Пояснительная записка
к бухгалтерской отчетности
ООО СЗ «КВАРТАЛ»
за 2025 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО СЗ «КВАРТАЛ» за 2025 год.
Настоящая бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, а также в соответствии с Учетной политикой Общества составленной в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 № 402 фз «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих бухгалтерский учет и подготовку бухгалтерской (финансовой) отчетности.

1.Сведения об организации

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КВАРТАЛ»
Краткое наименование организации	ООО СЗ «КВАРТАЛ»
Юридический адрес	г. Самара
Почтовый адрес	443099 г. Самара, ул. Молодогвардейская д.52 ком.15
ИНН/КПП	6317169600/631701001
ОГРН, дата регистрации	1256300005312 03.03.2025г.
Основной вид деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий - 41.20

Общество осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации. Основным видом деятельности в 2025 году была деятельность Застройщика в рамках 214-ФЗ.

Основной код вида экономической деятельности (ОКВЭД) – 41.20

Общество не имеет обособленных структурных подразделений и филиалов.

Единоличный исполнительный орган общества- Директор – Шевченко Николай Владимирович.
Главный бухгалтер- Кудякова Татьяна Николаевна. (с 15.12.2025)

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2025г. составляет 100 000 рублей.

Среднесписочная численность на 31.12.2025г. составила 1 человек.(2 человека на 0,5 ставки каждый)
Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации и прекращении финансово-хозяйственной деятельности.

2. Юридический статус Общества

Общество является юридическим лицом с момента государственной регистрации в соответствии с процедурами, установленными законодательством Российской Федерации, приобретает гражданские права и обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности не запрещенных законодательством.

Участниками Общества на 31.12.2025 являются:

Состав участников	Резидент/нерезидент РФ	Доля в руб.	Доля в %
Пухаев Илья Ефталикович	Резидент	100 000	100

3. Основная деятельность Общества и основные принципы Учетной политики.

Основной целью Общества является получение прибыли от предпринимательской деятельности. В соответствии с Уставом Общество осуществляет следующие основные виды деятельности:

- Строительство жилых и нежилых зданий, а также иные виды деятельности

Основной деятельностью ООО СЗ «КВАРТАЛ» в 2025 году была деятельность застройщика МКД:

ООО СЗ «КВАРТАЛ» 16.10.2025 получило разрешение на строительство объекта капитального строительства, «Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Самарская область, г. Новокуйбышевск, 71 квартал», - разрешение № 63-04-115-2025, выдано - Государственное казенное учреждение субъекта Российской Федерации МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ, срок действия на строительство: 16.04.2027г.
Наименование объекта строительства – Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Самарская область, г. Новокуйбышевск, 71 квартал»- ЖК «ПРОСПЕКТ».
Генеральный подрядчик строительства – АО «Куйбышевская Дорожная ПМК».
Строительство ведется на земельном участке с кадастровым номером: 63:04:0203041:6272 .
Земельный участок приобретен организацией для строительства дома.
На дату 31.12.2025г. не подписан договор с кредитной организацией ПАО «СБЕРБАНК» на целевое финансирование строительства.
Средства дольщиков отображаются на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные». На дату 31.12.2025г. зарегистрировано 3 Договора долевого участия, счета эскроу пополнены на сумму 4 759 733,05 руб.
Стоимость объекта строительства ЖК «ПРОСПЕКТ» на 31.12.2025 составляет: **6 868 399,27 руб.**

-

II. Раскрытие показателей бухгалтерской отчетности, включая информацию об учетной политике.

2.1 *Основа составления*

Настоящая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами[1].

В соответствии с нормами ПБУ 9/99 «Доходы организации», ПБУ 10/99 «Расходы организации», ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда», и т.д.

Учетная политика определяет правила учета хозяйственных операций Общества с целью подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

(Согласно ПБУ 1/2008 под учетной политикой организации понимается принятая ею совокупность способов ведения бухгалтерского учета - первичного наблюдения, стоимостного измерения, текущей группировки и итогового обобщения фактов хозяйственной деятельности.)
Учетная политика на 2025 год утверждена приказом № 1 от 03.03.2025.

2.2 Информация о непрерывности деятельности.

