

## Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2025г

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЗЛК-ЮГ"  
**ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЗЛК-ЮГ"**

Бухгалтерский баланс сформирован в соответствии с действующими в РФ  
правилами бухгалтерского учета и отчетности

### 1. Общие сведения

ОГРН 1214700009523 от 07.06.2021г.

ИНН 4705090931 КПП 470501001

ОКВД 71.12.2 (Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика)

#### Юридический адрес:

п/и 188322 Ленинградская область, Гатчинский район

г. Коммунар, пер. Малый, дом 1

#### Фактический адрес:

п/и 188322 Ленинградская область, Гатчинский район

г. Коммунар, пер. Малый, дом 1

#### Расчетный счет:

Северо-Западный банк ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург

Счет 40702810055000027218

БИК 044030653

Корр. счет 3010181050000000653

#### Расчетный счет:

Ф.ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ г. Санкт-Петербург

Счет 40702810562800000172

БИК 044030704

Корр. счет 30101810200000000704

Директор: Канунников Дмитрий Евгеньевич

Главный бухгалтер: Шаргина Ирина Анатольевна

#### Уставный фонд

10 000 рублей

#### Изменения в уставном капитале

В 2025 году произошло изменение Уставного капитала Общества. Протокол № 4/25 внеочередного собрания участников от 09.04.2025г об уменьшении Уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости долей всех участников Общества с 200 000 000 рублей до 10 000 рублей.

## Учредители

2

Наименование физ.лица	Адрес регистрации	Доля в уставном фонде	Доп сведения
ООО "СЭПК"	Ленинградская область, Гатчинский район, г.Коммунар, Ленинградское ш., д.25А	99,9% номинальная стоимость 199 800 000	ИНН 4705047774 дата регистрации 01.12.2009г, ОГРН 1094705003997
Канунников Дмитрий Евгеньевич	г. Санкт-Петербург, наб. Реки Карповки, д.13, кв.27	0,1% номинальная стоимость 200 000	ИНН 781443548285 дата рождения 25.07.1990г г.Коммунар Гатчинского района Ленинградской области паспорт 40 13 № 774644 ТП № 138 Отдела УФМС России по СПб и ЛО в Центральном районе

## 2. Информация о связанных сторонах, а также операции со связанными сторонами

Связанными сторонами с ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЭПК-ЮГ" в 2025г являются:  
 Директор Канунников Дмитрий Евгеньевич - выплата заработной платы за 2025г составила: 231 336,93 рублей  
 ООО "ДАР ДЕВЕЛОПМЕНТ" - по учредителю, по директору:  
 Договор процентного займа № 1605/40 от 16.05.2024 на сумму 40 000 000 руб., погашен - 15.09.2025г  
 Договор процентного займа № 0204/130 от 02.04.2024 на сумму 130 000 000 руб., погашен - 15.09.2025г  
 Договор подряда № 01-НА от 04.08.2025 на сумму 6 210 192 руб.  
 ООО "КОНСТРУКТИВ" - по учредителю  
 Договор подряда № 12/КП от 04.12.2023г, выполнено работ на сумму 8 789 706,51 руб.  
 ООО "АН ЗАПСТРОЙ" - по учредителю  
 Исполнитель Агентского договора № 1 от 10.01.2022г оказание услуг по привлечению дольщиков  
 Оказано услуг за 2025 год - 22 277 165,42 руб.

## 3. Основные показатели хозяйственной деятельности организации:

### Основной вид деятельности 2025г

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Дополнительные виды деятельности

43.12 Подготовка строительной площадки

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

42.21 Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения

## Среднесписочная численность по состоянию на 31.12.2025г

4 чел.

