Пояснения
к бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО «Домострой» за 2025 год

1. Общие сведения

Полное фирменное наименование общества: общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Домострой».

Сокращенное наименование: ООО «СЗ Домострой»

Форма собственности: общество с ограниченной ответственностью, частная.

Юридический адрес: 440058, Пензенская область, г. Пенза, ул.Бийская,стр.9А, кабинет 7.

Основные виды хозяйственной деятельности ООО «СЗ Домострой» в 2025 г.:

- 71.12.2- деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;

Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «СЗ Домострой» за 2025 год сформирована 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".

2. Существенные аспекты Учетной политики

Учетная политика Общества сформирована из допущений, предусмотренных п. 5 Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008). Общество самостоятельно определяют детализацию показателей по статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах. При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующей строки бухгалтерской отчетности за отчетный период составляет не менее 5 процентов.

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

При учете доходов и расходов применяется метод начисления.

Основные средства

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина от 17.09.2020 № 204н. Предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев, стоимостью на дату принятия к бухгалтерскому

учету не более 100 000 руб. за единицу, учитываются в составе малоценных активов. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

ООО «СЗ Домострой» осуществляет забалансовый учет таких активов в целях обеспечения надлежащего контроля их наличия и движения.

Стоимость основных средств погашается путем начисления амортизации. Начисление амортизации производится линейным методом по нормам, исчисленных исходя их сроков из полезного использования. Срок полезного использования определяется исходя их ожидаемого срока его использования с учетом ожидаемого физического износа и условий эксплуатации. Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта в бухгалтерском учете. Начисление амортизации объекта основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта ОС с бухгалтерского учета. Переоценка первоначальной стоимости основных средств не производится.

Запасы

Стоимость запасов включается в расходы по бухгалтерскому учету в момент их списания (выбытия).

Учет приобретения материалов производится по фактической себестоимости с применением счета 10 «Материалы».

- себестоимость запасов рассчитывается в соответствии с учетной политикой:
- сырье и материалы – по средней себестоимости;
- незавершенное производство – по средней себестоимости;
- готовая продукция – по средней себестоимости;
- товары отгруженные – по средней себестоимости;

По сравнению с предыдущим отчетным периодом способы расчета себестоимости запасов не менялись.

Учет аренды

Общество при заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, оценивает указанные договоры на предмет соответствия этих договоров требованиям признания в качестве договоров аренды согласно Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденному приказом Минфина России от 16 октября 2018 г. № 208н.

Не признаются договорами аренды договоры, предусматривающие (прямо или косвенно) передачу имущества для его использования организацией-получателем, главным образом, в целях исполнения встречных обязательств перед организацией, предоставившей это имущество.

В качестве единицы учета аренды признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора.

Общество признает право пользования активом и обязательство по аренде на дату предоставления предмета аренды. Общество не признает право пользования активом и обязательство по аренде для краткосрочных договоров аренды, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды.

Финансовые вложения

Финансовые вложения приведены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовых вложений, по которым создан резерв под обесценение финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на конец отчетного квартала по текущей рыночной стоимости. Разница между оценкой таких финансовых вложений на текущую отчетную дату и предыдущей их оценкой относится на прочие доходы и расходы.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости. На конец отчетного квартала указанные вложения, по которым имеется устойчивое снижение их стоимости, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности за минусом начисленного резерва под обесценение финансовых вложений. Общество на основании доступной информации определяет расчетную стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения первоначальной стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создает резерв под обесценение финансовых вложений. Сумма созданного резерва относится на прочие расходы.

В 2025 году изменения в учетную политику не вносились.

Информация о наличии и движении отдельных видов активов и обязательств

3. Основные средства

3.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	-	-	5 500	(5 500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование	Период	На начало года	Изменения за период	На конец периода

показателя		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	21	-	124	-	-	-	-	-	-	145	-
	За 2024 г.	-	-	21	-	-	-	-	-	-	21	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	145	21	

В отчетном году обесценивание основных средств не производилось.

4. Финансовые вложения

4.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	46 023	-	1 000	(17 500)	-	-	-	-	29 523	-
	За 2024 г.	82 225	-		(36 202)	-	-	-	-	46 023	-
Предоставленные займы	За 2025 г.	46 023	-	1 000	(17 500)	-	-	-	-	29 523	-
	За 2024 г.	82 225	-		(36 202)	-	-	-	-	46 023	-

5. Запасы

5.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	492 626	-	945 615	(695 254)	-	-	X	X	742 987	-
	За 2024 г.	71 015	-	421 611	-	-	-	X	X	492 626	-

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов на конец отчетного периода составили:

сырье и материалы – 9 553 тыс. руб.
незавершенное производство – 727 140 тыс. руб.
товары – 6 294 тыс. руб.