Годовая бухгалтерская отчетность Организации подготовлена на основе допущения непрерывности деятельности, которое заключается в том, что Организация 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.

2.3 Существенность раскрываемой информации

Для целей обособленного раскрытия в бухгалтерской отчетности к существенной относится информация о группах статей и статьях отчетности:

- десять и более процентов от величины раздела бухгалтерского баланса для группы статей и статей бухгалтерского баланса;

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

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте по состоянию на 31.12.2025 года отсутствуют.

2.5. Основные средства, инвестиционная недвижимость, права пользования активами

В отчетном периоде Обществом приобретен у ООО «СМУ 5» земельный участок (кадастровый номер 63:04:0203041:140) стоимостью 16 000 тыс. руб. В этом же периоде земельный участок был размежеван и отмежеванный участок продан за 9 120 тыс. руб. ООО «СМУ 5».
По состоянию на 31.12.2025 г. стоимость основного средства «земельного участка» составляет 6 880 тыс. руб.

2.6. Запасы.

В составе оборотных активов «Запасы» отражены по состоянию на 31.12.2025г:

Расходы «Объект строительства ЖК «ПРОСПЕКТ» в размере 6 867 тыс. руб., связанные со строительством МКД по адресу : Самарская область, г. Новокуйбышевск, 71 квартал.

---

[1] Если ведение бухгалтерского учета и составление отчетности в сфере деятельности организации не регулируется отраслевыми стандартами, то в пояснениях достаточно указать, что бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами.

В составе незавершенного производства (НЗП) по состоянию на 31.12.2025 отражены расходы в размере 484 тыс. руб., косвенно связанные со строительством МКД , но не увеличивающие стоимость объекта строительства.

2.7. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Организацией и покупателями (заказчиками) с учетом сумм налога на добавленную стоимость.

По состоянию на 31.12.2025 дебиторская задолженность состоит из авансов выданных по договорам

№ 26-Т от 27.10.2025, - ПАО «Т Плюс»; -- 1 458 тыс. руб.

№ 81-ТП от 29.12.2025 - ООО «Самарасеть» - 1 240 тыс. руб.

№ ЛД-10-72/25 от 24.10.2025- ООО «Экосистема недвижимости М2» - 100 тыс.руб.

№ Счет-оферта № МСМ#511000375 от 11.11.2025 ООО «Манго-Телеком» - 18 тыс.руб.

Сальдо по ЕНС – 20 тыс.руб.

2. 8. Денежные средства и их эквиваленты

В отчете о движении денежных средств отражаются платежи Организации и поступления в Организацию денежных средств и денежных эквивалентов (денежные потоки).

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в денежные средства и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Денежными эквивалентами для целей составления отчета о движении денежных средств признаются:

- депозиты до востребования;
- депозиты со сроком размещения 92 (девяносто два) дня и менее;
- денежные средства, размещенные в рамках сделок обратного РЕПО на срок не более 92 (девяноста двух) дней;

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто следующие денежные потоки:

- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- денежные потоки, связанные с перечислением денежных средств в депозиты и возвратом денежных средств из депозитов со сроком размещения до 12 месяцев;
- расчеты с бюджетом по уплате (возмещению) НДС в отчетном периоде - в составе денежных потоков от текущих операций;
- расчеты по покупке-продаже земельного участка ;

В соответствии с рекомендациями Минфина России (письмо от 22.01.2016 г. №07-04-09/2355) Организация в отчете о движении денежных средств включает суммы уплаченных страховых взносов в государственные внебюджетные фонды, и суммы уплаченного НДФЛ в данные по строке 4122 «в связи с оплатой труда работников».

Страховые взносы – 71 тыс.руб

НДФЛ - 33 тыс.руб.

- в составе денежных потоков от текущих операций по строке 4119 отражена сумма Процентов полученных по депозитам за 2025 год в сумме 30 тыс. руб

- в составе денежных потоков от текущих операций по строке 4121 «поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги» - уплата платежей по договорам, по которым не признано обязательство по аренде по ФСБУ 25/2018, а именно, договора с переменными арендными платежами, договора аренды по которым срок не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды, за 2025 год – 8 485 тыс. руб.

Сумма доступных денежных средств на 31.12.2025 года составляет 1 050 тыс. руб.

2.9. Уставный капитал.

