоимостью за единицу не более 100 000 рублей. При этом, в ходе составления бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяется, что в отчетном периоде совокупные затраты на приобретение таких объектов не превышают 10% общей суммы затрат предприятия. Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом, увеличенная на сумму дополнительных расходов, связанных с поступлением и доведением основных средств до состояния, пригодного к использованию.

Амортизация объектов основных средств производится исходя из срока их полезного использования линейным способом. Сроки полезного использования объектов основных средств устанавливаются в Обществе в каждом конкретном случае при вводе объекта в эксплуатацию.

Не подлежат амортизации следующие объекты ОС:

- земельные участки;
- объекты природопользования;
- объекты, находящиеся на консервации сроком более 3 месяцев;
- полностью самортизированные объекты, не списанные с баланса.

Если застройщик строит недвижимость для себя, чтобы впоследствии учесть ее в качестве основного средства, расходы на строительство относятся к капвложениям и учитываются в составе внеоборотных активов (подп. "а" п. 3 ФСБУ 5/2019).

При учете имущества, полученного в аренду, организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Право пользования активом признается по фактической стоимости. Фактическая стоимость права пользования активом включает:

а) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
б) арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
в) затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
г) величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды (п.12 ФСБУ 25/2018).
Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин (п.14,15 ФСБУ 25/2018).

Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе расходов арендатора, за исключением той их части, которая включается в стоимость актива.

Фактическая стоимость права пользования активом и величина обязательства по аренде

пересматриваются в случаях:

изменения условий договора аренды;

изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;

Изменение величины обязательства по аренде относится на стоимость права пользования активом. Уменьшение обязательства по аренде сверх балансовой стоимости права пользования активом включается в доходы текущего периода (п. 20, 21 ФСБУ 25/2018).

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Срок полезного использования права пользования активом не должен превышать срок аренды, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды. (п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018)

ЗАПАСЫ

Согласно п. 9 ФСБУ 5/2019, учёт запасов ведётся по фактической себестоимости. По всем запасам, кроме незавершенного производства и готовой продукции, в такую стоимость входят фактические затраты на приобретение, создание, доведение до готовности и продажу. Фактическими затратами считается в том числе увеличение уставного капитала или безвозмездное получение имущества от учредителя или иного участника общества.

При отпуске в производство и ином выбытии МПЗ их оценка производится по ФИФО по каждой единице учета материалов. В расчет средней оценки единицы учета материалов включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления в течение данного месяца (отчетного периода).

Стоимость специальной оснастки (по группе однородных объектов) погашается единовременно в момент передачи в производство (эксплуатацию).

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К таким запасам относятся:
- оргтехнику, расходные материалы к ней;
- канцелярские принадлежности;
- офисную мебель;
- подарки к праздникам для сотрудников и партнеров.

(п. 2 ФСБУ 5/2019)

Если строительство осуществляется застройщиком для продажи или по ДДУ, расходы на стройку и, в последствии, готовые помещения, предназначенные для продажи, учитываются в качестве запасов.

НЕЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Оценка незавершенного строительства производится по фактической производственной себестоимости. Расходы, понесенные в связи с предстоящими работами, отражаются на балансовом счете 20 «Основное производство», не включая НДС.

ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском учете и в бухгалтерской (финансовой) отчетности по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, переоцениваются по текущей рыночной стоимости на конец отчетного периода. Разница между оценкой таких финансовых вложений на текущую отчетную дату и предыдущей их оценкой относится на прочие расходы и доходы. Указанную корректировку Общество производит один раз в год на 31 декабря.

По долговым ценным бумагам (векселя, облигации), приобретенным с дисконтом, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, Обществом производится равномерное (ежемесячное) признание дохода в виде разницы между первоначальной и номинальной стоимостью долговых ценных бумаг в течение срока их обращения.

