

**Общество с ограниченной ответственностью  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«АРЕАЛ»**

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

**1. Общие сведения Фирменное наименование**

Полное фирменное наименование - Общество с Ограниченной Ответственностью «Специализированный Застройщик «Ареал» (далее – Общество). Сокращенное фирменное наименование - ООО «СЗ «Ареал»

**Местонахождение и почтовый адрес**

450022, РОССИЯ, РЕСП. БАШКОРТОСТАН, ГОРОД УФА Г.О., УФА Г., МЕНДЕЛЕЕВА  
УЛ., Д. 149, ОФИС 107

**Регистрация Общества**

Дата государственной регистрации: 23.03.2023

ОГРН: 1230200009621

ИНН: 0278976934

КПП: 027801001

**Информация об аудитор Общества**

**Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-Стандарт»**

Адрес: 664033, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Лермонтова, д. 130

ИНН/КПП 3812096439/ 381201001

ОГРН 1073812004386

ОКВЭД 69.20.1

**Основные виды деятельности Общества**

- Строительство жилых и нежилых зданий

Деятельность ведется на территории Российской Федерации

- ОКВЭД 41.20

Общество осуществляло свою деятельность на основании следующих лицензий:

-лицензий не имеет.

**Участники Общества**

Участниками Общества являются:

- Водолеев Антон Игоревич (доля 100%)

Директор Общества – Водолеев Антон Игоревич.

На основании ст.3 Федерального закона от 07.08.2001 г. №115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию

терроризма" (далее по тексту – Федеральный закон) Обществом проведена идентификация бенефициарных владельцев. Конечным бенефициаром является: Водолеев Антон Игоревич.

### Персонал организации

Среднесписочная численность работающих в Обществе составила:

- в 2025 году – 1 человек

В состав управленческого персонала за 2025 год включается: директор Водолеев Антон Игоревич.

В 2025 г. выплата дивидендов управленческому персоналу не производилась.

Суммы краткосрочных вознаграждений управленческому персоналу составляет:

Год	Расходы на оплату труда (тыс. руб.)	Страховые взносы (тыс. руб.)
2024	-	-
2025	95,2	28,6

В 2025 году в составе краткосрочных вознаграждений дивиденды учредителям Общества – не выплачивались.

Долгосрочные вознаграждения отсутствуют.

### Дочерние и зависимые общества

Общество не имеет дочерних и зависимых обществ

## 2. Существенные аспекты учетной политики

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с Федеральным законом № 402 -ФЗ «О бухгалтерском учете», [ФСБУ 4/2023](#), требованиями иных федеральных и отраслевых стандартов бухгалтерского учета и в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом от 31.03.2023г. №4, которая подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29.07.1998 № 34н и других нормативных актов.

При составлении бухгалтерской отчетности использовался принцип непрерывности деятельности.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и приложений. Приложения включают: отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств, пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

Ведение бухгалтерского учета в организации возложено на директора.

Форма ведения бухгалтерского учета - автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы 1С- Бухгалтерия 8.3.

Деятельность осуществлялась предприятием на протяжении всего периода 2025 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации в случаях, когда проведение инвентаризации обязательно, и в порядке, определенном Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.06.1995 № 49.

В организации учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

В отношении арендованных основных средств в организации учет ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» утвержденными Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208.

В организации актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- земельные участки.

Учет запасов осуществляется согласно ФСБУ 5/2019 запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материалов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС и акцизов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

Списание запасов, находящихся в остатках на складе, производится по средней себестоимости по каждому наименованию.

Списание товаров производится по средней себестоимости.

Учет кредитов и займов осуществляется согласно ПБУ 15/2008. Основная сумма полученного займа и (или) кредита учитывается организацией в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора в сумме фактически поступивших денежных средств или в стоимостной оценке других вещей, предусмотренной договором.

Организация принимает к бухгалтерскому учету задолженность в момент фактической передачи денег или других вещей и отражает ее в составе кредиторской задолженности.

Включение в расходы затрат по займам и кредитам осуществляется в сумме причитающихся платежей согласно заключенным организацией договорам займа и кредитным договорам. Затраты (проценты) по полученным займам и кредитам учитываются в составе незавершенного строительства.

