

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ **"Промстрой-Каравелла-ЦП"**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 г.

1. Общие сведения об организации

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Промстрой-Каравелла-ЦП»

Сокращенное наименование: ООО «Промстрой-Каравелла-ЦП»

Местонахождение Общества: 650000 г. Кемерово ул. Дзержинского 29, оф. 50

Общество не имеет филиалов.

Основным видом деятельности Общества в 2025 году является:

Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества.

Полная среднесписочная численность персонала Общества:

за 2024 год составила 4 чел., включая совместителей и лиц, работающих по гражданско-правовым договорам – 3 чел.

за 2025 год составила 4 чел., включая совместителей и лиц, работающих по гражданско-правовым договорам – 3 чел.

Аудитор ООО «Промстрой-Каравелла-ЦП» - АО КГ «Баланс», член СРО ААС, ОРНЗ - 11606046546.

Высшим органом управления Общества является общее собрание участников Общества.

Состав исполнительного и контрольного органов.

Единоличным исполнительным органом Общества является директор.

Со 02 сентября 2021 года Протоколом внеочередного общего собрания участников Общества б/н от 02.09.2021 директором назначен Козырев Олег Юрьевич.

Создание ревизионной комиссии Уставом Общества не предусмотрено.

2. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

2.1 Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности

Годовая бухгалтерская отчетность общества за 2025 год подготовлена с учетом требований

- Федерального закона от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Федеральных стандартов бухгалтерского учета;
- Положений по бухгалтерскому учету, действующих на территории Российской Федерации

При составлении бухгалтерской отчетности за 2025 год Общество последовательно придерживалось принятых им ранее способов и методов бухгалтерского учета, форм и содержания бухгалтерской отчетности, отраженных в Учетной политике Общества, которая утверждена - Приказом № 3-бух от 30.12.2021г. «Об утверждении учетной политики для целей бухгалтерского и налогового учета».

2.2 Методологические аспекты учетной политики

- активы и обязательства Общества существуют обособленно от активов и обязательств собственников и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

- Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем. Намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности отсутствуют, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности);

Показатели отчетности Общества, включая показатели настоящих пояснений, формируются в тысячах рублей.

2.3 Раскрытие применяемых способов ведения учета

Учетной политикой Общества закреплено:

- Списание материалов производится по себестоимости каждой единицы. Спецпредметы (спецодежда, специальные инструменты, приспособления, оборудование) учитываются в следующем порядке:

- если спецпредметы используются более 12 месяцев (или более одного операционного цикла продолжительностью более 12 месяцев), они отражаются в учете в составе основных средств;

- если спецпредметы используются менее 12 месяцев, то их стоимость относится на расходы в момент передачи в эксплуатацию.

- Выручка от реализации отражается по договорам долевого строительства на дату передачи прав на завершённое строительство и равна превышению целевых средств дольщиков над суммой затрат на строительство;

- Выручка от реализации готовой продукции отражается на дату подписания акта ее приема – передачи.

- Определение величины текущего налога на прибыль производится на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с разделом IV ПБУ 18/02 «Учет налога на прибыль». При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль;

- Общество создает резерв предстоящих расходов на оплату отпусков, применяя упрощенный порядок его расчета в целом по организации на промежуточные отчетные даты с последующим уточнением обязательства по каждому работнику при проведении инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года. Величина резерва рассчитывается как произведение среднечасовой заработной платы на количество дней отпуска, плюс сумма страховых взносов на полученную величину.

- Предусмотрено формирование резерва по сомнительным долгам в бухгалтерском учете. Его размер определяется отдельно по каждому сомнительному долгу с учетом финансового положения (платежеспособности) должника и оценки вероятности полного или частичного погашения долга. Неиспользованная на конец отчетного года сумма резерва по сомнительным долгам, скорректированная по результатам инвентаризации дебиторской задолженности на конец отчетного периода, переносится на следующий отчетный период. В бухгалтерском балансе величина дебиторской задолженности корректируется на сумму резерва по сомнительным долгам;

- При составлении отчета о движении денежных средств к денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные инструменты, подверженные незначительному риску изменения их стоимости. При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся депозиты до востребования и векселя банков со сроком погашения до трех месяцев;

В течение 2025 г. отступлений от правил ведения бухгалтерского учета при отражении хозяйственных операций допущено не было.

