

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА 2025 ГОД

1. Основные сведения об организации

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДОМ-ИНВЕСТИЦИИ".

Юридический адрес: 450081, Республика Башкортостан, Г.О. ГОРОД УФА, Г УФА, улица Адмирала Макарова, д. 27 пом. 17

Фактический адрес: 450081, Республика Башкортостан, Г.О. ГОРОД УФА, Г УФА, улица Адмирала Макарова, д. 27 пом. 17

Дата государственной регистрации: 16.05.2012

ОГРН: 1120280020992 ИНН: 0276140140 КПП: 027401001

Общество действует на основании Устава и законодательства Российской Федерации. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет. Цель общества – извлечение прибыли.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Численность работающих на конец отчетного периода составила 0 человек.

Численность работающих за 2025г. составила 0 человек.

В 2025 году увеличение Уставного капитала не происходило:

Размер уставного капитала Общества на 31.12.2025 г. составляет 40 000 000 рублей.

Органами управления общества являются:

- Общее собрание участников (высший орган управления);
- Единоличный исполнительный орган Общества – Директор ООО «Строительные активы», действующий на основании Устава и договора на передачу полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации №01-001 от 15.12.2022г.

Основными видами деятельности Общества является – ОКВЭД 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий».

Общество является застройщиком. Объектом строительства является торгово-офисный комплекс, расположенный на пересечении ул. Адмирала Макарова и ул. Трамвайной в Октябрьском районе городского округа г. Уфа Республики Башкортостан.

Разрешение на строительство выдано 28.06.2018г., земля под строительство объекта по договору аренды земельного участка № 532-18 от 14.09.2018 г.

Финансовая деятельность осуществлялась Обществом с 01.01.2025 по 31.12.2025 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Уровень существенности, закрепленный Обществом в учетной политике для целей бухгалтерского учета 5% от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Сведения об аудиторе

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «Мост-Аудит».

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Мост-Аудит».

Место нахождения: 450081, г.Уфа, ул. Адмирала Макарова, 26/2, офис 11;

Почтовый адрес: 450081, г.Уфа, ул. Адмирала Макарова, 26/2, офис 11;

Телефон: 8(917) 403 98 09, e-mail: most-audit@mail.ru, Адрес в сети интернет: most-audit.ru

ИНН 0278088311; ОГРН 1020203224513.

ООО «Мост-Аудит» включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество», свидетельство о членстве № 8624, ОРНЗ 11606065402.

2. Информация об отдельных активах и обязательствах

Бухгалтерская (финансовая) отчетность организации за 2025 год составлялась на основании данных бухгалтерского учета для формирования достоверной информации о деятельности общества, учитывая разные подходы оценки потенциальных пользователей информации.

Бухгалтерский баланс (тыс. рублей)

Наименование показателя	Код	на 31 декабря 2025	на 31 декабря 2024
АКТИВ			
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-
		-	-
Основные средства, в т.ч. незавершенное строительство	1150	1 465 332	1 067 267
Финансовые вложения	1170	42 338	42 988
Запасы	1210	1 104	24
НДС	1220	187 177	142 135
Дебиторская задолженность	1230	493 642	384 432
Расчеты с покупателями и заказчиками		1 231	776
поставщики и подрядчики		126 883	124 123
расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		1 060	
Сальдо по ЕНС			31
расчеты с разными дебиторами и кредиторами		364 468	259 502
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	23 500	50 678
Депозитные счета		23 500	
Денежные средства	1250	2 064	6 964
Баланс		2 215 156	1 643 810
ПАССИВ			
Уставный капитал	1310	40 000	40 000
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(8 829)	(222)
Заемные средства (долгосрочные обязательства)	1410	1 165 676	716 065
Заемные средства (краткосрочные обязательства)	1510	19 227	21 664
Кредиторская задолженность	1520	999 083	866 303
поставщики и подрядчики		101 546	80 855
покупатели и заказчики			50
расчеты по налогам и сборам			4
НДС, не отраженный на ЕНС			3
Сальдо по ЕНС		1 026	

Расчеты по заработной плате		175	175
расчеты с разными дебиторами и кредиторами		896 302	785 183
расчеты с подотчетными лицами		34	34
Баланс		2 215 156	2 215 156

Расшифровка отдельных показателей отчетности организации

Общество в 2025 году продолжало строительство торгово-офисного комплекса, расположенного на пересечении ул. Адмирала Макарова и ул. Трамвайной в Октябрьском районе городского округа г. Уфа Республики Башкортостан (секции В, Г, Д).

Оборотные активы

В составе оборотных активов отражен объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, пересечение ул. Адмирала Макарова и ул. Трамвайной, кадастровый номер 02:55:020533:547.

В соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019, а также с учетом изменений в учетной политике предприятия, расходы по объекту незавершенного строительства отражены в составе основных средств (строка 1150).

На 01.01.2025 года признано расходов на строительство 1 067 267 тыс. руб. В течение 2025 года осуществлены расходы на строительство на сумму 411 611 тыс. руб., а также списана себестоимость реализованных помещений (апартаментов) в сумме (13 837) тыс. руб. с незавершенного строительства на себестоимость продаж. На 31.12.2025 года расходы на строительство составили 1 465 332 тыс. руб.