Согласно п.п. 2,4,5 ПБУ 15/2008, расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете в составе кредиторской задолженности и обособленно от основной суммы обязательства.

Для учета расчетов с дольщиками используются счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» и 86 «Целевое финансирование», остатки по указанным счетам подлежат отражению в бухгалтерском балансе в составе дебиторской задолженности, доходов будущих периодов или кредиторской задолженности.

Средства дольщиков на счетах эскроу отражаются, как обеспечение на забалансовом счете 008 субсчет 01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Финансовый результат (прибыль) от строительства в качестве застройщика формируется по окончании строительства в целом по многоквартирному дому (жилому комплексу). Финансовый результат определяется как разница между средствами, полученными от инвесторов (участников долевого строительства), и средствами, потраченными на строительство дома (жилого комплекса).

Существенной признается ошибка, составляющая 5 (пять) процентов от валюты баланса.

В бухгалтерской отчетности подлежат раскрытию все существенные показатели в соответствии с п.11 ч.3 ПБУ 4/99. Существенными признаются обстоятельства, значительно влияющие на достоверность отчетности. Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5 (пять) процентов.

### 3. Основные средства

Наименование	Первоначальная стоимость, тыс.руб.	Амортизация, тыс. руб.	Балансовая стоимость на 31.12.2025г., тыс. руб.
Смартфон iPhone 17 Pro max 1tb	194	-	194
Смартфон iPhone 17 Pro max 1tb	194	-	194
Сервер ItTelo SM 2024	1 065	43	1 023

#### 4. Запасы

##### Движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
		фактическая себестоимость	затраты	списано	изменения видов запасов		фактическая себестоимость
				фактическая себестоимость	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
Запасы - всего	За 2025 г.	470 793	1 251 131	(1 827)	X	X	1 720 097
	За 2024 г.	359 050	111 743	-	X	X	470 793
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	87 781	(1 827)	(61 023)	-	24 931
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	470 793	1 163 350	-	61 023	-	1 695 166
	За 2024 г.	359 050	111 743	-	-	-	470 793

#### 5. Дебиторская задолженность

Расшифровка дебиторской задолженности:

Наименование контрагента	Сумма задолженности, тыс.руб.	
	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.
<b>5.1. Поставщики и подрядчики</b>		
ООО «Башкрэнерго»	10 661	9 761
ООО «БАШРТС»	122	10 698
ИП Гильмитдинова А.И.	5 000	-
ООО «Арна»	8 200	-
ООО «АЗКК»	9 748	-
ООО «Лаборатория качества»	3 303	-
ИП Десяткина О.В.	2 721	-
ООО «Новые технологии девелопмента»	2 532	-
ООО «Монтаж-Профи»	1 239	-
ООО «Недвижимость города»	1 119	-
ООО ТД Башкирский кирпич	1 179	-
Прочие	5 366	66
<b>5.2. Сальдо по ЕНС</b>		
ЕНС	24	6
<b>5.3. Разные кредиторы и дебиторы</b>		
Покупатели по договорам долевого участия	1 574 905	-
Прочие	4	5
<b>5.4. Расходы будущих периодов</b>		
Страхование СМР	543	-
<b>ИТОГО</b>	<b>1 626 666</b>	<b>20 536</b>

#### 6. Уставный капитал

Уставный капитал – 25 000 рублей.

В 2025 году изменений Уставного капитала не было.

