

## 5. Финансовые вложения

### 5.1. 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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Займы выданные	За 2025 г.	32 500	-	-	(32 500)	-	5 482	-	-	-	-
	За 2024 г.	32 500	-	-	-	-	5 688	-	-	32 500	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

## 6. Запасы

### 6.1. 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.	1 840	-	51 119	-	-	-	X	X	52 959	-
	За 2024 г.	1 022	-	985	(167)	-	-	X	X	1 840	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	5	-	-	-	-	-	-	-	5	-
	За 2024 г.	-	-	5	-	-	-	-	-	5	-
Готовая продукция	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	167	-	-	(167)	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	1 835	-	51 119	-	-	-	-	-	52 954	-
	За 2024 г.	855	-	980	-	-	-	-	-	1 835	-

### 6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

## 7. Дебиторская задолженность

### 7.1. 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	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	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			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	9 918	-	-	-	(7 788)	-	-	-	2 130	-
	За 2024 г.	5 240	-	8 412	-	(3 734)	-	-	-	9 918	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 459	-	-	-	(903)	-	-	-	556	-
	За 2024 г.	2 241	-	29	-	(811)	-	-	-	1 459	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	8 382	-	-	-	(6 821)	-	-	-	1 561	-
	За 2024 г.	2 694	-	8 382	-	(2 694)	-	-	-	8 382	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	57	-	-	-	(57)	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	77	-	-	-	(64)	-	-	-	13	-
	За 2024 г.	248	-	1	-	(172)	-	-	-	77	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	9 918	-	-	-	(7 788)	-	-	X	2 130	-
	За 2024 г.	5 240	-	8 412	-	(3 734)	-	-	X	9 918	-

### 7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	-	-

## 8. Обязательства

### 8.1. 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.	31 200	1 325	-	-	-	-	32 525
	За 2024 г.	31 200	-	-	-	-	-	31 200
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	31 200	1 325	-	-	-	-	32 525
	За 2024 г.	31 200	-	-	-	-	-	31 200
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	8 223	4 263	5 986	(31)	-	-	18 441
	За 2024 г.	2 765	65	5 460	(67)	-	-	8 223
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	80	69	-	-	-	-	149
	За 2024 г.	86	49	-	(55)	-	-	80
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	172	-	-	-	-	172
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	4 020	-	-	-	-	4 020
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	8 100	-	5 986	-	-	-	14 086
	За 2024 г.	2 640	-	5 460	-	-	-	8 100
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	9	-	-	(9)	-	-	-
	За 2024 г.	8	1	-	-	-	-	9
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	12	2	-	-	-	-	14
	За 2024 г.	12	-	-	-	-	-	12
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	22	-	-	(22)	-	-	-
	За 2024 г.	19	15	-	(12)	-	-	22
Итого	За 2025 г.	39 423	5 588	5 986	(31)	-	X	50 966
	За 2024 г.	33 965	65	5 460	(67)	-	X	39 423

### 8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

### 8.3. 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.	36	59	(33)	(2)	60
	За 2024 г.	37	68	(33)	(36)	36
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	36	59	(33)	(2)	60
	За 2024 г.	37	68	(33)	(36)	36

**10. Расходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	571	595
Отчисления на социальные нужды	172	160
Амортизация	-	-
Прочие затраты	50 619	192
Итого по элементам	51 362	947
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(51 119)	(814)
Итого расходы по обычным видам деятельности	243	133

## Пояснения

### к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах общества с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «ЖБИ-ЖИЛСТРОЙ 48» за 2025 год

Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО Специализированный застройщик «ЖБИ-Жилстрой 48» (далее «ЖБИ-Жилстрой 48», Общество, Организация) составлена в соответствии с федеральными стандартами и систематизирована согласно требованиям, установленным Федеральным законом «О бухгалтерском учете», ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», а также иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

#### 1. Основные виды экономической деятельности.

Основной вид деятельности ООО Специализированный застройщик «ЖБИ-Жилстрой 48»: «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика» (код по ОКВЭД 71.12.2.).