2.4 Изменения учетной политики

В учетную политику Общества на 2025 внесены следующие изменения:

- в связи с вступлением в силу с 01.01.2025г. Федерального стандарта бухгалтерского учета «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (ФСБУ 4/23), утвержденного Приказом Минфина РФ от 04.10.2023г. № 157н.

Выбранные способы учета и отражения информации об активах, обязательствах, доходах, расходах и иных объектов учета существенно не изменились. Ретроспективные изменения сопоставимых показателей, представленных в бухгалтерской отчетности за 2025 год, не производились.

3. Раскрытие существенных показателей отчетности

3.1 Отложенные налоговые активы (строка баланса 1180)

Отложенные налоговые активы по состоянию на 31.12.2025 г составляют 139 тыс. руб. Они связаны с

разницей формирования оценочных обязательств (резерв на оплату отпусков).

Тыс. руб.

	31.12.2025г.	31.12.2024г.
Отложенный налог, сформированный по ставке 20%		58
Эффект пересчета по новой ставке (прибыль по результатам корректировки)		15
Отложенный налог, сформированный по ставке 25% (оценочные обязательства)	139	73
Итого:	139	73

3.2 Запасы (строка баланса 1210)

В составе запасов по строке 1210 бухгалтерского баланса отражена стоимость товаров, приобретенных Обществом для перепродажи (жилые и нежилые помещения). По состоянию на 31.12.2025 года их стоимость составляет 36 979 тыс. руб.

Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
		фактическая себестоимость	затраты	списано	фактическая себестоимость
				фактическая себестоимость	
Запасы - всего	За 2025 г.	20 569	67 669	(51 259)	36 979
	За 2024 г.	55 310	16 729	(51 470)	20 569
в том числе: Товары	За 2025 г.	20 569	67 669	(51 259)	36 979
	За 2024 г.	55 310	16 721	(51 462)	20 569

3.3 Дебиторская задолженность (строка баланса 1230)

По состоянию на 31.12.2025г. дебиторская задолженность составляет 28 512 тыс. руб.

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		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	погашено	восстановление резерва		
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	35 237	(60)	17 814	(8 535)	(12 184)	32 272	(3 760)
	За 2024 г.	101 973	-	22 491	(89 026)	(201)	35 237	(60)
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	543	-	-	(543)	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	18 375	(60)	17 429	(1 000)	(12 184)	22 560	(3 760)
	За 2024 г.	17 349	-	6 066	(4 839)	(201)	18 375	(60)

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	13 768	-	385	(6 987)	-	7 166	-
	За 2024 г.	63 472	-	16 366	(66 070)	-	13 768	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	1 759	-	-	(128)	-	1 631	-
	За 2024 г.	18 819	-	59	(17 119)	-	1 759	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	1 335	-	-	(420)	-	915	-
	За 2024 г.	1 790	-	-	(455)	-	1 335	-
Итого	За 2025 г.	35 237	(60)	17 814	(8 535)	(12 184)	32 272	(3 760)
	За 2024 г.	101 973	-	22 491	(89 026)	(201)	35 237	(60)

3.4 Финансовые вложения (строка баланса 1240)

В составе строки 1240 бухгалтерского баланса отражены краткосрочные финансовые вложения, общая величина которых по состоянию на 31.12.2025г. составляет 74 872 тыс. руб., в том числе займы, предоставленные на срок до 12 месяцев – 64 413 тыс. руб., приобретенные права требования – 10 459 тыс. руб.

Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
		первоначальная стоимость	поступило	списано	первоначальная стоимость
				первоначальная стоимость	
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	49 752	49 695	24 575	74 872
	За 2024 г.	76 290	32 586	59 124	49 752
в том числе: Предоставленные займы	За 2025 г.	48 416	38 300	22 303	64 413
	За 2024 г.	59 100	35 800	46 484	48 416
Приобретенные права требования	За 2025 г.	1 336	11 395	2 272	10 459
	За 2024 г.	17 190	(3 214)	12 640	1 336
Итого	За 2025 г.	49 752	39 236	24 575	64 413
	За 2024 г.	76 290	32 586	59 124	49 752

3.5 Денежные средства и денежные эквиваленты (строка баланса 1250)

По состоянию на 31.12.2025г. общая величина денежных средств и денежных эквивалентов составляет 121 289 тыс. руб., в том числе денежные средства на расчетном счете 189 тыс. руб., денежные средства на депозитных счетах 121 100 тыс. руб.