ФОТ за 2025г в тыс.руб.	1 759
Взносы в фонды в тыс.руб.:	

68.01 НДС/Л		229
69.09 Страховые взносы в ЕСФ		410
69.11 ФСС от несчастных случаев на производстве		4
Средняя заработная плата за 2025 год (руб.)		36 645

(внешнее совместительство)

**Основные поставщики организации:**

ООО "КОНСТРУКТИВ" ИНН 4705038787 - договор подряда

ООО "АН Запстрой" ИНН 4703168519 - привлечение дольщиков

**Основные покупатели, Заказчики организации:**

Физические лица - договора купли-продажи квартир

**4. Учетная политика утверждена директором ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЗЛК-ЮГ"**

**Приказ № 19 от 28.12.2024г**

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЗЛК-ЮГ" ведет раздельный учет затрат по следующим видам деятельности - строительство многоквартирного жилого дома (этап 1,2,3,4)

по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, г.Коммунар, массив "Ижора", уч.4

**Момент признания суммы Экономии:**

Сумма экономии определяется после подписания первого акта передачи между дольщиком и Застройщиком. Экономия Застройщика является- сумма денежных средств, оставшихся в его распоряжении после окончания строительства как разница между стоимостью ДДУ и себестоимостью передаваемого объекта. Экономия облагается налогом на прибыль.

Сумма экономии Застройщика, при строительстве жилого дома, НДС не облагается

Письмо от 18 августа 2017г № 03-07-07/53092 МФРФ, Письмо от 26 мая 2016г № 03-07-14/30199

Бухгалтерские проводки в учете при строительстве жилых домов по договорам ДДУ:

К/008 - получены денежные средства от дольщиков на счет Эскроу

Д/009 Заключены договора ДДУ с дольщиком.

Д/08.3 К 60, 10, 12, 70, 26, 25, 69, 68 с учетом НДС отражены затраты по строительству объекта.

Д/08.03 К 67.02 - проценты по кредиту включаются в затраты на строительство

многоквартирного дома, предназначенного для продажи.

Д/90.02 К08/3 переданы объекты долевого строительства дольщикам, списана себестоимость

Д/43 К08/3 Приняты к учету не проданные квартиры в построенном доме по себестоимости

Д/51 К/62 получены денежные средства с Эскроу счетов дольщиков.

Д/62 К/90.01 отражена экономия как вознаграждение за услуги

**Лимит стоимости основных средств**

Объект принимается к учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования в уставной деятельности организации, для управленческих нужд. При этом должны одновременно соблюдаться условия:

- объект предназначен для использования в течение длительного времени, то есть свыше 12 месяцев;

- организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;  
 - стоимость объекта превышает 100 000 рублей.

**Оценка стоимости чистых активов ( величина чистых активов соотносится с уставным капиталом  
 стр. Баланса 1300 - 413 923 тыс. руб.**

**5. Расшифровка отдельных показателей отчетности:**

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и отчетности.

**5.1. Форма 1 Бухгалтерского баланса**  
 Нематериальные активы - нет

**В составе строки 1150 Основные средства - 495 тыс.руб.**

Амортизация начисляется линейным способом		
Начислено: тыс.руб.	2025 год	Всего
	411	738

**строка 1210 Запасы**

**Наличие и движение запасов**

тыс. руб.

<i>Основные средства</i>	на начало года 2025	Поступило	Выбыло	На конец года 2025	Накопительная амортизация за 2025г
Готовые квартиры сч.43		215 478		101 324	114 154
<b>Итого</b>		<b>215 478</b>		<b>101 324</b>	<b>114 154</b>
					<b>0</b>

**Аналитический учет запасов ведется по видам, номенклатурным номерам и местам хранения**

**стр. 1230 Дебиторская задолженность**  
**стр. 1520 Кредиторская задолженность**

**109 650**  
**11 187**

тыс. руб.