В составе запасов (строка 1210) отражены материалы и хозяйственный инвентарь, используемые для нужд строительства и обеспечения деятельности. Остаток МПЗ на 31.12.2025 составляет 1 104 тыс. руб. (на начало года – 24 тыс. руб.). Списание МПЗ производится по методу средней себестоимости.

Сумма дебиторской задолженности на 31.12.2025 года составляет 493 642 тыс. руб., в том числе:

- авансы, выданные поставщикам и подрядчикам – 126 883 тыс. руб.;
- расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС – 1 060 тыс. руб.;
- расчеты с прочими дебиторами – 364 468 тыс. руб.

Финансовые вложения

1. Долгосрочные финансовые вложения (строка 1170) представлены:

- долговыми ценными бумагами (вексель) – 1 236 тыс. руб.;
- предоставленными займами – 41 102 тыс. руб. (снижение по сравнению с 2024 годом на 650 тыс. руб. за счет частичного возврата).

2. Краткосрочные финансовые вложения (строка 1240) – депозитные счета на сумму 23 500 тыс. руб. (размещены в отчетном году).

Денежные средства

В 2025 году Общество продолжало обслуживание кредитного договора с ПАО СБЕРБАНК № 160B00J11MF от 22.06.2023 (невозобновляемая кредитная линия для финансирования строительства). Остаток денежных средств на расчетных счетах на 31.12.2025 – 2 064 тыс. руб.

Оценочные обязательства и резервы

Резерв по отпускам в 2025 году не начислялся в связи с отсутствием штатных работников. Резерв по сомнительным долгам не формировался, так как просроченная задолженность обеспечена или не отвечает критериям сомнительной.

Капитал и резервы

Уставный капитал Общества составляет 40 000 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 года сумма непокрытого убытка составляет 8 829 тыс. руб. (изменение за год – увеличение убытка на 8 607 тыс. руб.).

За период с 01.01.2025 по 31.12.2025 дивиденды не начислялись и не выплачивались.

Долгосрочные обязательства

По состоянию на 31.12.2025 г. задолженность Общества перед ПАО СБЕРБАНК по договору № 160B00J11MF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22 июня 2023 составляет 1 165 676 тыс. руб. (рост на 449 611 тыс. руб. по сравнению с 2024 годом).

Краткосрочные обязательства

Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2025 года составляет 999 083 тыс. руб., в том числе:

- задолженность поставщикам и подрядчикам – 101 546 тыс. руб.;
- расчеты по заработной плате – 175 тыс. руб.;
- расчеты с прочими кредиторами – 896 302 тыс. руб. (включая средства участников долевого строительства, учитываемые в составе прочих обязательств до момента ввода объекта в эксплуатацию);
- сальдо по ЕНС – 1 026 тыс. руб.

Задолженность по краткосрочным займам (строка 1510) на 31.12.2025 составляет 19 227 тыс. руб., в том числе:

- основной долг по займам – 14 065 тыс. руб.;
- проценты к уплате – 5 161 тыс. руб.

Обеспечение обязательств полученные и выданные

Информация об обеспечении тыс. руб.

Наименование показателя	на 31 декабря 2025г.	на 31 декабря 2024г.
Полученные- всего		45 663, 13
в т.ч. денежные средства на счетах эскроу		45 663, 13
Выданные - всего		0

В отчетном периоде выданные и полученные обеспечения отсутствуют, счета эскроу не использовались (финансирование осуществляется за счет кредитных средств).

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в 2025 году отсутствуют.

Государственная помощь в 2025 году не привлекалась.

В отчетном периоде отсутствуют выданные и полученные обеспечения обязательств.

Стоимость чистых активов за 2025 год соответствует следующим данным:

№ п/п	Показатель	2024
1	Уставный капитал (тыс. рублей)	40 000
2	Сумма чистых активов (тыс.руб)	31 171

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2025 г. ниже размера уставного капитала в связи с полученным убытком.

Признание финансового результата по строительству объекта будет произведено после завершения работ всего комплекса (АБВГД) и передачи помещений участникам долевого строительства, что планируется в 2026 году.

Отчет о финансовых результатах (тыс. рублей)

Наименование показателя	Код	на 31 декабря 2025	на 31 декабря 2024
Выручка	2110	29 331	4 408
себестоимость продаж	2120	(14 608)-	-
валовая прибыль	2100	14 723	4 408
управленческие расходы	2220	(8 331)	(3 299)
прибыль от продаж	2200	6 392	1 109
проценты к получению	2320	19 780	-
проценты к уплате	2330	(31 000)	-
прочие доходы	2340	25	4 733
прочие расходы	2350	(3 804)	(516)
прибыль до налогообложения	2300	(8 607)	918
налог на прибыль	2410	-	(92)
чистая прибыль (убыток)	2400	(8 607)	826

В 2025 году выручка получена от реализации материалов, а также от оказания жилищно-коммунальных и иных услуг (в рамках агентского договора). Проценты к получению – это доходы по выданным займам и размещенным депозитам; проценты к уплате – расходы по кредитному договору и привлеченным займам.

