

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «Специализированный застройщик «Зеленый Город Инвест»
за 2025 год

1. Информация об организации (далее также – Общество)

- 1.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Зеленый Город Инвест»;
- 1.2. Сокращенное наименование: ООО «Специализированный застройщик «Зеленый Город Инвест»;
- 1.3. ИНН 3906315975;
- 1.4. КПП 390601001;
- 1.5. ОГРН 1143926003891;
- 1.6. Место нахождения и адрес: 236029, Калининградская область, г. Калининград, ул. Богатырская, д.35, офис 2
- 1.7. Единоличный исполнительный орган:
 - генеральный директор Мешалкин Юрий Александрович;
- 1.8. Размер уставного капитала: 10 000 (Десять тысяч) рублей;
- 1.9. Сведения об участниках по состоянию на 31.12.2025г.:
 - Мешалкин Юрий Александрович, номинальная стоимость доли 10 000 (Десять тысяч) рублей, размер доли – 100%;

2. Основные виды экономической деятельности (информация об основных видах экономической деятельности)

Виды деятельности	Описание
Основной	ОКВЭД 71.12.2 – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Дополнительные	<ol style="list-style-type: none">1. ОКВЭД 41.20 – Строительство жилых и нежилых зданий2. ОКВЭД 43.11 – Разборка и снос зданий3. ОКВЭД 43.12 – Подготовка строительной площадки4. ОКВЭД 68.10 – Покупка и продажа собственного недвижимого имущества5. ОКВЭД 68.20 – Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

ООО «Специализированный застройщик «Зеленый Город Инвест» образовано путем создания и зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Калининградской области 06.02.2014г. Основной целью создания Общества являлось приобретение земельного участка по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Красная, д.253, и в дальнейшем строительство на нем многоквартирного жилого дома.

Фактически в 2025 году Общество хозяйственную деятельность не осуществляло. В предшествующие годы осуществлялась деятельность по подготовке к строительству – покупка земельного участка, инженерно-геодезические изыскания, подготовка расчет-заявок на получение технических условий, получение технических условий, проектирование.

3. Краткий обзор учетной политики

Данная бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Общество включено в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства с 01.08.2016г. и является микропредприятием.

Общество применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность, не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, не является налогоплательщиком налога на прибыль, на основании чего не применяет следующие Положения по бухгалтерскому учету:

ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда»;

ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»;
ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»;
ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности»;
ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»;
ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам».

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе Учетной политики, разработанной и утвержденной приказом генерального директора Общества от 28 декабря 2022 года № 1/УП с дальнейшими дополнениями.

3.1. Основные средства

Капитальные вложения в основные средства оцениваются в упрощенном порядке:

- без включения процентов, связанных с капвложениями;
- без учета скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых поставщиком;
- без учета дисконтирования в случае длительной отсрочки (рассрочки) платежа.

Затраты, не включенные в сумму капвложений в основные средства, признаются расходами периода, в котором они понесены.

(Основание: пп. "а" п. 4 ФСБУ 26/2020, п. 12 ФСБУ 6/2020)

При осуществлении капитальных вложений в основные средства Общество определяет фактические затраты (в части оплаты неденежными средствами) в сумме балансовой стоимости передаваемых активов, фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг, вне зависимости от возможности определения справедливой стоимости как передаваемых, так и приобретаемых активов, работ, услуг.

(Основание: п. 13 ФСБУ 26/2020)

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам основных средств, если его стоимость больше 100 000,00 (ста тысяч) рублей.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

(Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 № 07-01-09/68312)

Первоначальная стоимость основного средства не изменяется в связи с изменением величины оценочного обязательства по будущему демонтажу, утилизации объекта основных средств и восстановлению окружающей среды, величина которого учтена в первоначальной стоимости основного средства.

(Основание: п.3, 23 ФСБУ 6/2020).

Переоценка основных средств для целей бухгалтерского учета не проводится.

(Основание: п.13 ФСБУ 6/2020).

Проверка основных средств на обесценение не проводится, то есть основные средства оцениваются по балансовой стоимости на отчетную дату.

(Основание: п. 3, 38 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

(Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020)

По всем объектам основных средств, за исключением основных средств, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

(Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020)

3.2. Запасы

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов согласно данному ФСБУ, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.
(Основание: п. 2 ФСБУ 5/2019)

Общество принимает к бухгалтерскому учету приобретенные материалы по цене поставщика без учета скидок, вычетов, премий и льгот, а также условий отсрочки (рассрочки) платежа. При этом затраты, подлежащие включению в стоимость материалов согласно ФСБУ 5/2019 (затраты на заготовку, доставку и т.д.), включаются в состав расходов периода, в котором понесены.
(Основание: п. 17 ФСБУ 5/2019)

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по себестоимости первых по времени поступления единиц (способ ФИФО).
(Основание: пп. "в" п. 36, п. 40 ФСБУ 5/2019)

Расходы на строительство многоквартирного жилого дома учитываются Обществом на счете 20 «Основное производство» в составе незавершенного производства до момента окончания строительства.

Стоимость земельного участка, приобретенного с целью строительства на нем многоквартирного жилого дома для дальнейшей продажи в ходе обычной деятельности, учитывается на счете 20 «Основное производство» в составе незавершенного производства.

Общество учитывает в составе запасов (готовой продукции) созданные в процессе строительства многоквартирного жилого дома и предназначенные для продажи квартиры и кладовые.
(Основание: пп. "ж" п. 3 ФСБУ 5/2019 "Запасы")

3.3. Бухгалтерская отчетность

Общество применяет упрощенные формы бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах, основанные на формах из Приложения № 9 к ФСБУ 4/2023, в которых приведены только итоговые показатели по группам без детализации внутри групп.

Отчет об изменениях капитала и отчет о движении денежных средств составляются только в случае существенности информации, подлежащей раскрытию в соответствии с вышеназванным стандартом. В упрощенной бухгалтерской отчетности информация раскрывается в виде таких отчетов.
(Основание: пп. "в" п.54 ФСБУ 4/2023)

Промежуточная бухгалтерская отчетность не составляется.

4. Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах

4.1. В составе строки 1250 «Запасы» бухгалтерского баланса учтены затраты на приобретение земельного участка, подготовительные работы по его расчистке, проектные работы: на 31.12.2025 – 9 250 т.р.; на 31.12.2024 – 8 364 т.р.

4.2. В составе строки 1240 «Финансовые и другие оборотные активы» бухгалтерского баланса учтена дебиторская задолженность по внесению платы ресурсоснабжающим организация за подключение (технологическое присоединение):

на 31.12.2025 – 1 626 т.р.; на 31.12.2024 – 2 349 т.р.

4.3. В составе строки 1410 «Долгосрочные заемные средства» бухгалтерского баланса учтена задолженность Общества по долгосрочным займам, предоставленным участниками Общества для покупки земельного участка и строительства на нем многоквартирного жилого дома. Займы беспроцентные. Задолженность по займам составила:
на 31.12.2025 – 12 825 т.р., на 31.12.2024 – 12 629 т.р.

Генеральный директор

Ю.А.Мешалкин

02 марта 2026 года