

Пояснения к бухгалтерскому балансу

и отчёту о финансовых результатах

**ООО «Специализированный застройщик «Зенит-ЛК»
ИНН 5751064021 КПП 575101001**

за 2025 год

1. Общие сведения

1.1	Полное наименование предприятия	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Зенит-ЛК»
1.2	Юридический адрес	302030, г. Орел, ул. Старо-Московская, д.10, пом. 7
1.3	Фактический адрес	302030, г. Орел, ул. Старо-Московская, д.10, пом.7
1.4	Дата государственной регистрации	24.10.2019г.
1.5	Уставный капитал предприятия	2 000 тыс. руб.
1.6	Дата регистрации	24.10.2019г.
1.7	Регистрационный номер ОГРН	1195749006826
1.8	Участие в других обществах	-
1.9	Предприятие подлежит обязательному аудиту	Не подлежит

Сведения о количестве участников Юридического лица на 31.12.2025 г.:

№ п/п	Ф.И.О.	Доля в уставном капитале
1	Волков Ю.С.	51 %
2	Ингман Т.А.	17,15 %
3	Комарицкая Е.А.	24,5 %
4	Ингман Б.И	2,45 %
5	Ингман Н.В.	2,45 %
6	Ингман С.И.	2,45 %

Генеральным директором ООО «Специализированный застройщик «Зенит-ЛК» протоколом № 5 от 24.11.2023 г. назначена Квятович К.Г. с 28.11.2023 г. по 27.11.2026 г.

Основной вид деятельности предприятия: покупка и продажа собственного недвижимого имущества, код ОКВЭД 68.10

2. Информация об учетной политике организации

Основные положения учетной политики на 2025г. для целей бухгалтерского учета и налогообложения.

1. Порядок ведения учета на предприятии.

1.1. Бухгалтерский и налоговый учет на предприятии ведется бухгалтерией.

1.2. Бухгалтерский учет ведется с использованием компьютерной техники и применением бухгалтерской программы «1С: Бухгалтерия 8» ред. 3.0.

1.3. Для бухгалтерского учета организация использует рабочий план счетов, разработанный на основе типового плана счетов, утвержденного приказом Минфина России от 31 октября 2000г. №94н.

1.4. Для осуществления налогового учета организация использует I и 2 части Налогового Кодекса РФ, Гражданский кодекс и другие законодательные акты РФ.

2. Документооборот в организации осуществляется в соответствии с ФСБУ 27/2021.

2.1. Хозяйственные операции в бухгалтерском учете оформляются типовыми первичными документами, которые утверждены законодательно, а также формами, разработанными предприятием самостоятельно.

2.2. Налоговый учет ведется в бухгалтерских регистрах и регистрах, разработанных организацией самостоятельно, и утвержденных настоящим приказом.

2.3. Все учетные документы хранятся на предприятии в электронной форме.

3. Порядок проведения инвентаризации: инвентаризация материалов, товарных запасов и

расчетов проводится по мере необходимости, а также в случаях, предусмотренных законодательством в соответствии с ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация». Инвентаризация основных средств проводится раз в три года.

4. Ответственность за организацию бухгалтерского учета на предприятии возложить на главного бухгалтера.

5. Показатели в бухгалтерской отчетности приводятся обособленно в случае их существенности. Показатель является существенным, если его отношение к общему итогу соответствующих данных составляет более 5%.

6. Утвердить перечень самостоятельно разработанных первичных документов: акты списания материалов, комплектующих на компьютерную и множительную технику; формы отчета о движении ТМЦ на складе и др.

7. Учет основных средств регулировать ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 26/2020. К основным средствам относить средства и орудия труда стоимостью более 100 000 руб.

8. Первоначальная стоимость основных средств определяется как сумма расходов на его приобретение, а в случае изготовления и сумме затрат на изготовление основных средств в соответствии с п. 13, 14 ФСБУ 6/2020.

9. Амортизацию по основным средствам начислять по линейному методу – (п. 32, 33, 35 ФСБУ 6/2020).

10. Определение срока полезного использования объектов основных средств, принятых к учету после 01.01.2002г. производить на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г.

11. Расходы на ремонт основных средств включать в текущие затраты того отчетного периода, в котором они произведены (ФСБУ 6/2020).