Финансовые вложения, по которым на отчетную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости, отражены в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости за минусом резерва под обесценение финансовых вложений. Резерв под обесценение финансовых вложений создается один раз в год по результатам инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года. При определении величины резерва Обществом, на основании доступной информации, определена расчетная стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения учетной (балансовой) стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создан резерв под обесценение финансовых вложений. Изменения резерва по результатам инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года отнесены на прочие расходы и доходы.

Ценные бумаги (кроме индивидуально идентифицируемых, включая векселя и депозитные сертификаты), не имеющие рыночной стоимости, оцениваются в бухгалтерском учете при выбытии по их видам способом ФИФО. Иные финансовые вложения (включая индивидуально идентифицируемые ценные бумаги, такие как векселя и депозитные сертификаты), по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются при выбытии по первоначальной стоимости каждой единицы.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется Организацией исходя из последней оценки.

Доходы и расходы по операциям с финансовыми вложениями отражаются в составе прочих доходов и расходов.

ЗАЙМЫ И КРЕДИТЫ

Проценты за пользование кредитными и заемными средствами, направленными на финансирование расходов на строительство, входят в перечень расходов, которые застройщик вправе учесть, чтобы уменьшить доходы от оказания услуг.

Дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов включаются в состав прочих расходов единовременно, независимо от срока договора займа (кредитного договора)

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств.

ВЫРУЧКА, ПРОЧИЕ ДОХОДЫ

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитывается выручка по договорам долевого участия, договорам купли-продажи готового жилья.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- ввод в эксплуатацию МКД
- фактической передаче доли (квартиры) по ДДУ на дату подписания акта приема-передачи
- фактической передачи доли (квартиры) по ДКП на дату подписания акта приема-передачи

Выручка в бухгалтерском учете признается от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления по мере готовности работы, услуги, продукции. Выручка от выполнения конкретной работы, оказания конкретной услуги, продажи конкретной продукции признается в бухгалтерском учете по мере готовности, если возможно определить готовность работы, услуги, продукции.

Финансовый результат определяется по каждому отдельному договору долевого участия или договору купли-продажи.

В отчете о финансовых результатах следующие виды прочих доходов и расходов показываются развернуто:

1) доходы и расходы в виде курсовых разниц;

2) доходы и расходы от операций купли-продажи иностранной валюты;

3) отчисления в оценочные резервы и доходы в виде сумм восстановленных оценочных резервов;

4) расходы на создание и увеличение оценочных обязательств и доходы в связи с уменьшением их стоимости;

5) доходы и расходы от переоценки ценных бумаг по рыночной стоимости.

6) доходы и расходы от выбытия объектов основных средств, объектов незавершенного строительства, за исключением выбытия в результате купли-продажи указанных объектов.

СЕБЕСТОИМОСТЬ ПРОДАННЫХ ТОВАРОВ, РАБОТ, УСЛУГ, УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ, ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

Затраты, непосредственно связанные с продажей товаров, а именно услуги по поиску и привлечению клиентов, онлайн-регистрация ДДУ, госпошлина за регистрацию ДДУ, учитываются на счете 44 «Расхода на продажу» в разрезе статей затрат, по местам возникновения затрат.

В конце каждого месяца сумма накопленных затрат по счету 44 «Расхода на продажу» ежемесячно списываются в полной сумме на расходы отчетного периода на счет 90.07 «Коммерческие расходы» с применением метода «Директ-Костинг».

Управленческие расходы, а именно заработная плата АУП, страховые взносы АУП, прочие расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы».

В конце каждого месяца сумма накопленных затрат по счету 26 «Общехозяйственные расходы» ежемесячно списываются в полной сумме на расходы отчетного периода на счет 90.08 «Управленческие расходы» с применением метода «Директ-Костинг».

