



Группа компаний Фонда «ЖСС КО»

Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик «535 – Плюс»

ИНН: 3906403029, ОГРН: 1213900006990, КПП: 390601001

236006, г. Калининград, пр-кт Ленинский, д. 3, литер V из литер А, этаж 2, помещ. 13А

тел.: +7(4012)555-001, 535plus@fond39sz.ru | www.dom39.ru

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

1. Общие сведения.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «535-Плюс» образовано и зарегистрировано 04 июня 2021г.

Исполнительный орган общества - Генеральный директор Готовка Владислав Рышардович.

Учредитель ООО «Специализированный застройщик «535-Плюс» - Фонд «Жилищное и социальное строительство Калининградской области» (ОГРН 1023900993016, ИНН 3906076879) - 100% доли в уставном капитале.

Уставный капитал ООО «СЗ «535-Плюс» по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 10 000 (десять тысяч) рублей. Уставный капитал за отчетный год не изменялся.

Основным видом деятельности ООО «СЗ «535-Плюс» является деятельность по выполнению функций заказчика-застройщика при строительстве многоквартирных жилых домов.

2. Основные положения учетной политики. Бухгалтерская отчетность.

Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

Учет затрат производственного процесса (строительство объектов – многоквартирных жилых домов) ведется с использованием счета 20.01 «Основное производство» и отражается в бухгалтерском балансе в разделе II «Оборотные активы» в составе строки «Запасы».

Расходы на содержание застройщика в 2025году включены в состав затрат, формирующих себестоимость возводимого объекта недвижимости.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта «1С:Предприятие 8.3».

Годовая бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «535-Плюс» за 2025 год сформирована в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета РФ.

3. Основная информация о деятельности

Основные объекты строительства в отчетном периоде – Многоквартирные жилые дома по адресу: Калининградская область, пос. Васильково, ул. Большая Окружная Дома № 1,2,3 по ПЗУ

Вложения в строительство на 31.12.2025 года составили 328 375 тыс. руб.

По итогам финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год финансовый результат составил 0 руб. Прибыль возникнет после окончания строительства и ввода в эксплуатацию жд по ул. Большая

Окружная в пос. Васильково

Списочная численность работников Общества по состоянию на 01 января 2026 года составила 2 человека.

Общество планирует продолжать вести деятельность в 2026 году. Ликвидация или реорганизация не предусмотрена. Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности.

4. Информация, подлежащая раскрытию в пояснениях к отчетности

Расшифровки основных показателей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах Общества за 2025 год представлены в виде таблиц в качестве приложений к данным пояснениям, а именно:

- наличие и движение запасов (таблица 6.1);
- наличие и движение дебиторской задолженности (таблица 7.1);
- наличие и движение обязательств (таблица 8.1);
- расходы по обычным видам деятельности (таблица 10).

5. Информация, не подлежащая раскрытию в пояснениях к отчетности

В отчетном периоде у Общества отсутствовали:

- нематериальные активы;
- основные средства;
- финансовые вложения;
- государственная помощь

В связи с отсутствием указанных объектов соответствующая информация в бухгалтерской (финансовой) отчетности и пояснениях не раскрывается.

6. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества по состоянию на 31.12.2025 г. является : Фонд «Жилищное и социальное строительство Калининградской области» (Единственный участник Общества. Доля в уставном капитале -100%).

Информация о сделках, совершенных со связанными сторонами

(тыс.руб)

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2025 год			
		Объем операции		Сальдо на 31.12.2025	
		Д-т	К-т	Д-т	К-т
Фонд «Жилищное и социальное строительство Калининградской области»	Предоставление Обществу займов по договорам займа		285 900	-	325 890

7. События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания годовой бухгалтерской отчетности отсутствуют.

Генеральный директор
16.03.2026 года

В. Р. Готовка

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)							На конец периода		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило			списано				переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	19 404	-	313 083	-	(9 202)	-	-	-	-	323 286	-	
в том числе:		-	-	19 404	-	-	-	-	-	-	19 404	-	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	19 321	-	87 534	-	(9 190)	-	-	-	-	97 665	-	
	3а 2024 г.	-	-	19 321	-	-	-	-	-	-	19 321	-	
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	-	225 550	-	-	-	-	-	-	225 550	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	83	-	-	-	(11)	-	-	-	-	71	-	
	3а 2024 г.	-	-	83	-	-	-	-	-	-	83	-	
Итого	3а 2025 г.	19 404	-	313 083	-	(9 202)	-	-	-	X	323 286	-	
	3а 2024 г.	-	-	19 404	-	-	-	-	-	X	19 404	-	

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		погашено	на доходы	переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления				
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	35 000 -	285 900 35 000	- -	- -	- -	4 990 -	325 890 35 000
в том числе:								
Долгосрочные займы	3а 2025 г. 3а 2024 г.	35 000 -	285 900 35 000	- -	- -	- -	4 990 -	325 890 35 000
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	42 961 -	294 192 42 961	- -	(6 257) -	- -	(4 990) -	325 906 42 961
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	6 373 -	30 999 6 373	- -	(6 246) -	- -	- -	31 126 6 373
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	31 516 -	224 901 31 516	- -	- -	- -	- (4 990)	256 416 31 516
Краткосрочные займы	3а 2025 г. 3а 2024 г.	4 990 -	- 4 990	- -	- -	- -	- 4 990	- 4 990
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	38 292 -	- -	- -	- -	- -	38 292 -
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г. 3а 2024 г.	83 77 961	- 580 092	- -	(11) (6 257)	- -	- -	71 83
Итого	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	77 961 77 961	- -	- -	- -	X X	651 796 77 961

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	3а 2025 г.	3а 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	1 563	1 121
Отчисления на социальные нужды	472	339
Амортизация	-	-
Прочие затраты	267 916	56 954
Итого по элементам	269 951	58 414
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(269 951)	(58 414)
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	-