3.6 Уставный капитал (строка баланса 1310)

В течение 2025 года уставный капитал Общества не изменялся и по состоянию на 31.12.2025г. составляет 10 тыс. руб. Участниками Общества являются ООО «Промстрой» (25%), Глушков В.М. (37,5%), Козырев О.Ю. (37,5%). Уставный капитал полностью оплачен.

3.7 Нераспределенная прибыль (строка баланса 1370)

Сумма нераспределенной прибыли по состоянию на 01.01.2025г. составляла 468 450 тыс. рублей. В течение 2025 года Обществом получена прибыль в сумме 23 731 тыс. рублей. В течении 2025 г. на основании решения общего собрания Учредителей от 20.10.2025г. были выплачены дивиденды в сумме 232 800 тыс. руб. Размер нераспределенной прибыли Общества по состоянию на 31.12.2025г. составляет 259 381 тыс. рублей. Чистые активы Общества представлены в таблице:

(37,5%), Козырев О.Ю. (37,5%). Уставный капитал полностью оплачен.

3.7 Нераспределенная прибыль (строка баланса 1370)

Сумма нераспределенной прибыли по состоянию на 01.01.2025г. составляла 468 450 тыс. рублей. В течение 2025 года Обществом получена прибыль в сумме 23 731 тыс. рублей. В течении 2025 г. на основании решения общего собрания Учредителей от 20.10.2025г. были выплачены дивиденды в сумме 232 800 тыс. руб. Размер нераспределенной прибыли Общества по состоянию на 31.12.2025г. составляет 259 381 тыс. рублей. Чистые активы Общества представлены в таблице:

Показатель	31.12.2025г.	31.12.2024г.	31.12.2023г.
Чистые активы	259 391	468 460	615 496

3.8 Кредиторская задолженность (строка баланса 1520)

В составе кредиторской задолженности на 31.12.2025г. отражена задолженность перед поставщиками за оказанные услуги, задолженность перед персоналом по оплате труда, а также задолженность перед бюджетом по налогам и сборам. Общая сумма кредиторской задолженности составляет 1 892 тыс. руб.

Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)			На конец периода
			поступило	списано		
			в результат е фактов хозяйстве нной жизни (по условиям договора)	погашено	на доходы	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	6 544	189	(4 842)	-	1 892
	За 2024 г.	19 511	11 648	(20 849)	(3 767)	6 544
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	2 360	36	(2 097)	-	299
	За 2024 г.	2 931	1	(553)	(19)	2 360
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	3 577	125	(2 612)	-	1 090
	За 2024 г.	6 465	2 259	(1 401)	(3746)	3 577
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	272	28	(95)	-	209
	За 2024 г.	9 956	13	(9 693)	-	276
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	119	-	-	-	119
	За 2024 г.	53	66	-	-	119
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	212	-	(38)	-	174
	За 2024 г.	103	109	-	-	212
Итого	За 2025 г.	6 544	189	(4 842)	-	1 892
	За 2024 г.	19 511	11 648	(20 849)	(3 767)	6 544

3.9 Оценочные обязательства (строка баланса 1540)

Расчет величины оценочного обязательства произведен в соответствии с периодичностью предоставления отпусков сотрудникам по Графику отпусков, который обязателен как для работодателя, так и для работника. Величина оценочного обязательства (резерв на оплату отпусков) по состоянию на 31.12.2025г. составляет 556 тыс. руб.

Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			признано	списано	
				как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	291	556	291	556
	За 2024 г.	158	291	158	291
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	291	556	291	556

4. Расшифровка забалансовых статей учета

По состоянию на 31.12.2025 г. на забалансовом учете числится один объект «малоценных основных средств» (кассовый аппарат) стоимостью 36 тыс. руб. и арендованное нежилое помещение стоимостью 220 тыс.руб.