Финансовый результат до налогообложения сформировался в виде убытка 8 607 тыс. руб. Налог на прибыль в отчетном периоде не начислен в связи с отсутствием налогооблагаемой прибыли.

Отчет об изменениях капитала

Совокупный финансовый результат Общества за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 – убыток в размере 8 607 тыс. руб.

Величина капитала Общества по состоянию на 31.12.2025 составила 31 171 тыс. руб.

Отчет о движении денежных средств

Остаток денежных средств на 01.01.2025 – 6 964 тыс. руб.

- Поступления от текущих операций – 20 988 тыс. руб.
- Платежи по текущим операциям – 437 183 тыс. руб.
- Сальдо по инвестиционным операциям (поступление процентов по выданным займам) – 784 тыс. руб.
- Поступления от финансовых операций (кредиты, займы) – 450 261 тыс. руб.
- Платежи по финансовым операциям (возврат займов, проценты) – 39 750 тыс. руб.

Остаток денежных средств на 31.12.2025 – 2 064 тыс. руб.

3. Учет по счетам эскроу

Согласно ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве...», в Обществе предусмотрено использование счетов эскроу. В 2025 году финансирование строительства осуществлялось преимущественно за счет кредитных средств, операции по счетам эскроу отсутствовали. При поступлении средств участников долевого строительства на счета эскроу они учитываются на забалансовых счетах до момента их раскрытия.

4. Связанные стороны

№ п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Сделки в 2025 году (тыс.руб.)
1	ООО «Строительные активы»	450057, г. Уфа, проспект Салавата Юлаева, д.3, оф. 2	Учредитель ООО СЗ «Дом-Инвестиции»	Договор на передачу полномочий ЕИО и оказание услуг по управлению № 01-001 от 15.12.2022 – 8 331 (управленческие расходы). По договору займа № 300/8/12-ТЛ от 13.12.2023 (заем выданный) – частичный возврат (650). По договору подряда технического заказчика – отражено в составе себестоимости строительства

				(включено в незавершенное строительство).
2	Канев Владислав Алексеевич	г. Москва, ул. Шипиловская, д.23/2 кв.112	Учредитель	Сделки в 2025 году отсутствовали.

Операции с ООО «Строительные активы» в 2025 году:

- по договору на передачу полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации и оказанию услуг по управлению № 01-001 от 15.12.2022 – 8 331 тыс. руб.;
- по договору займа (выданный займ) – частичный возврат основного долга 650 тыс. руб., начислены и получены проценты в сумме 784 тыс. руб. (отражены в составе процентов к получению).

Иные сделки совершались в рамках обычной хозяйственной деятельности по ценам, не отличающимся от рыночных.

5. Сведения об учетной политике

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с положениями Федерального закона №402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» и требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

В 2025 г. бухгалтерский учет осуществляется управляющей компанией ООО «Строительные активы».

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом, с использованием бухгалтерской программы «1С: Предприятие 8.3».

Амортизация основных средств начисляется линейным способом.

Малоценные объекты ОС (для целей бухгалтерского учета до 40 000 рублей, для целей налогового учета до 100 000 рублей) при вводе в эксплуатацию учитываются в составе МПЗ.

Способ оценки МПЗ при приеме к учету – по фактической стоимости. При списании оценка материалов и товаров производится по средней стоимости.

Выручка от реализации определяется методом начисления.

Инвентаризация активов и обязательств проводится один раз в год перед составлением годового баланса.

Одобрение крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, в 2025 году не проводилось.

6. Информация по прекращаемой деятельности. Непрерывность деятельности

Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности. Следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности).

В 2026 г. Общество не планирует прекращать свою деятельность, связанную со строительством жилых и нежилых зданий.

На момент составления отчетности у Общества есть все возможности для дальнейшей работы и завершения строительства. Предпосылок о существенном снижении выручки нет.

Общество не относится к отраслям экономики, попадающим под санкции, и продолжает свою непрерывную деятельность. Санкции, введенные против РФ, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества.

7. События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, не происходили.

Специальная военная операция Российской Федерации и связанные с ней события привели к увеличению экономической неопределенности. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки Руководства Общества могут отличаться от фактических результатов. Общество расценивает данные события в качестве некорректируемых событий после отчетной даты, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности. Не ожидается потеря рынков сбыта и снабжения, существенных сбоев в логистических цепочках. Руководство уверено, что Общество будет продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, учитывая стабильный спрос на услуги, работы и финансовое положение Общества.

8. Условные факты хозяйственной деятельности

В 2025 году Общество поручителем перед кредиторами каких-либо лиц не выступало. Иных условных фактов хозяйственной деятельности (событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

Директор ООО «Строительные активы»

Канев А.Е.

(действующий на основании Устава
и договора на передачу полномочий единоличного
исполнительного органа управляющей
организации №01-001 от 15.12.2022г.)

31 марта 2025г.