

**Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "КВАРТАЛ О2"**

238310, Калининградская область, м.о. Гурьевский, п Малое Васильково, ул.
Васильковая, дом 1, помещение 1
ИНН/КПП 3917056828 / 391701001

Пояснения к годовому отчету за 2025год

1. Сведения об организации

ООО «Специализированный застройщик «Квартал О2» было зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Калининградской области 15 августа 2022 года в качестве организационно-правовой формы ООО.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) - № 1223900008672

ИНН – 3917056828

КПП – 391701001

Постановка на учет по месту нахождения на территории РФ было выдано Межрайонной ИФНС России № 9 по г. Калининграду – 16.08.2022 г.

Юридический адрес ООО «СЗ «Квартал О2»:

238310, Калининградская область, м.о. Гурьевский, п Малое Васильково, ул Васильковая, дом 1, помещение 1

Уставной капитал ООО «СЗ «Квартал О2» составляет 10 тыс. рублей – полностью оплачен и составляет 100%.

В настоящее время участником ООО «СЗ «Квартал О2» является физическое лицо:

- Ткалич Елена Валентиновна (100%)

Генеральный директор ООО «СЗ «Квартал О2» - Ювченко Наталья Васильевна

Основной вид деятельности общества в соответствии с Уставом является:

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Текущая деятельность Общества:

Общество ведет деятельность, облагаемую по упрощенной системе налогообложения с объектом «доходы» с НДС 5%.

2. Изменение налоговых ставок

Общество ведет деятельность, облагаемую по упрощенной системе налогообложения с объектом «доходы». С 2025 года применяет ставку НДС 5%.

3. Основные применяемые правила бухгалтерского и налогового учета, основные элементы учетной политики

Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета утверждена приказом № 1/УП от 29.12.2023г.

Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год сформирована в соответствии с учетной политикой Общества, которая подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06.12.2011 № 402 ФЗ «О бухгалтерском учете» (с изменениями и дополнениями), Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного приказом министерства Финансов РФ от 29.07.1998г. №34н и других нормативных актов.

С 2022 года ООО «СЗ «Квартал О2» применяет ФСБУ 26/20 «Капитальные вложения», ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды».

Информация об объектах учета аренды не оказывает влияние на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и движения денежных средств. Объекты учета аренды находятся в операционной аренде.

4. Учетная политика для целей бухгалтерского учета

Элемент/способ ведения учета	Вариант, утвержденный в учетной политике
Критерии существенности	- не менее чем на 10% статьи отчетности
Лимит отнесения объектов основных средств к МПЗ	- не более 100 000 руб. за единицу
Срок полезного использования основных средств к МПЗ	- с учетом Классификации, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 №1
Метод начисления амортизации ОС	- линейный, для всех амортизационных групп
Возможность переоценки ОС	- не переоцениваются
Единица учета материалов	- номенклатурная позиция
Порядок учета поступления МПЗ	- по фактической себестоимости
Метод оценки списания МПЗ (кроме товаров, учитываемых по продажной стоимости)	- по ФИФО
Порядок учета полученных товаров для розничной торговли (41 счет)	- по фактической себестоимости
Учет отгруженных товаров	- по ФИФО
Единовременное списание стоимости спецодежды и спецодежды стоимостью менее 100 000 руб., в момент ее передачи в производство (эксплуатацию)	- производится
Учет денежных средств, размещенных на краткосрочных депозитах	- в составе денежных эквивалентов
Учет процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору)	- в составе прочих расходов
Учет дополнительных расходов по займам	- в составе прочих расходов
Порядок списания расходов, учтенных на счете 26 «Общехозяйственные расходы»	- ежемесячно, включаются в состав управленческих расходов
Доходы организации	- инвестиционный доход и вознаграждение заказчика-застройщика. Инвестиционный доход образуется как разница между договорной стоимостью объекта и фактическими затратами по его строительству. Учет инвестиционного дохода осуществляется отдельно в разрезе каждого объекта. Остальные доходы, являются прочими доходами

5. Основные показатели финансово-хозяйственной ООО «СЗ «Квартал О2» за 2025 год.

Внеоборотные активы по состоянию на 31.12.2025г. отсутствуют.

Общая величина оборотных активов бухгалтерского баланса составила 1 116 522 тыс. руб.

Стоимость запасов Общества по состоянию на 31.12.2025г. составляет 594 886 тыс. руб., в том числе:

- стоимость материальных запасов – 44 037 тыс. руб.