6. Дебиторская задолженность
6.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано					
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	2 586	-	1 204 371	-	(54 083)	-	-	-	1 152 874	-
	За 2024 г.	208	-	2 378	-	-	-	-	-	2 586	-
В том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	2 586	-	238 820	-	(54 083)	-	-	-	187 323	-
	За 2024 г.	208	-	2 378	-	-	-	-	-	2 586	-
Прочие дебиторы	За 2025 г.	-	-	965 551	-	-	-	-	-	965 551	-
	За 2024 г.	-	-		-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	2 586	-	1 204 371	-	(54 083)	-	-	-	1 152 874	-
	За 2024 г.	208	-	2 378	-	-	-	-	-	2 586	-

7. Капитал и резервы

7.1. Уставный капитал

Показатель	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Размер уставного капитала - всего, в т.ч.	10,0	10,0	10,0
- оплаченные доли	10,0	10,0	10,0
- неоплаченные доли	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
- доли, принадлежащие обществу	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Доли, принадлежащие физическим лицам	10,0	10,0	10,0
Доли, принадлежащие юридическим лицам	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Доли, принадлежащие дочерним обществам	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Чистые активы общества	(99 046)	(44 970)	(5 326)

Права, предоставляемые участниками ООО «СЗ Домострой» определены Уставом общества.
Учредителями являются: Осьминин Дмитрий Львович с долей 100%.
Доля учредителей по состоянию на 31.12.2025 г. и 31.12.2024 г. не изменялась.

7.2. Дивиденды

Годовым Общим собранием участников принято решение не объявлять и не выплачивать дивиденды по итогам работы Общества за 2024 год.

На 31.12.2025 г. задолженность по выплате дивидендов перед участниками отсутствует.

8. Добавочный капитал

Добавочный капитал – отсутствует.

9. Кредиты и займы

тыс. руб.

Наименование показателя	**На 31.12. 2025**	**На 31.12. 2024**
Долгосрочные заемные средства, всего	957 863	521 709
В том числе: От одного года до двух лет	-	-
От двух до пяти лет	957 863	521 709
Свыше пяти лет	-	-
Краткосрочные заемные средства, всего	3 069	2 539
В том числе:		

Кредиты	-	-
Займы,%	3 069	2 539

Сумма расходов по кредитам (займам), включенная в прочие расходы, составила – 1 013 тыс. руб.

10. Обязательства

10.1. 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		
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	62 074	1 026 576	-	(64 023)	-	-	1 026 627
	За 2024 г.	9 998	156 276	-	(104 200)	-	-	62 074
В том числе расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	62 022	1 023 393	-	(61 016)	-	-	1 023 400
	За 2024 г.	9 980	156 242	-	(104 200)	-	-	62 022
Расчеты по налогам и взносам	За 2025 г.	52	3 183	-	(7)	-	-	3 227
	За 2024 г.	18	34	-	-	-	-	52
Итого	За 2025 г.	62 074	1 026 576	-	(64 023)	-	-	1 026 627
	За 2024 г.	9 998	156 276	-	(104 200)	-	-	62 074

10.2. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	121	65 678	28 788		37 011
	За 2024 г.	43	140	61		121

11. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	714 550	0	0
Выданные - всего	0	0	0

12. Финансовая деятельность

Финансовые результаты деятельности Общества представлены в таблице:

Показатели	2025 г. (тыс.руб.)	2024 г. (тыс.руб.)
Выручка всего: В том числе:	64 735	0
Реализация помещений	64 735	0
Себестоимость продаж всего: В том числе:	(19 969)	0
Реализация помещений	(19 969)	0

12.1 Расходы по обычным видам деятельности

тыс. руб.

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	142 747	120 837
Затраты на оплату труда	2 558	1 309
Отчисления на социальные нужды	576	273
Амортизация	62	36
Прочие затраты	85 506	39 770
Итого по элементам	231 4491	162 224
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(122 686)	(120 837)
Итого расходы по обычным видам деятельности	108 763	41 388

12.2. Прочие доходы и расходы

По строкам 2340 «Прочие доходы» и 2350 «Прочие расходы» отчета о финансовых результатах отражены следующие виды прочих доходов и прочих расходов

тыс.руб.

Наименование	2025 год		2024 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Всего, в том числе:	65	(8 059)	1	(193)
Услуги банков	-	(93)	-	(63)
Прочие расходы	-	(7 966)	-	(130)
Прочие доходы	65	-	1	-

13. Информация об участии в совместной деятельности

В отчетном периоде ООО «СЗ Домострой» участия в совместной деятельности не принимало.

14. Информация о связанных сторонах

По состоянию на 31.12.2025 г. по отношению к ООО «СЗ Домострой» связанными сторонами являются:

Генеральный директор – Осьминин Дмитрий Львович.