Дополнительно организация заявила: «Строительство жилых и нежилых зданий» (код 41.20 по ОКВЭД).

#### 2. Учетная политика.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», утвержденным приказом Минфина РФ от 09.12.1998 N 60н, и предусматривает существенные способы ведения бухгалтерского учета. В отчетном году в учетную политику общества существенные изменения не вносились.

При составлении годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год организация применяла ФСБУ 5/2019 «Запасы», ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и иные нормативные правовые акты по бухгалтерскому учету Минфина РФ.

#### 3. Нематериальные активы.

На 31.12.2025 года организация не имеет НМА и, соответственно, незаконченных операций в отношении капитальных вложений в НМА.

Учетной политикой установлено, что в составе нематериальных активов организация учитывает исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации юридического лица, товаров, работ, услуг, разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности, стоимость которых превышает 100 тыс. руб.

При признании в бухгалтерском учете объект нематериальных активов оценивается по первоначальной стоимости, определяемой как общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете. После признания объект НМА оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

#### 4. Основные средства.

У Общества на 31.12.2025 года нет объектов основных средств и инвестиционной недвижимости. Капитальных вложений за отчетный период не производилось.

Основными средствами признаются объекты со стоимостью, превышающей 100 тыс. руб. Объекты основных средств после их признания учитываются по первоначальной стоимости. Ликвидационная стоимость определяется в порядке, установленном учетной политикой. Начисление амортизации по всем объектам основных средств производится линейным способом с 1-го числа месяца, следующего за признанием объекта в учете. Срок полезного использования определяется исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом Классификации ОС, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 №1.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, отвечающих всем признакам ОС, но имеющих стоимость ниже лимита, установленного организацией с учетом существенности информации о таких активах. Затраты на приобретение, создание малоценных объектов признаются расходами периода, в котором они понесены. Надлежащий контроль за наличием и движением таких активов организован в соответствии п.5 ФСБУ 6/2020.

К объектам учета не классифицированным как объекты учета аренды ФСБУ 25/2018 не применялся, а арендные платежи признавались в качестве дохода (расхода) равномерно в течение срока аренды. У организации нет объектов, квалифицированных как объекты аренды.

ООО Специализированный застройщик «ЖБИ-Жилстрой 48» является арендатором основного средства – части здания под офисное помещение, по которому зарегистрирован юридический адрес Общества. Задолженность по арендным платежам отсутствует. Договором аренды установлены ограничения использования предмета аренды. Применяется упрощенный порядок признания и оценки ППА и обязательств по аренде.

#### 5. Финансовые вложения. Пояснения к таблицам 5.1, 5.2.

Финансовые вложения организации формируются в бухгалтерском учете в порядке, установленном ПБУ 19/02.

На 31.12.2025 года все финансовые вложения организации были возвращены. В состав финансовых вложений включались займы, предоставленные другим организациям.

Резерв под обесценение финансовых вложений не формировался.

#### 6. Запасы. Пояснения к таблицам 6.1, 6.2.

Запасы признаются в учете по фактическим затратам на их приобретение. После признания их в учете запасы оцениваются по фактической себестоимости. Запасы, предназначенные для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором были понесены. Оценка МПЗ производится по средней стоимости.

При отпуске запасов в производство, или их списании стоимость МПЗ рассчитывается по средней себестоимости.

В случае потери запасами первоначальных качеств, снижения рыночной стоимости, сужения рынка сбыта запасов резерв под обесценение запасов не создается.

Стоимость всех запасов соответствует текущим рыночным условиям.

## 7. Дебиторская задолженность. Пояснения к таблицам 7.1, 7.2.

Долгосрочная дебиторская задолженность отсутствует. Задолженность перед поставщиками и подрядчиками, по расчетам с разными дебиторами и кредиторами, с арендаторами и арендодателями, с налоговыми органами по налогам и сборам, является краткосрочной.