Расходами будущих периодов признаются расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (в том числе расходы на лицензии программного обеспечения, технические справочники на CD-дисках, экспериментальные версии программ для технических специальных расчетов) отражены в отчетности при сроке их списания:

- менее чем через 12 месяцев после отчетного периода – в составе оборотных активов (по статье баланса «Прочие оборотные активы»);
- более 12 месяцев после отчетного периода – в составе внеоборотных активов (по статье баланса «Прочие внеоборотные активы»).

ЕДИНЫЙ НАЛОГОВЫЙ СЧЕТ

На основании Федерального закона от 14.07.2022 № 263-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации» с 01 января 2023 года для учета начисленных и уплаченных налогов и взносов стал использоваться единый налоговый счет. Для формирования совокупной обязанности по уплате налогов и взносов используется счет 68.90 "Единый налоговый счет". Остатки по ЕНС отражаются в бухгалтерском балансе в составе дебиторской или кредиторской задолженности.

ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

Изменения в учетную политику в 2025 году внесены в соответствии с введением ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» от 04.10.2023 № 157н ред. приказа Минфина России от 07.11.2025 № 159н и ФСБУ 28/2023 (Инвентаризация) от 13.01.2023 № 4н.

ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ

При подготовке формирования годовой бухгалтерской отчетности была проведена плановая инвентаризация по итогам 2025 года имущества и обязательств на основании Приказа № 4-ОД генерального директора от 28.12.2025г.

3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2025 ГОД

3.1. ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ

НАЛИЧИЕ И ДВИЖЕНИЕ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ

По состоянию на отчетные даты нематериальные активы отсутствуют. Данный факт нашел отражение в Таблице 3.1 «Наличие и движение нематериальных активов» табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

НАЛИЧИЕ И ДВИЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Информация о структуре основных средств приведена в Таблице (в тыс. руб.)

Основные средства	**2023 год**	**2024 год**	**2025 год**
Право пользования земельным участком	24924	24924	24924
Итого	24924	24924	24924

Амортизация, начисленная в 2023 г., 2024 г. и 2025 г. приведена в Таблице (в тыс. руб.)

Начисленная амортизация	**2023 год**	**2024 год**	**2025 год**
Право пользования земельным участком	(9988)	(24474)	(24550)
Итого	(9988)	(24474)	(24550)

В отчетности стоимость основных средств показана за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации (остаточная стоимость).

Состав основных средств, изменения за 2025, отражены в Таблице 4.2 «Наличие и движение прав пользования активами» табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Общество арендует земельные участки, используемые при ведении основной деятельности – строительство жилых многоквартирных домов.

Процентная ставка равна процентной ставке по заемным средствам, привлекаемым на срок сопоставимый со сроком аренды (п.15 ФСБУ 25/2018). Процентная ставка при определении приведённой стоимости принята в размере 12%.

ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

По состоянию на 31.12.2025 у Общества имеются следующие финансовые вложения в виде предоставленных займов и размещённых депозитов:

1. Предоставленные займы:
   Заемщик – ООО СЗ «ПАРУС»
   Сумма – 6055 тыс.руб.
   Процентная ставка – 21% годовых
   Срок возврата – 05.12.2026
   Основание – договор займа № 0502/2025 от 05.02.2025

Данные вложения классифицируются как долгосрочные и учитываются на счете 58 «Финансовые вложения».

2. Размещённый депозит:
   Банк - ВОЛГОГРАДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8621 ПАО СБЕРБАНК
   Сумма – 700 тыс.руб.
   Процентная ставка – 11,39 % годовых
   Срок возврата – 12.01.2026
   Основание –договор 8621366465.ПУ00 от 29.12.2025

Депозит классифицируется как краткосрочные вложения и учитываются на счете 55 «Специальные счета в банках».

Информация о структуре финансовых вложений приведена в Таблице (в тыс. руб.)