## 7. Долгосрочные заемные средства

Наименование займодателя	Договор	Сумма займа на 31.12.2025г., тыс. руб.	Сумма займа на 31.12.2024г., тыс. руб.
<b>7.1. Долгосрочные кредиты</b>			
ПАО Сбербанк	Кредитный договор №160B019GYMF от 21.05.2025	1 407 128	-
<b>7.2. Долгосрочные займы</b>			
ИП Атнабаева М.Д.	Соглашение о новации б/н от 31.01.2025	18 750	-
Водолеев А.И.	Договор займа б/н от 20.02.2025	1 970	-
ИП Водолеев А. И.	Договор займа №3-75/24 от 07.08.2024г.	410	
ИП Водолеев А. И.	Договор уступки права требования (цессии) № СИ-4/24 от 01.07.2024	147	147
ИП Водолеев А. И.	Договор уступки права требования (цессии) № СИ-5/24 от 01.07.2024	12 725	12 725
ИП Водолеев А. И.	Договор уступки права требования (цессии) № СИ-6/24 от 01.07.2024	1 810	1 810
ИП Водолеев А. И.	Договор уступки права требования (цессии) № СИ-7/24 от 01.07.2024	18 180	19 200
ИП Водолеев А. И.	Договор уступки права требования (цессии) № СИ-8/24 от 01.07.2024	52 500	52 500
ИП Золотарь Н. В.	Соглашение о новации б/н от 14.02.2025	12 779	-
ИП Носкова Д. Р.	Соглашение о новации б/н от 12.01.2025	15 526	-
ООО Стройинвестпроект	№ 3-81/24 от 26.08.2024 от 26.08.24	15 000	15 000
ИП Тулеганова Е. Р.	Договор уступки права требования (цессии) №ГФН-2/24 от 01.06.2024	30 000	30 000
ИТОГО		1 586 925	131 382

## 8. Краткосрочные заемные средства

Наименование займодателя	Договор	Сумма процентов на 31.12.2025г., тыс. руб.	Сумма процентов на 31.12.2024г., тыс. руб.
<b>8.1. Проценты по займам и кредитам</b>			
ИП Водолеев А. И.	Договор займа №3-75/24 от 07.08.2024г.	15	-
ИП Водолеев А. И.	Договор уступки права требования (цессии) № СИ-4/24 от 01.07.2024	38	24
ИП Водолеев А. И.	Договор уступки права требования (цессии) № СИ-5/24 от 01.07.2024	3 519	1 483
ИП Водолеев А. И.	Договор уступки права требования (цессии) № СИ-6/24 от 01.07.2024	492	256
ИП Водолеев А. И.	Договор уступки права требования	3 807	2 345

	(цессии) № СИ-7/24 от 01.07.2024		
ИП Водолеев А. И.	Договор уступки права требования (цессии) № СИ-8/24 от 01.07.2024	188	188
ООО Стройинвестпроект	№ 3-81/24 от 26.08.2024 от 26.08.24	3 637	937
ИП Тулеганова Е. Р.	Договор уступки права требования (цессии) №ГФН-2/24 от 01.06.2024	5 924	3 525
<b>ИТОГО</b>		<b>17 620</b>	<b>8 758</b>

## 9. Кредиторская задолженность

Расшифровка кредиторской задолженности:

Наименование контрагента	Сумма задолженности, тыс.руб.	
	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.
<b>9.1. Поставщики и подрядчики</b>		
ООО «Айрус»	1 173	270
ИП Атнабаева М.Д.	4 688	28 125
ООО ПФ "ГОСТ-СТАНДАРТ"	19 391	19 391
ООО ГОСТ-СТАНДАРТ+	5 500	5 500
ИП Золотарь Н.В.	5 592	21 569
АО "СЗ ИСК Г. УФЫ"	221 172	254 472
ИП Тухватулина Л.Р.	-	29 048
ИП Вылубкова О.Н.	52 000	-
ИП Носкова Д. Р.	13 522	-
ООО «Проектстройизыскания»	15 000	-
Прочие	2 465	
<b>9.2. Расчеты по налогам и сборам</b>		
Земельный налог	28	26
Налог на прибыль	-	20
Страховые взносы	20	-
<b>9.3. Прочие дебиторы и кредиторы</b>		
Задолженность подрядчикам по гарантийным обязательствам	20 379	-
<b>ИТОГО</b>	<b>360 930</b>	<b>352 921</b>

## 10. Оценочные обязательства

Обществом не начислялся резерв по оплате отпусков в связи с отсутствием начисления заработной платы в предыдущем году.

Резерв по сомнительным долгам не создавался в связи с отсутствием критериев для его создания.

## 11. Обеспечения обязательств

Расшифровка обязательств

Наименование показателя	На 31.12.2025г., тыс. руб.	На 31.12.2024г., тыс. руб.
Эскроу-счета	1 473 764	-
Гарантийные удержания по договорам подряда	20 379	-

## 12. Финансовый результат

Финансовый результат (прибыль) от строительства в качестве застройщика формируется по окончании строительства.

**13. Чрезвычайные расходы** отсутствуют

**14. Прекращаемая деятельность** и долгосрочные активы к продаже отсутствуют.

**15. Государственная помощь.**

В 2025 году привлечение бюджетных средств Обществом не производилось.