5. Информация по судебным искам.

По состоянию на 31.12.2025 г. отсутствуют иски к Обществу, находящиеся на рассмотрении судов, по которым судебные решения могут быть приняты не в пользу Общества.

6. Доходы, расходы Общества.

Состав доходов и расходов, указанных в Отчете о финансовых результатах Общества за 2025г. отражен в таблице (в разбивке по наиболее существенным видам доходов и расходов, тыс. руб.)

Наименование показателя	Строка отчетности	2025 год	2024 год
Выручка, в том числе	стр.2110	54 670	263 730
Доходы от реализации жилых и нежилых помещений		54 670	56 782
Доходы от реализации имущественных прав (уступка права требования)		-	206 948
Проценты к получению	стр.2320	61 421	79 051
Прочие доходы	стр.2340	291	4 154
Себестоимость продаж, в том числе	стр.2120	51 259	217 341
Стоимость реализуемых жилых и нежилых помещений		51 259	51 462
Себестоимость имущественных прав		-	165 879
Коммерческие расходы	стр.2210	1 093	6 264
В том числе:		275	5 509
Риэлторские услуги			
Аудиторские услуги		151	200
Содержание жилых и нежилых помещений		554	467
Право использования программ Контур и Диадок		92	67
Обслуживание ККМ		21	21
Управленческие расходы	стр.2220	9 156	9 192
В том числе:		8 966	8 992
Расходы на оплату труда			
Расходы на аренду		190	200
Прочие расходы	стр.2350	15 502	18 661
Услуги банка		45	54
Налоги		798	930
Резервы по сомнительным долгам		3 700	261
Госпошлина за регистрацию и прочие		928	257
Списание дебиторской задолженности		-	16 320
Благотворительная помощь		10 000	839
Прочие расходы		31	-

7. Отчет о движении денежных средств

В составе прочих поступлений по строке 4119 Отчета о движении денежных средств отражены:

	Источник поступления	2025 год	2024 год
1	Проценты, по депозитам счетам	60 634	79 051
2	Проценты по предоставленным займам	787	-
3	Возврат д/с поставщиками	-	11 478
4	Прочие	-	499
	Всего прочие поступления	61 421	91 028

По строке 4129 «Прочие платежи» отражены:

4	Благотворительная помощь	10 000	839
	Прочие	68	66
	Всего прочие поступления	12 336	176 591

8. Информация о связанных сторонах

В состав связанных сторон Общества входит основной управленческий персонал, участники Общества (Козырев Олег Юрьевич, Глушков Владимир Михайлович, ООО «Промстрой») и юридические лица, контролируемые одними и теми же физическими лицами: ООО Специализированный застройщик «Промстрой-Центр» (ИНН 4205244566), ООО СЗ «Промстрой-А» (ИНН 4205211803), ООО СЗ «Промстрой-Каравелла» (ИНН 4205090958), ООО СЗ «Промстрой-Мегаполис» (ИНН 4205090997), АО «Трест КПС» (ИНН 4210000533), ООО СЗ «Промстрой-РП» (ИНН 4205244566). В течение 2025 года Общество имело прямые финансово-хозяйственные отношения с ООО «Промстрой», ООО СЗ «Промстрой-Мегаполис».

Количественные параметры операций со связанными сторонами.

Наименование организации	Характер договорных отношений	2025 год				(тыс. руб.) 2024 год.			
		Оборот за год		Задолженность на 31.12.2025		Оборот за год		Задолженность на 31.12.2024	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ООО «Промстрой»	Договор займа	8 500	8 500	-	-	5 300	5 300	-	-
ООО СЗ «Промстрой-Мегаполис»	Договор займа	5 000	-	5000					
ООО СЗ «Промстрой-Мегаполис»	ДДУ	63 207	66 233	3 962		1 650	720		936
ООО СЗ «Промстрой-А»	ДДУ	-	-	-	-	3 809,8	3 809,8	-	-
ООО СЗ «Промстрой-Каравелла»	Договор займа	-	-	-	-	27 500	27 500	-	-

Под основным управленческим персоналом Общество понимает:

Директор	Козырев Олег Юрьевич
----------	----------------------

Козырев Олег Юрьевич является директором общества со 02.09.2021г. в связи с исполнением полномочий единоличного исполнительного органа общества.

