

Пояснения
ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Карат»

за 2025 год



1. Основные виды экономической деятельности

Основной вид экономической деятельности ООО «Специализированный застройщик «КАРАТ» (ООО «СЗ «КАРАТ») - 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

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 адрес: 236039, г. Калининград, ул. Эпроновская, д.12, пом.5,этаж 3.

Фактический адрес: 236039, г. Калининград, ул. Эпроновская, д.12, пом.5,этаж 3.

Основной государственный регистрационный номером (ОГРН) 1123926008898 от 11.02.2012 г. Поставлено на учет в соответствии с положениями Налогового кодекса, присвоено ИНН/КПП 3906258276/390601001.

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ, выдано Межрайонной инспекцией ФНС № 9 по г. Калининграду.

В 2025 году размер уставного капитала составляет 10 000 рублей, единственный учредитель – гражданин РФ Васильев Дмитрий Олегович. Директор ООО «СЗ «КАРАТ» гражданин РФ Васильев Дмитрий Олегович.

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

Предприятие в 2025 году осуществляло строительство Калининградская область Зеленоградский район, пос. Заостровье и по У. Громовой в г.Калининграде.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность организации 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 финансовой и хозяйственной деятельности за 2025 г.

Строка 1150 «Основные средства»

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

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

- остаточная (балансовая) стоимость основных средств составила **75 180** тыс. рублей (земельный участок в собственности).

- Строка 1210 "Запасы" - **318 688** тыс. руб. в т.ч.:

- остаток строительных материалов на конец отчетного периода составил **11541** тыс. рублей.

- незавершенное строительство объектов **206 698** тыс. рублей.

Строка 1230 "Дебиторская задолженность" составила **75 425** тыс. рублей, в том числе:

- авансы выданные поставщикам – **7 195** тыс. рублей;

- задолженность участников долевого строительства – **49 886** 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 – **0** тыс. рублей, в том числе:

- депозиты сроком размещения от 1 до 30 дней **0** 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 79 тыс. рублей

Строка 1410 «Заемные средства» составила 305 241 тыс. руб. Для осуществления производственной деятельности получены процентные займы от юридических лиц.

Строка 1510 «Заемные средства» составила 44 тыс. рублей.

Раскрытие информации по займам в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»:

Информация о наличии и изменении величины обязательств по займам и кредитам за отчетный год отражена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (табличная часть) в таблице 8.1. «Наличие и движение обязательств» в разделе «Долгосрочные обязательства» по строке «Долгосрочные займы». Срок погашения долгосрочных займов и кредитов, согласно заключенным договорам, более 12 месяцев после отчетной даты. Сумма неоплаченных процентов по займам и кредитам отражена в разделе «Краткосрочные обязательства» по строке «Проценты по займам и кредитам» и составляет 44 тыс. руб.

Строка 1520 баланса «Кредиторская задолженность» составила 106 710 тыс. руб. в том числе:

- задолженность перед поставщиками и подрядчиками в сумме 15 156 тыс. рублей;
- задолженность по ДДУ – 49 886 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.

Финансовые результаты.

По результатам отчетного года предприятием получены следующие доходы:

- Строка 2110 выручка – 125 469 тыс. руб. в т.ч.
- реализация квартир – 105 065 тыс. руб.
- инвестиционный доход – 20 404 тыс. руб.
- проценты по финансовым вложениям – 3 780 тыс. рублей;
- прочие доходы – 0 тыс. руб.

Себестоимость продаж – 68 337 тыс. рублей;

Текущие расходы застройщика 24 318 тыс. рублей.

Прочие расходы:

- проценты к уплате – 16 870 тыс. рублей;
- прочие расходы – 278 тыс. рублей.

В 2025 году получена прибыль от деятельности Общества в размере 14 737 тыс. рублей.

Среднесписочная численность за 2025г. – 1 человек

5. Финансовая и хозяйственная деятельность за отчетный период

В 2025 году ООО «СЗ «КАРАТ» вело строительство жилых домов в качестве застройщика Калининградская область Зеленоградский район, пос. Заостровье и по У. Громовой в г. Калининграде, а также осуществляло передачу квартир по актам дольщикам по и получило инвестиционный доход, также происходила реализация квартир.

Организация осуществляет деятельность на территории Калининградской области.

ООО «СЗ «КАРАТ» является плательщиком НДС и налога на прибыль, применяет общую 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.

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

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



ФОТ директора (совместительство) – 50 тыс. руб., страховые взносы 16 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 «СЗ «ГЛОРИЯ»	Общий руководитель	нет	нет
ООО «СЗ «АККО РД»	Общий руководитель	Договор займа	80 650

7. Применимость допущения непрерывности деятельности

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

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

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.

8. События после отчетной даты

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

Общество занимает достаточно устойчивую позицию в своем сегменте и способно непрерывно осуществлять свою деятельность в будущем.

Директор ООО «СЗ «КАРАТ»

Васильев Д.О.

«19» марта 2026г.