**16. Совместная деятельность.**

Общество не является участником договоров о совместной деятельности.

**17. Риски финансово-хозяйственной деятельности**

#### **Налоговые риски**

Налоговое законодательство Российской Федерации является предметом различных интерпретаций и постоянных изменений. В связи с этим, трактовка налогового законодательства в отношении хозяйственной деятельности Общества со стороны налоговых органов может не совпадать с трактовкой со стороны руководства Общества. Следствием этого является то, что налоговые органы могут усмотреть нарушения налогового законодательства при осуществлении тех или иных операций Обществом. Кроме того, представленные налоговые расчеты остаются открытыми для проверок со стороны налоговых органов в течение трех лет.

#### **Отраслевые риски**

Отраслевые риски, которые могут существенно повлиять на способность исполнять свои обязательства:

Реализуя проекты в проектных работах и инженерных изысканиях в строительстве особое значение организациями придается изучению всех этапов работ, каждый из которых имеет свои специфические и, порой, критические риски. В течение работы на всех этапах проекта необходимо контролировать состояние рисков каждого этапа, осуществлять их регулярный контроль и анализ. Работа над проектом начинается со сбора исходно-разрешительной документации. Основными требованиями к данному этапу являются поиск и изучение всех имеющихся правоустанавливающих документов на передачу земель, подключение будущего объекта проектной деятельности к существующим инженерным сетям и т. д.

Рисками данного этапа являются: запрос неверных технических условий, не соответствие техническим условиям, не получение или несвоевременное получение технических условий на подключение к существующим сетям. Также рисками этапа является: не получение согласия собственника на демонтаж и перенос объектов, невозможность выделения земель под строительство.

Следующим этапом является выполнение изысканий на площадке строительства, осуществляемая выездным методом инженерами проектной организации, состоящая из геодезических, геологических, экологических изысканий, обследование существующих зданий и сооружений и т. д. Рисками этапа являются: некачественные изыскания, проведение изысканий не в том месте (например, в будущем под строительство потребуется большая площадь, чем та на которой провели изыскания), бурение скважин не в том месте, где потом фактически будут располагаться объекты строительства. Некачественные изыскания могут сделать бессмысленным всю дальнейшую работу над проектом.

#### **Риск изменения государственной политики**

Общество ведет свою деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика на территории Российской Федерации и подвержено общему страновому риску, связанному с политической и экономической ситуацией в стране.

#### **Финансовые риски**

Важнейшее значение для эффективного управления финансовыми рисками имеет

информационное обеспечение. Наличие актуальной информации позволяет быстро принимать управленческие решения для минимизации рисков.

Основой управления финансовыми рисками в организации является анализ движения денежных средств. Данные о сроках и размерах поступления и выплат при составлении бюджета движения денежных средств корректируется с учетом реального положения, путем перераспределения денежных средств.

Для оценки воздействия финансовых рисков выполняется анализ бухгалтерской отчетности Общества.

### **Правовые риски**

Изменение налогового законодательства влияет на деятельность Общества так же, как на деятельность иных хозяйствующих субъектов. В случае внесения изменений в порядок налогообложения и налогового администрирования, Общество вынуждено осуществлять свою деятельность с учетом таких изменений.

### **Риск потери деловой репутации (репутационный риск)**

Для эффективной деятельности Общества, а также минимизацию риска потери деловой репутации проводится планомерная работа по исключению случаев несоблюдения Обществом законодательства Российской Федерации, учредительных и внутренних документов, обычаев делового оборота, принципов профессиональной этики, неисполнение договорных обязательств перед кредиторами, клиентами и контрагентами, предотвращение жалоб, судебных исков со стороны клиентов и контрагентов, а также применение мер воздействия со стороны органов регулирования и надзора.

### **Стратегический риск**

Основной функцией управления стратегическими рисками в Обществе является минимизация влияния рисков образующих факторов на процессы формирования и реализации стратегий управления и развития общества.

Основу управления стратегическими рисками составляет процесс формирования и реализации стратегии - определение основных долгосрочных целей и задач развития Общества, утверждение курсов деятельности и распределение ресурсов для достижения поставленных целей.