Виды вложений	**2023 год**	**2024 год**	**2025 год**
Долгосрочные финансовые вложения:			
Предоставленные займы	-	-	6055
Краткосрочные финансовые вложения:			
Депозитные счета	-	-	700
Итого	-	-	**6755**

Данный факт нашел отражение в таблице 5.1 «Наличие и движение финансовых вложений» табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

По состоянию на 31.12.2025 г., на 31.12.2024 г. и на 31.12.2023 г. существенных сумм денежных средств и их эквивалентов, которые были бы Обществу недоступны для использования, нет.

Остатки денежных средств по состоянию на 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 приведены в таблице.

Вид денежных средств	**2023 год**	**2024 год**	**2025 год**
	тыс. руб.	**тыс. руб.**	**тыс. руб.**
Деньги в кассе	5	-	-
Расчетные счета	4407	4348	65
Итого	**4412**	**4348**	**65**

ЗАПАСЫ

Основными видами материально-производственных запасов Общества являются:
- сырье и материалы, материалы, переданные в переработку;
- затраты в незавершённом строительстве;
- товары, приобретенные для продажи;
- готовая продукция;

Информация о структуре и наличие запасов приведена в Таблицах (в тыс. руб.)

Запасы	**2023**	**2024**	**2025**
Сырье и материалы, материалы, переданные в переработку по сч.10	2950	-	-
Затраты в незавершённом строительстве по сч. 20	89163	16855	17604
Строительные материалы, приобретенные для продажи по сч. 41	-	-	-
Готовая продукция по сч. 43	2114	-	-
Итого	**94227**	**16855**	**17604**

Движения по запасам за 2025г. приведены в таблице 6.1 «Наличие и движение запасов» табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

ДЕБИТОРСКАЯ И КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность показана за минусом резерва по сомнительным долгам.

Наличие и движение дебиторской и кредиторской задолженности представлено в таблице 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода отсутствует в виду отсутствия сомнительной дебиторской задолженности.

ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о структуре дебиторской задолженности приведена в Таблице (в тыс. руб.)

Вид дебиторской задолженности	**2023**	**2024**	**2025**
Задолженность покупателей	-	-	-
Авансы, выданные поставщикам	9055	690	690
Прочие дебиторы	-	100	101
Итого	**9055**	**790**	**791**

КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о структуре кредиторской задолженности приведена в Таблице (в тыс. руб.)

Вид кредиторской задолженности	2023	2024	2025
Задолженность поставщикам	36662	43	463
Задолженность по налогам и взносам	1253	5	6
Задолженность по оплате труда	8	9	11
Прочие кредиторы	12589	426	332
Итого	**50512**	**483**	**812**

Задолженность по основным поставщикам на 31.12.2025г., тыс.руб.

Контрагент	Сумма
ИП Жученко Александр Валерьевич	420
ИП Сапрыкина Ирина Владимировна	40

В бухгалтерском балансе по строке 1230 в составе дебиторской задолженности на 31.12.2025 года отражена переплата по ЕНС. По строке 1520 в составе кредиторской задолженности на 31.12.2023 отражена задолженность по ЕНС.

Информация о состоянии и движении единого налогового счета (ЕНС) в разрезе конкретных налогов за 2025 г. приведена в Таблице (в тыс. руб.)

Счет	Кор. счет	Дебет	Кредит
68.90 ЕНС	**Начальное сальдо**	**99**	**-**
Перечислено с р/сч	51	63	
	68		19
НДФЛ	68.01		19
	69		44
Страховые взносы по единому тарифу	69.09		44
	Оборот	**63**	**63**
	Конечное сальдо	**99**	**-**

ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

В отчетности за 2025 год нашли отражения обязательства по займам (кредитам):

Наименование заёмных средств	Стоимость заемных средств (тыс. руб.) по состоянию на		
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Краткосрочные займы	50	-	
Долгосрочные займы	58373	-	3773

На 31.12.2025 г. Общество имеет следующие обязательства по займам:

1. Долгосрочный заем:
   Заимодавец – ИП Жученко Александр Валерьевич

Номер и дата договора	Сумма, тыс.руб.
2110/2025 от 21.10.2025	1100
2208/2025 от 22.08.2025	1000
2305/2025 от 23.05.2025	1500

2. Проценты по долгосрочным займам:
   Заимодавец – ИП Жученко Александр Валерьевич

Номер и дата договора	Сумма, тыс.руб.
2305/2025 от 23.05.2025	173

Расходы по кредитам и займам, полученным в виде начисленных процентов, отражены в составе прочих расходов.

ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

По состоянию на 31.12.2025г. оценочные обязательства отсутствуют.

Начисление резервов предстоящих расходов на оплату отпусков не формируется в связи с незначительными размерами численности работников и фонда заработной платы.

Среднегодовая численность работников за отчетный период, составила 1 человек.
За 2025 год выплаты составили:
- заработная плата – 148 тыс.руб.
-страховые взносы- 44 тыс.руб.
-НДФЛ – 19 тыс.руб.
Соответственно, за 2024 год выплаты составили:
- заработная плата – 127 тыс.руб.
-страховые взносы- 39 тыс.руб.
-НДФЛ – 17 тыс.руб.

ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

В Таблице 9 «Обеспечения обязательств» отражены средства участников долевого строительства, полученные в 2023 году, и размещенные на специальном эскроу-счете. По состоянию на 31.12.2025г. данные средства отсутствуют. Данные средства числятся за балансом.

3.2. ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

ВЫРУЧКА ОТ ПРОДАЖИ ТОВАРОВ, ПРОДУКЦИИ, РАБОТ И УСЛУГ
(в тыс. руб.)

Выручка	**2024**	**2025**
Выручка от продажи товаров, квартир в МКД	137325	-
Итого	**137325**	-

СЕБЕСТОИМОСТЬ ПРОДАННЫХ ТОВАРОВ, ПРОДУКЦИИ, РАБОТ И УСЛУГ
(в тыс. руб.)

Себестоимость	**2024**	**2025**
Товаров, квартир в МКД	129165	-
Итого	**129165**	-

Расшифровка управленческих расходов в разрезе элементов затрат
(в тыс. руб.)

Управленческие расходы	**2024**
Услуги бухгалтера	200
Услуги аудитора	90
Оплата труда	127
Прочие затраты	1
Страховые взносы	39
Итого в тыс.руб.	**457**
Управленческие расходы	**2025**
Услуги бухгалтера	480
Услуги аудитора	90
Оплата труда	148
Прочие затраты	2
Страховые взносы	44
Итого в тыс.руб.	**764**
Коммерческие расходы	**2024**
Услуги риелторов	1281
Услуги по онлайн регистрации ДДУ, ДКП, оплата госпошлины для регистрации	140
Итого в тыс.руб.	**2863**

Коммерческие расходы	**2025**
	-
Итого в тыс.руб.	-

ПРОЧИЕ ДОХОДЫ

Прочие доходы в 2024-2025 гг. отсутствуют.

ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

Расшифровка прочих расходов приведена в таблице (тыс. руб.).

Прочие расходы	2024г.	2024г.
Гос.пошлина	2	-
Расходы на услуги банков	22	18
ИТОГО:	**24**	**18**

ПРОЧЕЕ

Налог при упрощённой системе налогообложения в 2025 г. отсутствует, в 2024 г. – 3113 тыс. рублей.

ПРОЧИЕ ПОЯСНЕНИЯ

КОРРЕКТИРОВКИ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ПРЕДШЕСТВУЮЩИХ ПЕРИОДОВ

В 2025 году в бухгалтерском учете была выявлена и исправлена существенная ошибка. При выполнении регламентной операции в программном обеспечении 1С:Предприятие 8.5 в 2024 году произошел сбой, в следствии чего сумма незавершенного строительства объекта недвижимости, работы по которому еще не были завершены, списалась на себестоимость МКД. Ошибка повлияла на финансовый результат 2024 года и затронула строки 1210 «Запасы», 1370 «Нераспределенная прибыль» бухгалтерского баланса за 2024 год, а также строки 2120 «Себестоимость продаж», 2400 «Чистая прибыль», 2500 «Совокупный финансовый результат» в отчете о прибылях и убытках за 2024 год.

