

**Пояснения**  
**ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**  
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
общества с ограниченной ответственностью «СЗ «ВАРЯГ»  
за 2025 год



## 1. Основные виды экономической деятельности

Основной вид экономической деятельности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВАРЯГ» (ООО «СЗ «ВАРЯГ») 41.20 Строительство жилых и нежилых помещений.

## 2. Учетная политика (основные элементы)

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

- инвестиционный доход от реализации услуг застройщик признает после полной готовности и сдачи объекта и отражается на счете 90.01.1;
- инвестиционный доход у застройщика образуется как сумма превышения договорной стоимости объекта долевого строительства и фактических затрат на его возведение. Строительство ведется только подрядным способом, без выполнения работ собственными силами.
- 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 собираются застройщиком на счете 08.03 в разрезе каждого объекта, в балансе отражаются в составе оборотных активов.
- 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 организаций 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».
- 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.
- давальческие материалы отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 10.7.
- 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 покупной стоимости единицы товара) – по ФИФО.
- 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».
- 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.
- 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 31.12.2025 г. 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 и фактический адрес ООО «СЗ «ВАРЯГ»: 236039 Калининградская область, г. Калининград, ул. Эпроновская, д. 12., офис 6.

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица №001121314 серии 39, выданное Межрайонной инспекцией МНС России №9 по г. Калининграду 11 октября 2017 года, за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1173926025437., присвоено ИНН/КПП 3906359193/390601001.

Размер уставного капитала Общества составляет 10 тыс. рублей и состоит из номинальной стоимости доли его участника – (размер доли составляет 100 % уставного капитала, номинальная стоимость доли составляет 10 тыс. рублей).

Единственным учредителем общества является гражданин РФ Суханин Юрий Владимирович – 100% уставного капитала. Генеральный директор - Суханин Юрий Владимирович.

Предприятие в 2025 году осуществляло подготовка к строительству жилых домов в п. Заостровье Калининградской области.

Деятельность Общества связана с осуществлением функции Заказчика-Застройщика по привлечению денежных средств участников долевого строительства для создания многоквартирных домов или иных объектов недвижимости и не подлежит лицензированию.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «СЗ «ВАРЯГ» за 2025 год сформирована в соответствии с правилами бухгалтерского учета и отчетности, установленными: 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 финансово-хозяйственной деятельности за 2025 г.

Строка 1150 «Основные средства»

Основные средства предприятия, учитываемые на счете 01.1 «Основные средства»- 0 тыс. рублей:

- амортизация основных средств за год начислена в размере 0 тыс. рублей.

- остаточная (балансовая) стоимость основных средств составила 0 тыс. рублей.

Строка 1170 баланса «Финансовые вложения» составила – **368 200** тыс. рублей предоставленные долгосрочные процентные займы юридическим лицам.

Строка 1190 «Прочие внеоборотные активы» 134 194 тыс. руб. – в данной строке отражено право аренды на земельный участок в пос. Заостровье сроком до 30.05.2043 г.

Строка 1210 "Запасы"

- остаток строительных материалов на конец отчетного периода составил **17 825** тыс. рублей, в т.ч. строительство объектов основных средств – 17 825 тыс. руб.

Строка 1230 "Дебиторская задолженность" составила **10 061** тыс. рублей, в том числе:

- авансы, выданные поставщикам – **6721** тыс. рублей.

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

Строка 1240 баланса «Финансовые вложения» составила – 43 200 тыс. рублей, в том числе:

- депозиты сроком размещения от 1 до 30 дней – 43 200 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 рублей
- сальдо на конец периода по дебету счета 51 составило 6 тыс. рублей

Строка 1410 «Заемные средства» составила 0 тыс. руб.

Строка 1520 баланса «Кредиторская задолженность» составила 2 528 тыс. руб.

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

Строка 1540 баланса «Оценочные обязательства» составила 17 тыс. руб.

Финансовые результаты.

По результатам отчетного года предприятием получены следующие доходы:

- инвестиционный доход – 0 тыс. рублей;
- проценты по депозитам и выданным займам – 39 885 тыс. рублей;
- прочие доходы – 23851 тыс. рублей.

Текущие расходы застройщика 6386 тыс. рублей.

Прочие расходы:

- проценты к уплате – 0 тыс. рублей;
- прочие расходы – 12844 тыс. рублей, списание задолженности по займу.

В 2025 году получена прибыль в размере 37643 тыс. рублей.

## 5. Финансовая и хозяйственная деятельность за отчетный период

В 2025 году ООО «СЗ «ВАРЯГ» подготовку к строительству жилого дома в Заостровье Калининградской области.

Организация осуществляет деятельность на территории Калининградской области.

ООО «СЗ «ВАРЯГ» является плательщиком налога по упрощенной системе налогообложения с объектом «Доходы». 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.

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

ООО «СЗ «ВАРЯГ» входит в группу компаний «Модуль-Стройград», данные группы компаний размещены в едином реестре застройщиков на сайте Наш.дом.РФ. ФОТ генерального директора составляет 167 тыс. рублей, страховые взносы 51 тыс.рублей, других выплат не производилось. Участнику общества никаких выплат не производилось.

Связанные стороны	Характер отношений	Вид операции	Остаток (незавершенные операции по состоянию на 31.12.2025 г.) тыс. руб.
ООО «Модуль-Стройград»	Группа компаний	Выданный долгосрочный займ	140000

Среднесписочная численность за 2025 г. – 1 человек

## 7. Применимость допущения непрерывности деятельности

В 2025г. на деятельность ООО «СЗ «ВАРЯГ» 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 перебой с поставками строительных материалов, а так же увеличение их стоимости руководство ООО «СЗ «ВАРЯГ» 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.

Организация будет продолжать работать на рынке в течении ближайших двенадцати месяцев.

У Общества не было приостановки операционной деятельности, нарушении условий договоров, влияние внешних факторов на ликвидность и оборотный капитал, доступность рынков капитала/финансирования.

#### 9. События после отчетной даты

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

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

Директор ООО «СЗ «ВАРЯГ»

«18» марта 2026г



\*Суханин Ю.В.

