

**Пояснения
ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Вершина»

за 2025 год



1. Основные виды экономической деятельности

Основной вид экономической деятельности ООО «СЗ «ВЕРШИНА» 41.20 Строительство жилых и нежилых помещений.

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

Учетная политика предприятия утверждена приказом директора предприятия от 30 января 2024 года. Основные, наиболее существенные положения этого документа:

- инвестиционный доход от реализации услуг застройщик признает после полной готовности и сдачи объекта;

- инвестиционный доход у застройщика образуется как сумма превышения договорной стоимости объекта долевого строительства и фактических затрат на его возведение и отражается на счете 90.01.

- средства дольщиков, полученные застройщиком, считаются целевым финансированием и поступают на специальные счета, открытые на каждое разрешение на объект строительства, эти денежные средства направляются на создание жилого дома.

- инвентарная стоимость законченного строительством объекта – это сумма фактических капитальных затрат, состав которых регламентируется сводным сметным расчетом стоимости строительства, она формируется в период строительства по данным бухгалтерского учета застройщика и определяется после его окончания при вводе объекта в эксплуатацию. Период строительства охватывает отрезок времени с момента отведения земельного участка и оформления правоустанавливающих документов на землю до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Затраты на возведение объектов отражаются застройщиком в разрезе каждого объекта.

- разница между суммой средств целевого финансирования и суммой расходов на строительство объекта недвижимости, которая по условиям договора не подлежит возврату дольщикам, является инвестиционным доходом и облагается налогом на прибыль по окончании строительства.

- цена договора участия в долевом строительстве отражается как целевые средства, полученные на строительство, на счете 86.02 «Целевое финансирование» в корреспонденции со счетом 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

- давальческие материалы отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 10.7.

- начисление амортизации объектов основных средств производится линейным методом (ФСБУ 6/2020, ст.259 НК РФ). Срок полезного использования объектов основных средств определяется согласно Постановлению Правительства РФ от 01.01.02 №1, утвержден приказом по учетной политике по предприятию. Переоценка основных средств не производится.

- учет материалов ведется согласно ФСБУ 05/2019 г, единица учета материалов – номенклатурная позиция, учет материалов ведется с применением счета 16 – отклонение в стоимости материалов, метод оценки списания МПЗ (кроме товаров, учитываемых по продажной стоимости) – по ФИФО.

Операции по аренде офисных помещений общество отражает в рамках ФСБУ 25/2018 (пункты 24,25,29)

- квалифицировало как операционную аренду, так как экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, после его передачи арендатору остаются у арендодателя. В организации информация об объектах учета аренды не оказывает влияния на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и движения денежных средств, объекта учета аренды, находятся в операционной аренде.

- для учета затрат Застройщика используется счет 26 «Общехозяйственные расходы», на нем учитываются затраты на содержание заказчика-застройщика: заработная плата сотрудников и налоги с нее, аренда офиса и оборудования, затраты на обеспечение техники безопасности на стройке, оплата консультационных услуг, коммунальные услуги, услуги связи, покупка оргтехники и расходных материалов, канцелярских товаров и др.



- собранные в течение отчетного периода на счете бухгалтерского учета 26 «Общехозяйственные расходы» в конце месяца списываются в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы».

- расходы будущих периодов формируются на счете 97 и списываются в бухгалтерском учете равномерно в течение периода, к которому они относятся.

- создается резерв по сомнительным долгам в целях покрытия убытков по безнадежным долгам по результатам инвентаризации дебиторской задолженности на предприятии. Начисление ведется в течении налогового периода с участием счета 63.

На 31.12.2025г. предприятие не имеет просроченной дебиторской задолженности.

- бухгалтерская отчетность предприятия формируется исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

3. Сведения об организации

Юридический адрес: 236039, г. Калининград, ул. Эпроновская, д.12, пом. 9.

Фактический адрес: 236039, г. Калининград, ул. Эпроновская, д.12, пом. 9.

Основной государственный регистрационный номером (ОГРН) 1227700561990 от 09.09.2022г. Поставлено на учет в соответствии с положениями Налогового кодекса, присвоено ИНН/КПП 7751232103/390001001

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ, выдано Межрайонной инспекцией ФНС № 3900 по г. Калининграду 09.09.2022 г.

Цель создания общества в соответствии с Уставом ООО «СЗ «Вершина» (далее Предприятие) являются: получение прибыли и насыщение рынка товарами и услугами.

В 2025 году размер уставного капитала составляет 10 000 рублей, единственный учредитель – Верхолаз Евгений Владимирович.