12. По приобретенным основным средствам, бывшим в употреблении срок полезного использования определять самостоятельно с учетом требований техники безопасности и др. факторов.

13. Переоценку основных средств производить только в случае необходимости, обусловленной эффективностью производственно-хозяйственной деятельности.

14. Учет нематериальных активов вести в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

15. Начисление амортизации нематериальных активов производить линейным способом и отражать по счету 05 «Амортизация нематериальных активов» Плана счетов.

16. Материально-производственные запасы и товары для продажи учитывать по фактической стоимости (цена приобретения).

17. Коммерческие и управленческие расходы относятся на финансовые результаты полностью в отчетном периоде их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

18. Списание на расходы выбывших ценных бумаг производить в соответствии с ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г. №126н - по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета.

19. Полученные кредиты и займы учитывать в соответствии с ПБУ 15/2008г., утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. №107н и Планом счетов бухгалтерского учета.

20. Проценты по полученным кредитам и займам относить на расходы предприятия.

21. Расходы, связанные с управлением предприятием, ведением финансово-хозяйственной деятельности предприятия учитывать на счете 26 «Общехозяйственные расходы» с последующим ежемесячным списанием на расходы и финансовый результат.

22. Бухгалтерский учет вложений во внеоборотные активы вести в соответствии с порядком, установленным:

- ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда» (Приказ Минфина РФ от 24.10.2008г. №116н)

- Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (письмо Минфина РФ от 30.12.1993г. №160)

-ПБУ 10/1999 «Расходы организации» (Приказ Минфина РФ от 06.05.1999г. №33н).

23. Расходы будущих периодов списывать равномерно в течение отчетного периода, к которому эти расходы относятся.

24. Ответственность за налоговый учет возложить на главного бухгалтера.

25. Проценты по полученным кредитам и займам относить на внереализационные расходы предприятия. Налоговый учет списания процентов вести согласно ст. 269 НК РФ.

26. Учет списания ТМЦ вести по стоимости единицы товаров, списание материально-производственных запасов в затраты производить по стоимости единицы учета согласно ФСБУ №5/2019 «Запасы» (Приказ Минфина РФ от 15.11.2019г. №180н).

27. Учет доходов в целях бухгалтерского учета (кроме долгосрочных контрактов) вести в соответствии с ПБУ 9/1999г. (Приказ Минфина РФ от 06.05.1999г. №32н).

28. Учет расходов в целях бухгалтерского учета вести в соответствии с ПБУ 10/1999г. (Приказ Минфина РФ от 06.05.1999г. №33н).

29. Списание на расходы выбывших ценных бумаг производить по стоимости каждой единицы учета.

30. При наличии обособленных подразделений уплата и предоставление отчетности по страховым взносам на обязательное пенсионное страхование работников, социальное и медицинское страхование производится централизованно по месту нахождения организации.

31. Финансовый результат в целях налогового учета определять согласно главы 26.2 НК РФ «Упрощенная система налогообложения», объект налогообложения «Доходы».

32. Исчисление земельного налога осуществлять согласно гл.31 НК РФ в зависимости от назначения земельных участков, по месту нахождения земельного участка.

33. Исчисление налога на доходы физических лиц осуществлять согласно гл. 23 НК РФ.

34. Ведение налогового учета осуществляется главным бухгалтером.

35. Налоговый учет ведется в Книге учета доходов и расходов, форма которой утверждена приказом ФНС России от 07.11.2023 г. № ЕА-7-3/816@. Книга учета доходов и расходов ведется в электронном виде посредством использования автоматизированной программы. По окончании налогового периода Книга доходов и расходов выводится на печать. На каждый очередной налоговый период открывается новая Книга учета доходов и расходов.

36. Исчисление страховых взносов осуществлять согласно 34 главы НК РФ.

37. Исчисление страховых взносов на социальное страхование от несчастных случаев на производстве профессиональных заболеваний осуществлять согласно Федерального закона от 24.07.1998г. №125-ФЗ «Об обязательном страховании от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний».