Оснований для формирования резерва сомнительных долгов не было. Инвентаризацией расчетов не выявлена просроченная задолженность.

## 8. Обязательства. Пояснения к таблицам 8.1, 8.2

Долгосрочная задолженность на 31.12.2025 года сложилась из займов полученных от сторонних организаций и составила 32 525 тыс. руб., она не является просроченной.

Задолженность перед поставщиками, подрядчиками, иными кредиторами, является краткосрочной. Просроченная задолженность, подлежащая списанию на финансовые результаты организации, инвентаризацией расчетов не выявлена.

Сформированный резерв на оплату отпусков работникам использован Обществом частично.

## 9. Обеспечения обязательств.

Полученных и выданных обеспечений обязательств у организации нет с марта 2022 года.

Согласно Учетной политике в качестве полученных обеспечений обязательств на забалансовом счете 008 Общество учитывает денежные средства на счетах эскроу, предназначенные для передачи застройщику.

В качестве выданных обеспечений обязательств «ЖБИ-Жилстрой 48» отражает на счете 009 предоставленные им поручительства за третьих лиц.

## 10. Расходы по обычным видам деятельности.

Общая сумма расходов по обычным видам деятельности сложилась из управленческих расходов организации.

Организация учитывала управленческие (общехозяйственные) расходы в качестве условно-постоянных, относя их по итогам отчетного периода на счет продаж. Общая сумма расходов на производство составила в 2025 году 243 тыс. руб. и увеличилась на 51 119 тыс. руб. или на 45% по сравнению с показателем 2024 года, что вызвано формированием незавершенного производства по планируемому строительству объекта.

## 11. Государственная помощь.

«ЖБИ-Жилстрой 48» в 2025 году не получало государственную помощь.

## 12. Иная информация.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЖБИ-Жилстрой 48» зарегистрировано в едином государственном реестре юридических лиц 13 февраля 2020 г. ИНН: 3665809069; КПП: 366501001; ОГРН: 1203600004255. Уставный капитал

«ЖБИ-Жилстрой 48» составляет 10 000 руб.

Юридическое лицо состоит на учёте: в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №16 по Воронежской области (код инспекции – 3665); в ПФР: регистрационный номер 046035040081; в ФСС: регистрационный номер 360900092736091; в СФР: единый регистрационный номер 1030116279.

Организация включена в реестр Роскомнадзора, как оператор, осуществляющий обработку персональных данных: регистрационный № 36-22-007197.

Место нахождения и юридический адрес «ЖБИ-Жилстрой 48»: 394038, обл. Воронежская, город Воронеж, ул. Дорожная, д. 13, помещ.9. По текущему юридическому адресу другие организации не значатся.

Единоличным исполнительным органом (лицом, имеющим право без доверенности действовать от имени юридического лица) с 27.03.2024 г. (ГРН внесения в ЕГРЮЛ 2243600125800) является генеральный директор Чекмарева Инна Александровна (ИНН: 366408736845).

В 2025 году среднесписочная численность работников Общества не изменилась по сравнению с 2024 годом и составила 2 человека.

По состоянию на 31 декабря 2025 года совокупные активы «ЖБИ-Жилстрой 48» составили 55 312 тыс. руб., увеличившись на 10 997 тыс. руб. (на 20 %) по сравнению с показателем 2024 года. Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2025 составили 4 286 тыс. руб. и уменьшились на 570 тыс. руб. или на 11,7 %.

С 2021 года организация не проводила строительства новых МКД, доходы складывались за счет начисленных процентов по выданным займам в сумме 5 482 тыс. руб., что на 206 тыс. руб., или на 3,6 %, меньше, чем годом ранее.

Прочие расходы составили 16 тыс. руб. (189 тыс. руб. в 2024 году), в том числе услуги банков 16 тыс. руб. Проценты к уплате по полученным займам составили 5 985 тыс. руб. (5 460 тыс. руб. в 2024 году), и увеличились на 8,8%.