В 2025 году ООО СЗ «Вершина» осуществляло подготовку к получению разрешения на строительство и поиск земельного участка для строительства.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «СЗ «Вершина» за 2025 год сформирована в соответствии с правилами бухгалтерского учета и отчетности, установленными в РФ: Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г. №402-ФЗ, Федеральными стандартами бухгалтерского учета действующими в Российской Федерации, в том числе ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденным Приказом Минфина РФ от 04.10.23г. №157н, Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. №106н, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ №94н от 31.10.2000г.

4. Основные показатели финансовой и хозяйственной деятельности за 2025 г.

Строка 1150 «Основные средства»

Основные средства предприятия, учитываемые на счете 01.1 «Основные средства»:

- остаточная (балансовая) стоимость основных средств составила **45 000** тыс. рублей- стоимость земельного участка.

Строка 1210 «Запасы» – 209 тыс. руб. в т.ч.

- остаток строительных материалов на конец отчетного периода составил **0** тыс. рублей.

- незавершенное строительство, составило **209** тыс. рублей.

Строка 1230 «Дебиторская задолженность» составила **0** тыс. рублей, в том числе:

- авансы выданные – **0** тыс. рублей;

Строка 1240 баланса «Финансовые вложения» составила – **3 935** тыс. рублей, в том числе:

- депозиты– **3935** тыс. рублей.

- краткосрочные займы – **0** тыс. рублей.

Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

- сальдо на конец периода по дебету счета 50.01 составило **0** тыс. рублей



- сальдо на конец периода по дебету счета 51 составило **2** тыс. рублей

Строка 1410 «Заемные средства» составила **0** тыс. руб. Для осуществления производственной деятельности получены процентные займы от юридических лиц;

Строка 1510 «Заемные средства» составила **0** тыс. руб. Для осуществления производственной деятельности получены процентные займы от юридических лиц

Строка 1520 баланса «Кредиторская задолженность» составила **44** тыс. руб. в том числе:

- задолженность перед поставщиками и подрядчиками в сумме **0** тыс. рублей;

- задолженность по ДДУ – **0** тыс. рублей.

Финансовые результаты.

По результатам отчетного года предприятием получены следующие доходы:

- выручка – **0** тыс. рублей;

- проценты к получению – **421** тыс. рублей.

- прочие доходы – **55723** тыс. руб.:

из них - инвестиционный доход – **0** тыс. руб.;

списание сумм кредиторской задолженности по займам - **55723** тыс. руб.

Среднесписочная численность за 2025г. – 1 человек

5. Финансовая и хозяйственная деятельность за отчетный период

Организация осуществляет деятельность на территории Калининградской области. В 2025г. на приобретенном земельном участке ведется подготовка к строительству объекта. ООО «СЗ «ВЕРШИНА» применяет упрощенную систему налогообложения. 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.

Общество не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности. Бухгалтерская и налоговая отчетность представляется своевременно, отсутствует просроченная задолженность перед бюджетом, отсутствуют претензии со стороны контрагентов.

Организация планирует в дальнейшем приобретение земельных участков и вести деятельность по строительству многоквартирных жилых домов.

6. Информация об операциях ООО «СЗ «ВЕРШИНА» со связанными сторонами

ООО «СЗ «Вершина» входит в группу компаний «Модуль-Стройград», данные о составе группы компаний размещены в едином реестре застройщиков на сайте Наш.дом.РФ.

ФОТ руководителя **0** (ноль) рублей, других выплат не производилось. Единственному участнику выплат не производилось.

Связанные стороны	Характер отношений	Вид операции	Остаток (незавершенные операции по состоянию на 31.12.2025 г.) тыс. руб.
ООО «СЗ «НИВЕЛИР ЗАПАД»	Общий учредитель	нет	нет

7. Применимость допущения непрерывности деятельности



В 2025г. на деятельность ООО «СЗ «ВЕРШИНА» 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.

Не смотря на перебои с поставками строительных материалов, а также увеличение их стоимости руководство ООО «СЗ «ВЕРШИНА» не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества.

В бухгалтерской отчетности на 2025 год представлена полная и достоверная информация о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности, а также об изменениях его финансового положения.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности, предприятие способно продолжать свою деятельность в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Наше общество планирует стабильно осуществлять свою деятельность, т.к. работает на российский рынок и не зависит от колебаний валюты на прямую.

8. События после отчетной даты

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

Общество занимает достаточно устойчивую позицию в своем сегменте и способно непрерывно осуществлять свою деятельность в ближайшие 12 месяцев.

Генеральный директор

ООО «СЗ «Вершина»



Верхолаз Е.В.

« 16 » мая 2026г