На 31.12.2025 величина уставного капитала Общества составляет 100 тыс. руб. Величина уставного капитала соответствует величине, определенной Уставом Общества, и сформирована из 100 % доли Единственного участника.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) в 2025 году составила 5 тыс. руб

2.10. Заемные средства.

Задолженность по полученным займам и кредитам показывается в бухгалтерской отчетности с учетом причитающихся процентов к уплате на конец отчетного периода согласно условиям договоров.

Основные расходы по полученным займам и кредитам начисляются в соответствии с порядком, установленным в договоре займа (кредитном договоре) и признаются прочими расходами в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

Задолженность по полученным кредитам и займам показывается в отчетности за вычетом дополнительных расходов, связанных с их получением.

В 2025 году займы составили:

Долгосрочные займы – всего
в том числе:
долгосрочные займы всего 17 880 тыс.руб
в том числе:
Займодавец: Пухаев И.Е. Договор № 1/25 от 18.03.2025 100 тыс.руб
Займодавец: Пухаев И.Е. Договор № 2/25 от 07.04.2025 500 тыс.руб
Займодавец: Пухаев И.Е. Договор № 3/25 от 15.05.2025 1 000 тыс.руб
Займодавец: Пухаев И.Е. Договор № 4/25 от 27.05.2025 6 880 тыс.руб
Займодавец: Пухаев И.Е. Договор № 5/25 от 23.06.2025 1 000 тыс.руб
Займодавец: Пухаев И.Е. Договор № 6/25 от 05.08.2025 1 200 тыс.руб
Займодавец: Пухаев И.Е. Договор № 7/25 от 27.08.2025 1 300 тыс.руб
Займодавец: Пухаев И.Е. Договор № 8/25 от 28.10.2025 3 550 тыс.руб
Займодавец: Пухаев И.Е. Договор № 9/25 от 25.12.2025 350 тыс.руб
Займодавец: АО «Куйбышевская Дорожная ПМК» Договор № 2/25 от 09.12.2025 2 000 тыс.руб.
Проценты по
Займодавец: АО «Куйбышевская Дорожная ПМК» Договор № 2/25 от 09.12.2025 1 тыс.руб.

2.11. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность состоит из задолженности поставщикам, задолженности по налогам и взносам, задолженности по оплате труда.

Задолженность поставщикам определена исходя из цен, установленных договорами между Организацией и поставщиками с учетом сумм налога на добавленную стоимость.

По состоянию на 31.12.2025 г. задолженность поставщикам состоит из задолженности по договорам:

- № 03-3619Э от 01.04.2025 ПАО «Самараэнерго» - 42 тыс.руб
- № 155-269623 от 01.12.2025 ООО «Домклик» - 30 тыс.руб.

Задолженность по налогам на 31.12.2025г. составляет 15 тыс.руб.

Задолженность по взносам в социальные фонды составляет – 14 тыс.руб

Задолженность с персоналом по оплате труда составляет – 16 тыс.руб.(за декабрь 2025г.)

2.12. Оценочные обязательства

Организация создает оценочные обязательства, связанные с:

- оплатой ежегодных отпусков (включая оплату основных и дополнительных отпусков);

Суммы начисленных за отчетный период оценочных обязательств относятся на расходы по обычным видам деятельности.

Оценочные обязательства, связанные с выплатами персоналу, Общество отражает по строке 1540 «Оценочные обязательства».

Величина обязательств по предстоящей оплате отпусков, по выплате вознаграждений по итогам работы за год и прочим обязательствам, связанным с выплатами вознаграждений работникам организации, формируется с учетом сумм страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, на обязательное медицинское страхование (Глава 34 НК РФ) и на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний (Закон 125-ФЗ).

2.13. Условные факты хозяйственной деятельности:

К условным обязательствам и активам Организация относит:

- незавершенные на конец отчетного периода судебные разбирательства с возможной степенью наступления события (*от 10% до 50%*), где Организация выступает ответчиком (обязательства) и истцом (активы);
- незавершенные налоговые проверки, за исключением тех случаев, когда вероятные выплаты со стороны Организации были учтены в составе оценочных обязательств;
- выданные гарантии и поручительства.

По состоянию на 31.12.2025 года у Общества отсутствуют условные факты хозяйственой деятельности.