Общество взаимодействовало со следующими связанными сторонами:

Наименование связанной стороны	**Характер отношений** (доля владения, принятие управленческих решений и др.)	**Характер проводимых Операций** (поставка ТМЦ, оказание услуг, предоставление (получение) денежных займов, выплата дивидендов, управленческие функции)	**Сумма (тыс. руб.)**
Осьминин Д.Л.	Учредитель	Операции не осуществлялись	
ООО «СЗ Регионстрой58»	Генеральный директор, учредитель	Операции не осуществлялись	
ООО «СЗ Инвестстрой»	Генеральный директор	Операции не осуществлялись	

Конечным контролирующим Бенефициаром является гражданин РФ:

Обязательная информация			
Ф.И.О.	Основание для признания бенефициарным владельцем	Гражданство	ИНН

Осьминин Д.Л.	В соответствии со ст. 3 Федерального закона № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» в качестве бенефициарных владельцев признаны физические лица, которые совместно в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) имеют преобладающее участие более 25 % в капитале Общества.	РФ	583702586107

15. Управленческий персонал

К основному управленческому персоналу ООО «СЗ Домострой» относятся: генеральный директор.

Характер взаимоотношений с основным управленческим персоналом – выплаты в рамках трудовых отношений и премиальные выплаты.

Вознаграждение основного управленческого персонала, включая заработную плату, премии и вознаграждение за участие в органах управления Общества, составило:

тыс. руб.

Наименование показателя	**2025 год**	**2024 год**
Сумма вознаграждения, выплачиваемого основному управленческому персоналу, в совокупности	272	269

16. Информация об активах и обязательствах, стоимость которых выражена в иностранной валюте

В отчетном периоде ООО «СЗ Домострой» не производило расчеты в иностранной валюте (условных единицах).

17. Информация об условных активах и обязательствах

1. По состоянию на 31.12.2025 г. отсутствует высокая (очень высокая) вероятность того, что ООО «СЗ Домострой» получит в будущем актив вследствие наступления событий, не контролируемых организацией.

2. По состоянию на 31.12.2025 г. отсутствует высокая (очень высокая) вероятность того, что ООО «СЗ Домострой» имеет обязательство с неопределенной величиной и сроком исполнения вследствие наступления событий, не контролируемых организацией.

18. Информация о затратах на энергетические ресурсы

Отношения по энергосбережению и повышению энергетической эффективности регулируются Федеральным законом от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Совокупные затраты ООО «СЗ Домострой» на приобретение и потребление всех видов энергетических ресурсов в 2025 году не производились.

19. Информация о непрерывности деятельности

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет 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.

В 2025 г. на деятельность и бухгалтерскую отчетность Общества продолжал оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении РФ, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в РФ в ответ на внешнее санкционное давление. Это обстоятельство, в свою очередь, не может не иметь последствий для организации.

Прочие финансовые, производственные и другие факторы, свидетельствующие о сомнении в непрерывности деятельности, не выявлены.

ООО «СЗ Домомстрой» подтверждает свою оценку способности продолжать непрерывную деятельность как надежную. Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным и последующих лет, 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 Компания сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

В целях обеспечения своевременного выполнения обязательств по заключенным договорам и контрактам в 2025 году ООО «СЗ Домомстрой» осуществляло работу в штатном режиме. Разработаны и реализуются мероприятия в рамках обеспечения стабильной работы предприятия, полного и безусловного выполнения обязательств по заключенным договорам и контрактам в условиях введения новых санкций в отношении Российской Федерации. Вопросы по договорам с покупателями и заказчиками, и поставщиками и подрядчиками из-за введения дополнительных внешних санкций в отношении Российской Федерации урегулируются в ходе текущей деятельности. В целом, введение дополнительных внешних санкций в отношении Российской Федерации, на конец 2025 года и настоящее время, не оказывают

значимого отрицательного влияния на деятельность ООО «СЗ Домомстрой». Общество продолжит мониторинг потенциального влияния событий, связанных с введением дополнительных внешних санкций в отношении российской Федерации, на деятельность предприятия и предпримет все возможные шаги для смягчения любых последствий.

20. Информация о событиях после отчетной даты

В период с даты завершения отчетного периода и до даты утверждения финансовой отчетности в ООО «СЗ Домомстрой» отсутствовали факты, которые оказали или могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, за исключением фактов, раскрытых в других разделах.

21. Прочая информация

Дата государственной регистрации: 04.04.2006.
ОГРН 1065836012813
Сайт https://avtor-terra.ru/ и https://avtor-dobroe.ru/
Электронная почта szdomostroi@mail.ru
Общество создано на неопределенный срок.
Единоличным исполнительным органом ООО «СЗ Домострой» является генеральный директор Канакина О.Н.
Коллегиальный исполнительный орган Уставом Общества не предусмотрен.
Среднесписочная численность сотрудников Общества на 31.12.2025 г. составляет 2 человека, на 31.12.2024 г. - 1 чел.
В отчетном периоде аудитором Общества является аудиторская компания ООО АК «Аудит – Консалтинг», юридический адрес: 440018, г. Пенза, ул. Суворова, 168-115. ОРНЗ 12006048936.

Генеральный директор _____ Канакина О.Н.

Дата 20.03.2026