Вследствие этого, сравнительные показатели на 31 декабря 2025 года настоящей бухгалтерской отчетности были скорректированы для целей исправления данной ошибки.

Бухгалтерский баланс:
Единица измерения: тыс.руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		
		Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
АКТИВ **II. Оборотные активы**				
Запасы, в т.ч.	1210	-	16855	16855
незавершенное производство		-	16855	16855
Итого по разделу II		5138	21993	21993

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		
		Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
ПАССИВ **III. Капитал и резервы**				

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	5095	16855	21950
Итого по разделу III		5105	16855	21960

Отчет о финансовых результатах:
Единица измерения: тыс.руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		
		Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
Себестоимость продаж	2120	(129165)	16855	(112310)
Валовая прибыль (убыток)	2100	8160	16855	25015
Прибыль (убыток) от продаж	2200	6282	16855	23137
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(5477)	16855	11378
Чистая прибыль (убыток)	2400	(8590)	16855	8265
Совокупный финансовый результат	2500	(8590)	16855	8265

ИНФОРМАЦИЯ О ЧИСТЫХ АКТИВАХ

Наименование	На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023г.
Чистые активы	21005	21960	13695

ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

СПИСОК СВЯЗАННЫХ СТОРОН за 2024-2025гг.

Наименование организации, ФИО физического лица *	Характер отношений со связанной стороной	Доля в уставном капитале	Вид деятельности	Местонахождение
Жученко Александр Валерьевич	Генеральный директор, вознаграждение	100%	-	Россия, Волгоград г.
ИП Жученко Александр Валерьевич	Договоры генподряда, тех.заказчика, займа	-	Строительство жилых и нежилых зданий	Россия, Волгоград г.

* - Перечень связанных сторон, информация о которых раскрывается в бухгалтерской отчетности, устанавливается организацией самостоятельно на основе ПБУ 11/2008 исходя из содержания отношений между организацией, составляющей бухгалтерскую отчетность, и связанной стороной с учетом требования приоритета содержания перед формой (п. 9 ПБУ 11/2008).

"Связанными сторонами являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние (п. 4 ПБУ 11/2008).

В 2024-2025 гг. ООО «Специализированный застройщик «ДОМ 134» проводило следующие операции со связанными сторонами в рамках деловых отношений:

1. Жученко Александру Валерьевичу, занимающему должность 0,5 ставки генерального директора, согласно штатного расписания, выплачивалась заработная плата в размер 12350 рублей.

Итого выплаты управленческому персоналу (вознаграждение генерального директора Жученко А.В.) за 2025 год составили:
- заработная плата – 148 тыс.руб.
-страховые взносы- 44 тыс.руб.
-НДФЛ – 19 тыс.руб.
Соответственно, за 2024 год выплаты составили:
- заработная плата – 127 тыс.руб.
-страховые взносы- 39 тыс.руб.
-НДФЛ – 17 тыс.руб.
С ИП Жученко Александр Валерьевич в 2025 году был заключен договор на оказание услуг тех.заказчика. Стоимость сделки обусловлена проведением аналитического обзора и оценки средней рыночной стоимости аналогичных договоров. Сумма операций по данному договору соответственно составила 420 тыс. рублей за 2025 год.