2.14. Отложенные налоговые обязательства и налог на прибыль

Способы определения величины текущего налога на прибыль на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

В бухгалтерском балансе Организации суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются *свернуто.*

Ставка расчета текущего налога на прибыль, отложенных налоговых активов/обязательств и постоянных налоговых доходов/расходов в 2025 году составляет 25 %.

2.15. Прочие доходы и расходы

В бухгалтерской отчетности прочие доходы и связанные с ними прочие расходы, возникшие в результате аналогичных по характеру операций, отражаются развернуто, за исключением:

- доходов и связанных с ними расходов от продажи и прочего выбытия основных средств и иных активов, отличных от денежных средств;
- доходов и связанных с ними расходов от начисления и восстановления оценочных резервов и оценочных обязательств;
- доходов от восстановления оценочных резервов и балансовой стоимостью списываемых активов в результате продажи или прочего выбытия;
- штрафов, пеней, неустоек за нарушение условий договоров;
- иных видов прочих доходов и расходов, если соответствующие правила учета предусматривают или не запрещают такое отражение.
- В составе процентов к получению по строке 2320 «Проценты к получению» в отчете о финансовых результатах отражаются проценты, начисленные по депозитам в размере 30 тыс. руб.

В составе прочих доходов по строке 2340 «Прочие доходы» в отчете о финансовых результатах отражена стоимость проданного по договору купли-продажи земельного участка № 25/2 от 26.05.2025 года. В размере 9 120 тыс. руб.

В составе прочих расходов по строке 2350 «Прочие расходы» в отчете о финансовых результатах отражена стоимость реализованного земельного участка по договору купли-продажи земельного участка № 25/1 от 17.03.2025 года. В размере 9 120 тыс. руб.

Прочие внереализационные доходы и расходы за 2025 год

Вид дохода (расхода)	Сумма дохода (тыс руб)	Сумма расхода (тыс руб)
Проценты по размещенным депозитам	30	
Расходы на услуги банков		11
Прочие расходы и доходы		30
Оценочные обязательства по оплате труда	2	
Реализация земельного участка	9 120	9 120
Налог на землю		21
Доходы от сдачи имущества в аренду	43	
Расходы, связанные с имуществом, сданным в аренду		
Доходы от перевыставления эл.энергии	55	
Расходы от перевыставления эл.энергии		55
Итого	9 250	9 237

III. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

К связанным сторонам Организации относятся:

• Юридическое лицо , которое контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию- АО «Куйбышевская Дорожная ПМК».

• Физическое лицо , которое контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию- Пухаев Илья Ефталикович.- Бенефициарный владелец на 31.12.2025.

Перечень связанных сторон составлен исходя из содержания отношений между предприятиями с учетом требования приоритета содержания перед формой.

Критерий аффилированности лица не является однозначным критерием отнесения лица к связанным сторонам и может использоваться только как индикатор возможного наличия связи между лицами.

Расчеты по операциям Организации со связанными сторонами производятся денежными средствами, предоставлены в таблицах:

Таблица 01 Информация по связанным сторонам (по закупке/выручке)

Операции Организации со связанными сторонами	**Получение займов, включая проценты**
Участник	15 880 тыс.руб.
Зависимые организации	2 001 тыс.руб
Итого	17 881 тыс.руб.

Таблица 02 Информация по связанным сторонам (задолженность)

Остатки задолженности Организации со связанными сторонами	**На 31 декабря 2025 г.**
1	**2**
Участники	15 880. тыс руб
Зависимые организации	2 001 тыс.руб.
Итого	17 881 тыс.руб.

В 2025 году Организация не осуществляла списания дебиторской задолженности связанных сторон, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания .

IV.СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности ООО СЗ «Квартал»] и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год не установлено.

Бухгалтерская отчетность организации подлежит обязательному аудиту. Аудиторская организация, проводящая аудиторскую проверку- ООО «Аудиторская Фирма БАЛАНС-ЦЕНТР» ИНН 6319185999, Договор на проведение аудиторской проверки- № 150126 от 15.01.2026г.

Возможные риски для ведения деятельности организации- это политическая обстановка в стране.

Директор Шевченко Н.В.

19.02.2026