38. Формирование бухгалтерской отчетности осуществлять в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета, в том числе ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», с учетом права Общества на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

39. Изменения учетной политики производить в случаях:

- изменения законодательства РФ и (или) нормативных правовых актов по бухгалтерскому (налоговому) учету (не ранее чем с момента вступления в силу изменений норм указанного законодательства);

- в случае начала осуществления нового вида деятельности;

- разработки новых способов ведения бухгалтерского учета;

- существенного изменения условий хозяйствования;

- изменения системы налогообложения.

Изменения оформлять распорядительными документами.

Событий после отчетной даты нет.

Филиалов и представительств нет.

В течение следующих 12 месяцев организация планирует функционировать и осуществлять хозяйственную деятельность.

Резервы по сомнительным долгам не создавались.

Резервы по отпускам не создавались.

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Актив

3. Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы (строка баланса 1170) составляют 181 197 тыс. руб.;

в том числе финансовые вложения - долгосрочные выданные займы в сумме 181 197 тыс. руб.

4. Запасы (строка баланса 1210) составили 32 269 тыс. руб.:

- материалы – 78 тыс. руб.,
- товары (квартиры) – 32 159 тыс. руб.,
- расходы будущих периодов – 32 тыс. руб.

5. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка баланса 1250) – 6 333 тыс. руб.:

- остаток денежных средств на расчетных счетах – 74 тыс. руб.;
- остаток денежных средств в кассе – 9 тыс. руб.;
- остаток денежных средств на специальном счете – 6 250 тыс. руб.

6. Финансовые и другие оборотные активы (строка баланса 1240) – 81 440 тыс. руб.;

в том числе дебиторская задолженность:

- расчеты по ЕНС - 3 тыс. руб.;
- расчеты с покупателями - 214 тыс. руб.;
- расчеты с разными дебиторами кредиторами по прочим обязательствам - 81 223 тыс. руб.

Пассив

7. Капитал (строка баланса 1300) составляет 265 977 тыс. руб.;

- в том числе нераспределенная прибыль - 263 977 тыс. руб.
- Уставный капитал оплачен полностью и составляет 2 000 тыс. руб.

Чистые активы

Наименование показателя	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2023 г.
Чистые активы	265 977	231 822	217 343

8. Другие долгосрочные обязательства (строка баланса 1450) составляет 24 451 тыс. руб.:

- задолженность по соглашениям перевода долга, новациям, ДДУ - 24 451 тыс. руб.

9. Краткосрочная кредиторская задолженность (строка баланса 1520) составляет 10 811 тыс. руб.;

в том числе кредиторская задолженность:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками – 1 381 тыс. руб.;
- расчеты по дивидендам – 3 112 тыс. руб.;
- расчеты по соглашениям перевода долга, прочие кредиторы – 4 000 тыс. руб.;
- расчеты по заработной плате – 6 тыс. руб.;
- расчеты по налоговым платежам, сборам – 2 312 тыс. руб.

**Расшифровка отдельных показателей
Отчета о финансовых результатах**

10. Выручка (Отчета о финансовых результатах строка 2110) составила 97 624 тыс. руб.:

- выручка от реализации квартир – 97 529 тыс. руб.;
- выручка от реализации материалов – 95 тыс. руб.

11. Расходы по обычным видам деятельности (строка Отчета о финансовых результатах 2120) составили 53 628 тыс. руб.:

- себестоимость продаж составила 53 225 тыс. руб.;
- управленческие расходы – 403 тыс. руб.

12. Прочие доходы (строка Отчета о финансовых результатах 2340) составили – 10 588 тыс. руб.:

- проценты к получению по договорам займа, соглашениям перевода долга – 10 588 тыс. руб.

13. Прочие расходы (строка Отчета о финансовых результатах 2350) составили 14 455 тыс. руб.:

- гарантийный ремонт – 968 тыс. руб.;
- РКО банка - 66 тыс. руб.;
- агентское вознаграждение – 3 388 тыс. руб.;
- вознаграждение девелопера, прочие расходы – 8 015 тыс. руб.;
- налог на имущество – 2 018 тыс. руб.

14. Налог на прибыль (доходы) организаций (строка Отчета о финансовых результатах 2410) составил 5 974 тыс. руб.;

в том числе налог при упрощенной системе налогообложения за 2025 г. – 5 974 тыс. руб.

15. Чистая прибыль/убыток (строка Отчета о финансовых результатах 2400) составила 34 155 тыс. руб.

Генеральный директор

Квятович К.Г.