- затраты в незавершенном производстве: Жилая малоэтажная застройка по адресу: Калининградская обл., Гурьевский р-н, шестой-девятый этапы строительства. Дома №13, 13а, 14, 15, 16 – 537 338 тыс. руб.

- готовая продукция: квартиры в Жилой малоэтажной застройке по адресу: Калининградская обл., Гурьевский р-н, Дома № 10, 11, 12 – 13 199 тыс. руб.

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025г. составила 495 475 тыс. руб.

Резерв по сомнительным долгам не создавался, так как в результате инвентаризации сомнительной задолженности не выявлено.

Дебиторская задолженность является реальной, подтверждена результатами инвентаризации и актами сверок с контрагентами по состоянию на 31.12.2025г.

6. Финансовые вложения

По состоянию на 31.12.2025г. финансовые вложения составляют 5 863 тыс.руб.

7. Денежные средства и денежные эквиваленты

По состоянию на 31.12.2025г. денежные средства и денежные эквиваленты составляют 20 299 тыс. руб., в том числе:

- касса организации – 0,0 тыс. руб.
- расчетные счета – 20 299 тыс. руб.

8. Долгосрочные обязательства

По состоянию на 31.12.2025г. долгосрочные обязательства составили 384 440 тыс. руб., в т.ч. по:

- погашению кредиторской задолженности составили 364 559 тыс. руб., в т.ч.: по Договору N550B015XPMF от 04.02.2025. Северо-Западный Банк ПАО СБЕРБАНК– 308 997 тыс. руб., Договор №550B01CGZ2LZM от 26.09.2025 – 55 562 тыс.руб.
- Договору займа № 27/12/2023 от 27.12.2023г. с ИП Ткалич Е.В.- 19 881 тыс. руб.,

9. Краткосрочные обязательства

Кредиторская задолженность на 31.12.2025г. составила 98 771 тыс. руб. и включает в себя:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками – 32 789 тыс. руб.
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами – 259 тыс. руб.
- расчеты по аренде – 64 773 тыс. руб.
- проценты по кредитам и займам – 168 тыс. руб.
- расчеты по налогам с сборам – 709 тыс. руб.
- расчеты с персоналом по оплате труда – 0 тыс. руб.
- расчеты с персоналом по п/о – 73 тыс. руб.

Основными кредиторами Общества в части расчетов с поставщиками и подрядчиками являются:

Поставщик	Сумма (тыс. руб.)
Завод ЖБИ-2 ОАО	3 300
Латушкин Евгений Аркадьевич ИП	3 780
Харитончик Юрий Александрович ИП	5 767

Кредиторская задолженность является реальной, подтверждена результатами инвентаризации и актами сверок с контрагентами по состоянию на 31.12.2025г. Общество не имеет просроченной кредиторской задолженности.

10. Обеспечение обязательств

Информация о наличии и изменении величины обязательств **полученных** за отчетный год отражена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу в таблице 9 «Обеспечение обязательств», в которой отражена сумма перечислений дольщиков на счета ЭСКРОУ и составляет 254 311 тыс.руб.

Информация о наличии и изменении величины обязательств **выданных** за отчетный год отражена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу в таблице 9 «Обеспечение обязательств. Обязательства выданы в связи с привлечением кредитных средств Северо-Западного Банк ПАО СБЕРБАНК посредством заключения кредитного договора N550B015XPMF от 04.02.2025г.

Так же в обеспечение обязательств по кредитному договору N550B015XPMF от 04.02.2025г. Северо-Западного Банк ПАО СБЕРБАНК передано:

- Договор залога имущественных прав № ДЗИП01_550B015XPMF от 24.02.2025 г. - Имущественные права (требования) на строящиеся площади: Залог имущественных прав на строящиеся площади (квартиры) общей площадью 4 261,2 кв.м., адрес (местонахождение): Калининградская обл., Гурьевский р-н., п. Малое Васильково;
- Имущественные права (требования) на строящиеся площади: Залог имущественных прав на строящиеся площади (кладовые), общей площадью 331,10 кв.м., адрес (местонахождение): Калининградская обл., Гурьевский р-н., п. Малое Васильково;
- Договор ипотеки № ДИ01_550B015XPMF от 07.02.2025 г. - Права аренды на незастроенные земельные участки в собственности: Залог права аренды земельного участка площадью 6801 кв.м., расположенного по адресу: Калининградская обл., Гурьевский р-н., п. Малое Васильково, кадастровый номер: 39:03:060005:2460.