Финансовый результат по обычным видам деятельности определяется методом начисления как разница между начисленными доходами и признанными расходами за отчетный период.

Результатом работы «ЖБИ-Жилстрой 48» за 2025 год стал убыток в размере 570 тыс. руб. Убытки по сравнению с 2024 годом выросли на 544 тыс. руб., т.к. организация ещё не начала полноценного строительства.

Бухгалтерский учет организован с использованием компьютерной техники и бухгалтерской программы 1С:Бухгалтерия. «ЖБИ-Жилстрой 48» использует рабочий план счетов, разработанный на основе типового плана счетов, утвержденного приказом МФ РФ от 31.10.2000г. № 94н.

Связанными сторонами в 2025 году являются:

- участник, с долей в УК 40% - Чекмарева Инна Александровна, ИНН 366408736845 (бенефициарный владелец),
- участник, с долей в УК 40% - Чекмарев Артем Витальевич, ИНН 366412259049 (бенефициарный владелец),
- участник, с долей в УК 20% - Лопатин Юрий Витальевич, ИНН 366310640209 (бенефициарный владелец).

В отчетном периоде выплат участникам из прибыли не производилось.

Другими связанными сторонами общество признает физических и юридических лиц, способных оказывать влияние на его деятельность и осуществлять контроль или оказывать влияние на общество, прямо или косвенно посредством одного или нескольких посредников.

В 2025 году проводились операции со связанными сторонами на сумму 148 802 тыс. руб. Данные сделки осуществлялись на обычных коммерческих условиях.

Более подробная информация о связанных сторонах не раскрывается в соответствии с пунктом 16 ПБУ 1 1/2008 «Информация о связанных сторонах».

Организация не применяет специальных режимов налогообложения (находится на общем режиме).

За 2025 год «ЖБИ-Жилстрой 48» исчислены и уплачены в бюджеты всех уровней налоги, сборы, взносы в общей сумме 245 тыс. руб., в том числе: налог на прибыль 6 тыс. руб.; страховые взносы 165 тыс. руб. Организация в течение отчетного года не имела просроченной налоговой задолженности.

Поскольку хозяйственная практика свидетельствует о том, что налоговые органы могут интерпретировать законодательство и оспаривать результаты деятельности, которые ранее не оспаривались, имеется риск доначисления налогов, пени и штрафов.

По мнению руководства Общества, по состоянию на 31.12.2025 соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение Общества с точки зрения налогового законодательства будет стабильным.

«ЖБИ-Жилстрой 48» в 2025 году не участвовало в судебных разбирательствах.

Система внутреннего контроля в «ЖБИ-Жилстрой 48» обеспечивает информирование руководства о потенциальных случаях недобросовестных действий работников, надзор за проведением проверок и контроль за реализацией мер, принятых руководством по исполнению требований Федеральных законов от 07.08. 2001 г. № 115-ФЗ и от 25.12. 2008 г. № 273-ФЗ.

В течение отчетного года не имели места факторы риска недобросовестных действий. «ЖБИ-Жилстрой 48» не были выявлены факты, и отсутствовали подозрения в наличии недобросовестных действий сотрудников и должностных лиц, и не осуществлялись операции, подпадающие под действие вышеуказанных законов.

Общество для третьих лиц публикует информацию Общество для третьих лиц публикует информацию на сайте <https://наш.дом.рф>.

Обстоятельства, подлежащие обязательному раскрытию перед третьими лицами, доводятся обществом до их сведения публикациями на сайте <https://fedresurs.ru>.

В 2025 году Организация осуществляла хозяйственную деятельность в сложных условиях, но руководство ООО Специализированный застройщик «ЖБИ-Жилстрой 48» принимает все необходимые меры для обеспечения финансовой устойчивости его деятельности, не предполагает ее прекращения и планирует продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение последующего времени.

Генеральный директор

« 30 » марта 2026г.



Чекмарева И.А.