В рамках управления стратегическими рисками можно выделить основные виды организационно-управленческих действий, которые проводятся Обществом: сбор исходных данных, анализ ситуации, подготовка информации к принятию решений; планирование поведения, разработка альтернативных вариантов решения, выбор, согласование и утверждение решения; организация исполнения решения; контроль и оценка результатов исполнения решения.

### **Риски, связанные с деятельностью Общества**

Проводимая планомерная работа по подбору профессиональных специалистов и сотрудничество с ведущими организациями, занимающимися проектными работами и инженерными изысканиями в сфере строительства, позволили свести к минимуму влияние технических рисков на производственный процесс Общества.

### **Риск изменения процентной ставки**

Общество подвержено риску изменения процентных ставок через денежный поток по процентам, поскольку в кредитных договорах, заключенных Обществом с банками, предусмотрена возможность изменения процентных ставок по кредитам и овердрафтам.

### **Риск ликвидности**

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам. Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного

капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения.

Управление рисками Общества осуществляется в рамках единой корпоративной системы и определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений. Этот процесс, встроен в общий процесс управления, направленный на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Общества и распространяется на все области его практической деятельности.

Информация о рисках, связанных с активами и обязательствами приведена в соответствующих разделах настоящих пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества.

### **18. Условные обязательства и условные активы**

На конец 2025 года Общество не выступает в судебных разбирательствах, возникающих в ходе обычной хозяйственной деятельности. Условные обязательства и условные активы отсутствуют.

На дату подписания бухгалтерской отчетности отсутствуют неразрешенные споры в суде, которые могут значительно повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества.

### **19. События после отчетной даты**

В период после отчетной даты и до момента подписания отчетности не было выявлено фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества за 2024 год.

### **20. Связанные стороны и операции с ними**

Связанной стороной для Общества является Водолеев Антон Игоревич –учредитель (доля 100%) и директор ООО «СЗ «АРЕАЛ».

Связанная сторона	Основание	Сделки
ИП Водолеев Антон Игоревич	По учредителю	Уступки права требования (цессии)
ООО СЗ "Планета"	Общий учредитель (100% в УК) и директор	отсутствуют
ООО "СЗ "Ст Ультра- Девелопмент"	Общий учредитель (100% в УК) и директор	отсутствуют
ООО СЗ "Аврора"	Общий учредитель (доля 50% в УК) и директор	отсутствуют
ООО "СЗ "Гранд Девелопмент"	Общий учредитель (доля 50% в УК) и директор	отсутствуют
ООО "СЗ "Глобал Девелопмент"	Общий директор	отсутствуют
ООО "СЗ "Адамант"	Общий учредитель (доля 50% в УК) и директор	отсутствуют
ООО СЗ "СТ Девелопмент"	Общий учредитель (100% в УК) и директор	отсутствуют
ООО СЗ «Фриоба»	Общий директор	отсутствуют

ООО СЗ «Визионер»	Общий учредитель (100% в УК) и директор	отсутствуют
ООО «СЗ «ДИВО ПРОЕКТ-1»	Общий учредитель (100% в УК) и директор	отсутствуют
ООО «СЗ «ДИВО ПРОЕКТ-2»	Общий учредитель (100% в УК) и директор	отсутствуют
ООО «СЗ «ДИВО ПРОЕКТ-3»	Общий учредитель (100% в УК) и директор	отсутствуют
ООО «СЗ «Прайм-Затон»	Общий учредитель (100% в УК) и директор	Отсутствуют

## **21. Информация по сегментам**

В соответствии с п.2 ПБУ 12/2010 Общество приняло решение об отсутствии необходимости раскрытия информации по сегментам в бухгалтерской отчетности. Судебных обязательств Общество не имеет.

## **22. Изменение учетной политики**

Принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

## **23. Корректировка данных предшествующего отчетного периода в связи с изменениями учетной политики.**

Корректировки данных предшествующего отчетного периода в связи с изменениями учетной политики Общества не производились.

## **24. О непрерывности деятельности организации**

Общество располагает достаточными ресурсами и средствами для продолжения деятельности в течение как минимум следующих 12 месяцев и далее в обозримом будущем.

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 (допущение непрерывности деятельности).

**Директор**

**Водолеев А.И.**

**01.03.2026**