11. Оценочные обязательства

ООО «СЗ «Квартал О2» не формирует на оплату ежегодных отпусков.

12. Условные обязательства и условные активы

ООО «СЗ «Квартал О2» не имеет условных обязательств и условных активов.

13. Финансово-хозяйственная деятельность

В 2025 г. ООО «СЗ «Квартал О2» осуществляло строительство Жилой малоэтажной застройки по адресу: Калининградская обл., Гурьевский р-н, в т. ч.,

1. Пятый этап строительства. Дома №11,12, на земельном участке с кадастровым номером 39:03:060005:2260 (Разрешение на строительство № № 39-03-106-2024 от 18.04.2024г.). Дома введены в эксплуатацию 03.07.2025г. (Разрешение на ввод в эксплуатацию № 39-03-198-2025);

В рамках реализации данного проекта получен инвестиционный доход (экономия) в размере 118 697 тыс. руб. Выручка от реализации ГП составила 342 тыс. руб.

2. Шестой этап строительства Дома 13,13а, 14 на земельном участке с кадастровым номером 39:03:060005:2460 (Разрешение на строительство № 39-03-013-2025 от 20.01.2025г.)
3. Седьмой этап строительства Дома 15, 16

ООО «СЗ «Квартал О2» является плательщиком налога по упрощенной системе налогообложения с объектом «Доходы» с НДС 5%. Налоговых льгот организация не имеет. Все платежи по налогам и сборам производятся в установленные законодательством сроки.

Просроченной задолженности по налогам и сборам общество не имеет.

В течение 2025 года деятельность ООО «СЗ «Квартал О2» осуществлялась на территории Калининградской области.

Среднесписочная численность сотрудников ООО «СЗ «Квартал О2» за 2025 год составила 2 человека.

14. Информация об операциях ООО «СЗ «Квартал О2» со связанными сторонами

Связанные стороны	Характер отношений	Вид операции	Остаток (незавершенные операции по состоянию на 31.12.2025г.) тыс. руб.
Ткалич Елена Валентиновна ИП	100% уставного капитала принадлежит Ткалич Елене Валентиновне	Договор № 27/12/2023 от 27.12.2023 г. (процентный займ)	20 049 тыс. руб. (включая проценты)
Ткалич Елена Валентиновна ИП	100% уставного капитала принадлежит Ткалич Елене Валентиновне	Договор на оказание транспортных услуги №13/14 от 01.10.2024г., Договор на оказание транспортных услуг №15/16 от 02.09.2025г.	785 тыс. руб.
Ткалич Елена Валентиновна ИП	100% уставного капитала принадлежит Ткалич Елене Валентиновне	Договор аренды земельного участка от 01.10.2025г	1 500 тыс. руб.

15. Применимость допущения непрерывности деятельности

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «Квартал О2» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

В 2025г. на деятельность ООО «СЗ «Квартал О2» оказывал влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности: геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в РФ в ответ на внешнее санкционное давление. Учитывая влияние этих факторов и ограничений, введенных в отношении Калининградской области, в которой наша организация ведет свою деятельность, все это не может не иметь последствий, оказывающих влияние на финансовое положение ООО «СЗ «Квартал О2».

Не смотря на перечисленные выше обстоятельства руководство ООО «СЗ «Квартал О2» не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества. В настоящий момент выработана гибкая стратегия продаж, налажена работа с ипотечными банковскими продуктами, организация подготовила значительную материально-техническую базу для дальнейшей реализации проектов.

Общество не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансовой и хозяйственной деятельности. Своевременно предоставляется налоговая и бухгалтерская отчетность, отсутствует просроченная задолженность перед бюджетом, отсутствуют претензии со стороны контрагентов, регулярно и своевременно выплачивается заработная плата сотрудникам.

Возникшая политическая и экономическая ситуация не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества, по меньшей мере в течение 12 месяцев после отчетной даты. Предпринимаемые руководством меры позволяют обеспечивать бесперебойное

функционирование и исполнение обязательств перед партнерами.

16. События после отчетной даты

События после отчетной даты, которые повлияли на бухгалтерскую отчетность ООО «СЗ «Квартал О2» не происходили.

ООО «СЗ «Квартал О2» занимает достаточно устойчивую позицию в своем сегменте и способно непрерывно осуществлять свою деятельность в ближайшие 12 месяцев.

Генеральный директор
22.02.2026г.



Ювченко Н.В.