2. ИП Жученко Александр Валерьевич предоставлял займы по договорам процентного займа на общую сумму 3600 тыс. рублей.
Подробные данные об операциях с ИП Жученко А.В. представлены ниже

Связанная сторона	Вид операции	2025 год			2024 год		
		Объем операции тыс.руб.	Сроки завершения	Сальдо расчетов на 31.12.2025	Объем операции тыс.руб.	Сроки завершения	Сальдо расчетов на 31.12.2024
ИП Жученко А.В.	Договор генподряда № 01-П32 от 01.08.2022	-	-	-	-	28.09.2024	-
	Договор генподряда № 02-П32 от 01.08.2022	-	-	-	-	28.09.2024	-
	Договор генподряда № 03-П32 от 01.08.2022	-	-	-	9512	28.09.2024	-
	Договор генподряда № 04-П32 от 01.08.2022	-	-	-	9512	28.09.2024	-
	Договор на услуги ТЗ № 05 от 28.06.2022	-	-	-	420	28.09.2024	-
	Договор на услуги ТЗ № 01 от 10.09.2025	420	31.12.2026	420			

ООО «Специализированный застройщик «ДОМ 134» не имеет дочерних и зависимых организаций, на которые оно могло бы оказывать влияние.

ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

Информация по сегментам не раскрывается, в связи с тем, что ООО «Специализированный застройщик «ДОМ 134» не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг.

ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ РУКОВОДЯЩИМ СОТРУДНИКАМ

Выплаты управленческому персоналу (вознаграждение генерального директора Жученко А.В.) за 2025 год составили:

- заработная плата – 148 тыс.руб.
-страховые взносы- 44 тыс.руб.
-НДФЛ – 19 тыс.руб.

Выплаты вознаграждений в виде премий, бонусов, единовременной материальной помощи, не предусмотренных коллективным, трудовым договорами и положением о премировании или выплачиваемых за счет целевых средств или средств специального назначения не производились. Выплаты или вознаграждения в виде полной или частичной оплаты товаров (работ, услуг, имущественных прав), в т.ч. коммунальных услуг, питания, отдыха, страховых взносов по добровольному страхованию, обучения в личных интересах управленческого персонала в 2024 г. и 2025 г. отсутствовали.

ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ ПО БУХГАЛТЕНСКОМУ УЧЕТУ ПБУ 18/02

Расчет суммы текущего налога на прибыль (текущего налогового убытка) в Обществе не производится, показатели ПНО и ПНА не формируются. Положение 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» (утв. Приказом Минфина от 19.11.2002 № 114н) не применяется ввиду того, Общество применяет налоговый режим УСН (упрощенная налоговая система), и не является плательщиком налога на прибыль.

СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты, которые могли бы быть признаны фактами хозяйственной деятельности и которые оказали или могут оказать влияние на финансовое движение денежных средств или результаты деятельности Общества, в период, между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности не происходили.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ДОГОВОРАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Обязательства участников ДДУ по внесению денежных средств выполнены в полном объеме, не внесенных в срок платежей нет.

Обязательства застройщика перед участниками ДДУ по передаче прав на объект строительства после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию выполнены в полном объеме.

Обязательства застройщика перед участниками договора, возникающих в случае, если объект построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, а также по возврату денежных средств и уплаты процентов в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства отсутствуют.

Информация о задолженности по кредитам и займам, привлеченным для долевого строительства отражена в разделе заемные средства.

Задолженность участников договора по оплате квартир после завершения долевого строительства и признания застройщиком выручки от продажи квартир отсутствует.

НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Основным принципом подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик «ДОМ 134» является принцип непрерывности деятельности.

Руководством Общества произведена оценка влияния ситуации, связанной с геополитической обстановкой на Украине, Восточной Европе и введением экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, США и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации на деятельность ООО «Специализированный застройщик «ДОМ 134» и ее результаты.

В частности, рассматривались следующие вопросы:

- влияние изменения валютного законодательства и курсов валют;
- влияние изменений, связанных с производственными цепочками, логистикой и продажами;
- влияние повышения ключевой ставки Банка России до 20%;
- влияние введенных санкционных ограничений.