Наименование показателя	период	на начало 2025г учтенная по условиям договора	изменение за период Дт	Кт	на конец 2025г по условиям договора

Краткосрочная дебиторская задолженность	с 01.01.2025г по 31.12.2025г	120 195	36 844	65 665	91 374
Краткосрочная кредиторская задолженность	с 01.01.2025г по 31.12.2025г	32 509		21 322	11 187

<b>ДЕБИТОРЫ в тыс.рублей стр. 1230 Баланса</b>	<b>91 374</b>
<b>Покупатели и заказчики</b>	<b>0</b>
счет 62	
в том числе:	
Договора долевого участия	80 731
<b>Итого</b>	<b>80 731</b>
<b>Расчеты с поставщиками и подрядчиками счет 60</b>	
в том числе:	
ООО "ПМП Тех"	1 487
ООО "Апология"	2 140
Прочие	5 067
<b>Итого</b>	<b>8 694</b>
<b>Расчеты с поставщиками и подрядчиками счет 76</b>	<b>0</b>
в том числе:	
<b>Итого</b>	<b>0</b>
Сальдо ЕНС	1 949
<b>ВСЕГО ДЕБИТОРЫ</b>	<b>91 374</b>

<b>КРЕДИТОРЫ в тыс. руб. стр 1520 Баланса</b>	<b>11 187</b>
в том числе:	
<b>Поставщики и подрядчики</b>	
в том числе:	
ООО "Конструктив"	6 023
Прочие	1 978
<b>Итого</b>	<b>8 001</b>
<b>Покупатели и Заказчики</b>	
в том числе:	
Физические лица	
<b>Итого</b>	<b>0</b>

Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами		
В том числе:		
Заработная плата		
Расчеты с фондами		14
Налоги и сборы		3 172
Итого		3 186
<b>ВСЕГО КРЕДИТОРЫ</b>		<b>11 187</b>

стр 1250 (денежные средства)

38 063

Резервы по сомнительным долгам

нет

Оценочные обязательства

нет

строка 1370 (нераспределенная прибыль)

413 913

7. Отчет о финансовых результатах:			(тыс. руб.)
Стр. 2110 - Выручка от реализации работ/услуг			177 218
В том числе:			
Стр. 2320 - Проценты к получению			34 908
В том числе:			
Получены % по депозиту		4 869	
Получены % по выданным займам		29 945	
Компенсация затрат		94	
Стр. 2340 - Прочие доходы			0
В том числе:			
Расторжение договора ООО "АН Запстрой"			
<b>ВСЕГО ДОХОДЫ</b>			<b>212 126</b>
Стр. 2120 - Себестоимость работ/услуг			185 458
В том числе:			
строка 2350 Прочие расходы			5 515

В том числе:		
ЕИРЦ	266	
Госпошлина	56	
Разработка ПО	3 000	
Сбербанк % по субсидиям	1 762	
Маркетинговые услуги	216	
Прочие	215	
<b>ВСЕГО РАСХОДЫ</b>		<b>190 973</b>
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>21 153</b>
<b>Налог на Прибыль</b>		<b>5 288</b>
В том числе:		
Текущий налог	5 288	
Отложенный налог	0	
<b>Нераспределенная прибыль стр 1370</b>		<b>15 865</b>

Расхождение между Бухгалтерским и Налоговым учетом составляет - **5**

528 500 рублей - ООО "Весь мир путешествий" - услуги по размещению.

Цель командировки - обмен опытом по строительству жилых домов.

Просроченная задолженность по зарплате нет

Просроченная задолженность в бюджет нет

Просроченная задолженность перед фондами нет

Просроченной задолженности по кредитам нет

Исправление существенных ошибок прошлых периодов - **НЕТ**

Поскольку общество намерено продолжать деятельность и исполнять свои обязательства в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом, принцип непрерывности деятельности соблюдается.

Прекращение деятельности не планируется.

Информация о событиях после отчетной даты

Факторов хозяйственной деятельности, последствия которых могли бы оказать существенное влияние на финансовое положение и результат деятельности компании не возникло. События после

отчетной даты отсутствуют.  
Условных обязательств, условных активов по состоянию на 31.12.2025г нет.

Директор

Канунников Д.Е.

Главный бухгалтер

Шаргина И.А.