Вознаграждение основного управленческого персонала:

Номер п/п	Виды операций	Краткосрочные вознаграждение за 2025 г. (тыс. руб.)	Краткосрочные вознаграждение за 2024 г. (тыс. руб.)
1	Заработная плата	6 481,5	5 192,91
2	Страховые взносы по заработной плате	1 929,0	1 350,77

Долгосрочное вознаграждение основного управленческого персонала не предусмотрено.

Конечным бенефициаром признано физическое лицо, которое прямо или через третьих лиц владеет клиентом – юридическим лицом, либо контролирует действия этого юридического лица. Конечными бенефициарами Общества в 2025 году являются Глушков Владимир Михайлович, Козырев Олег Юрьевич.

При исполнении договорных обязательств со связанными сторонами применялась безналичная форма расчетов.

Сомнительные долги, списанная дебиторская задолженность, долги, нереальные для взыскания по контрагентам - связанным сторонам у Общества отсутствуют.

9. События после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год у Общества отсутствовали факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности.

10. Информация о финансово-хозяйственных рисках

10.1 Политика ООО «Промстрой-Каравелла-ЦП» в области управления рисками:

Политика Общества в области развития и совершенствования системы управления рисками направлена на своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации финансовых и иных потерь.

С целью предупреждения реализации и минимизации рисков, выработки единого подхода к реализации стоящих задач систематически проводится работа по оценке и выявлению рисков, которые могут существенно повлиять на цели Общества. Ответственность за своевременное выявление, оценку рисков, разработку и выполнение мероприятий, мониторинг рисков несет руководитель. На результаты деятельности Общества оказывают влияние также и внешние факторы, которые Общество не в состоянии контролировать.

10.2 Отраслевые риски

Основной вид деятельности Общества: Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества.

В целях минимизации факторов риска Общество проводит сбалансированную политику по повышению эффективности инвестиционной и операционной деятельности, направленную на сокращение расходов и оптимальное планирование структуры источников финансирования.

Для снижения отраслевого риска Обществом проводится целенаправленная работа по мониторингу спроса и предложения на жилую и нежилую недвижимость.

10.3 Финансовые риски.

Риск влияния инфляции затрагивает колебания рыночной конъюнктуры, в частности, рост стоимости материалов, услуг подрядных организаций и т.д., что может привести к увеличению себестоимости услуг, оказываемых предприятием и, как следствие, к снижению всех основных финансовых показателей.

Основным показателем, наиболее подверженным изменению в результате влияния финансовых рисков, является прибыль Общества.

За счет увеличения сроков оборачиваемости, уменьшения свободных денежных средств, снижения прибыльности наиболее подвержены влиянию следующие показатели финансовой отчетности:

- кредиторская задолженность;
- денежные средства;
- прибыль от основного вида деятельности.

В целях минимизации финансовых рисков Общество проводит целенаправленную работу по анализу цен на рынке недвижимости, оценке влияния факторов на его изменения, оценке риска снижения или замедления спроса на недвижимость.

10.4 Правовые риски

Общество осуществляет свою деятельность при соблюдении норм действующего законодательства Российской Федерации, в том числе отраслевого и налогового, осуществляет постоянный мониторинг их изменений.

Правовые риски могут быть обусловлены спецификой действующего законодательства и судебной системы, выражающейся в различной судебной практике по одним и тем же вопросам, и интерпретации законодательства вообще, коллизии правовых норм, относительно недавнем введении в действие многочисленных законов и нормативных актов, и двусмысленности и непоследовательности в их толковании и применении.

Для минимизации различного рода правовых рисков Общество в обязательном порядке осуществляет предварительный правовой анализ планируемых сделок, прочих аспектов финансово-хозяйственной деятельности, предусмотренных действующим законодательством и Уставом Общества.

Директор
ООО «Промстрой-Каравелла-ЦП»

19 февраля 2026 года



Козырев О.Ю.

22