По итогам финансово-хозяйственной деятельности 2025 гола Обществом получен убыток в размере 955 тыс. руб. Из-за особенностей и специфичности деятельности организаций строительной отрасли, связанных с длительным технологическим циклом строительства, затраты включаются в себестоимость объекта поэтапно, а выручка признается по факту завершения работ (приемки всего объекта)

Так, в 2025 году проводились подготовительные работы (проектирование и разрешительная часть) к новому этапу строительства. Значительная часть расходов, повлиявших на убыток, пришлась на управленческие расходы, необходимые для функционирования Общества.

В Обществе разработаны меры по выходу из негативного состояния финансово-хозяйственной деятельности. В конце 2025 года получено разрешение на строительство МКД.

В сложившейся экономической ситуации Общества, руководство произвело оценку способности организации продолжать непрерывно свою деятельность.

Общество подготовило прогноз движения денежных средств и анализ данного прогноза в рамках произведенной оценки способности организации продолжать непрерывно свою деятельность. Указанные события, связанные с изменением геополитической обстановки, не могут повлиять на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

ООО «Специализированный застройщик «ДОМ 134» будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что ООО «Специализированный застройщик «ДОМ 134» сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

РАСКРЫТИЕ ИНФРМАЦИИ О РИСКАХ

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Финансовые риски

Рыночные риски

В процессе ведения хозяйственной деятельности Общества могут возникнуть следующие риски:

- неблагоприятное изменение цен на товары, работы, услуги;
- неблагоприятное изменение курса ЦБ;

Вследствие возможного повышения цен на потребляемые Обществом в процессе хозяйственной деятельности товары, работы, услуги, в том числе обусловленное инфляционными процессами.

Цены на стройматериалы очень нестабильны, а возникший дефицит и перебои с поставками напрямую влияют на стоимость и сроки исполнения строительных проектов.

При этом вероятность возникновения риска неблагоприятного изменения цен на товары, работы, услуги оценивается как средняя.

Кредитные риски

Кредитных рисков, связанных с неблагоприятными последствиями неисполнения другими организациями обязательств по предоставленным займам и выданным поручительствам нет, так как полученные кредиты и займы не просрочены.

Риски ликвидности

Проанализированы следующие финансовые обязательства на возможность организации своевременно и в полном объеме погасить задолженность:

- по кредиторской задолженности поставщикам и подрядчикам своевременно
- прочим платежам (налоги, взносы, прочие кредиторы) своевременно, в том числе финансовые обязательства, которые необходимо погасить по первому требованию своевременно.

Налоговые риски

Общество, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может оказать влияние на настоящую финансовую отчетность.

Существуют факторы и события, которые могут привести к дополнительной уплате налогов, страховых взносов и других обязательных платежей вызывающие налоговый риск:

- изменение законодательства Российской Федерации о налогах и сборах,
- изменение отраслевого законодательства,
- финансовое состояние организации и ее контрагентов.

Общество оценивает налоговый риск в связи с имеющими место факторами и событиями как низкий.

Прочие виды рисков

Правовые риски

К числу правовых рисков, которые могут оказать влияние на деятельность Общества можно отнести риски, вызванные следующими факторами:

• изменение налогового законодательства;

• изменение корпоративного законодательства;

• изменение судебной практики.

Для снижения указанных рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ и оценка законодательных инициатив, а также оперативное реагирование на изменение законодательства.

Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика.

ООО «Специализированный застройщик «ДОМ 134» осуществляет свою деятельность в г. Волгоград и зарегистрировано в качестве налогоплательщика там же.

События в мировой экономике и на международных финансовых рынках, связанные с изменением геополитической обстановки, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление могут иметь неопределенное воздействие на деятельность Общества, его финансовое положение, настоящее и будущие результаты его деятельности.

В рамках введенных властями ограничений в связи изменением геополитической обстановки Общество продолжает свою работу в полном объеме и в полном соответствии с такими ограничениями.

Ген. директор: Жученко А.В.

«28» февраля 2026г.