Пояснительная записка к бухгалтерскому балансу за 2025 год
ООО Специализированный застройщик «Тайгер»

1. Общие сведения:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Тайгер», сокращенное наименование ООО СЗ «Тайгер», зарегистрировано Управлением Федеральной налоговой службы по Астраханской области 19.08.2010 г. ОГРН 1103017001845.

Юридический адрес: г. Астрахань, ул. Савушкина, дом 6, корпус 7, офис 27А.

Уставный капитал: 10 600 (Десять тысяч шестьсот) рублей, оплачен полностью.

Основной вид деятельности: 41.20 – Строительство жилых и нежилых зданий

На 31 декабря 2025г. бенефициарным владельцем является – Елизарова Маргарита Александровна.

Единоличным исполнительным органом является директор – Елизаров Александр Игоревич.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 31 человек.

2. Учетная политика:

Учетная политика для целей бухгалтерского учета на 2025 год утверждена приказом Директора от 29 декабря 2022 года, с учетом внесенных изменений в приказ от 28.12.2023 г. В отчетном периоде учетная политика изменялась, на основании приказа от 24.03.2025 г., в части порядка проведения инвентаризации активов и обязательств.

Учет Общества ведется автоматизировано, в программе «1С: Предприятие 8.3».

Компания ежегодно перед сдачей годовой бухгалтерской отчетности проводит инвентаризацию всего имущества и обязательств организации.

Согласно утвержденному документу, в компании начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС/НМА в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Организация оценивает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости.

Списание стоимости МПЗ, использованных для производственных целей, производится на основании Акта на списание материально-производственных запасов на объект. При списании МПЗ оцениваются по средней стоимости.
Стоимость спецоснастки и спецодежды, учитываемых в составе МПЗ, единовременно списывается на затраты в момент их передачи в производство, независимо от срока их эксплуатации.

Компания применяет специальный налоговый режим – упрощенную систему налогообложения и находится на объекте налогообложения «Доходы-расходы» с применением льготной налоговой ставки - 10 %., согласна регионального закона Астраханской области от 10.11.2009г. № 73/2009-ОЗ.

Доходами от основной деятельности являются:
- выручка от реализации готовой продукции по договорам купли-продажи при строительстве объектов;
- выручка от реализации услуг;
- выручка от экономии средств дольщиков при строительстве объектов.

Выручка от основной деятельности учитывается на сч.90.01.1. В бухгалтерском учете выручка от основной деятельности признается на дату подписания:
- Акта приема-передачи к договорам купли-продажи;
- Акта выполненных работ, оказанных услуг;
- Акта приема-передачи помещения дольщиком в рамках договора долевого участия.

Прочими доходами является:
-проценты по займам, кредитам;
-штрафы, пени, неустойки;
-излишки готовой продукции и прочее.
Информацию о прочих доходах организации отражается на счете 91.01.

Расходы, сформированные на сч.20 «Основное производство» накапливаются за период строительства объекта и в момент подписания первого акта приема-передачи с дольщиком списываются на сч.90.02 в части расходов за счет застройщика и на счет 43 в части сформированной себестоимости помещения за счет дольщика.
Расходы, накопленные на сч.20 «Основное производство» после сдачи объекта списываются ежеквартально на сч.90.02.

3. Основные показатели деятельности компании:

В отчетном году выручка ООО СЗ «Тайгер» составила:

-от реализации помещений по договорам долевого участия – 1 056 806 тыс. руб.;
-от реализации помещений по договорам купли-продажи- 10 809 тыс. руб.;
-от возмещения коммунальных услуг- 54 тыс. руб.

Расходы в 2025 г. составили:
- амортизация ОС и НМА- 1 317 тыс.руб.;
-списание материалов в производство- 385 269 тыс.руб.;
-расходы на оплату труда- 32 593 тыс.руб.;
-отчисления на социальные нужны – 7 132 тыс.руб.;
-прочие расходы- 703 780 тыс.руб.

Прочие доходы за 2025 г. составили 3 160 тыс.руб.
В т.ч. % по выданным кредитам и займам – 186 тыс. руб.;
- прибыль прошлых лет -2 725 тыс. руб.;
- штрафы по хоз. договорам- 160 тыс. руб.;

- прочее – 89 тыс.руб.

Прочие расходы за 2025 г. составили 116 132 тыс.руб.
В т.ч. % к уплате – 53 190 тыс.руб.;
- вознаграждение инвестору по итогам строительства МЖД1– 57 399 тыс. руб.;
- услуги банка- 1 525 тыс.руб;
- убыток прошлых лет -3 391 тыс. руб.;
- прочее – 627 тыс. руб.

На 31.12.2025 г. у организации есть два займодавца:
- Елизарова Маргарита Александровна, сумма заемных средств на отчетную дату составила 22 625 тыс. руб. по договору беспроцентного займа № 2 от 29.09.2021 г., со сроком погашения не ранее 01.10.2027 г.

- АО «Прогресс», сумма непогашенных заемных средств на отчетную дату составила 28 000 тыс. руб. на основании соглашения о новации от 01.02.2023 г., со сроком погашения не ранее 01.12.2027 г., сумма начисленных процентов на 31.12.2025г. составила – 5 300 тыс. руб.

За 2025 год компанией получен убыток в сумме 27 281 тыс. рублей.

Информация по показателям за 2025 г.:

Наименование	На 31.12.2024 г., тыс. руб.	На 31.12.2025 г., тыс. руб.
Нематериальные активы	1 889	2 015
Основные средства	47 276	49 383
Финансовые вложения	6 000	16 000
Дебиторская задолженность*	1 420 081	977 722
Кредиторская задолженность**	1 400 403	1 263 937
Уставный капитал	11	11
Оценочные обязательства	0	0

По строке 1110 «Нематериальные активы» отражен:
- Сайт ЖК Нинл, первоначальной стоимостью 180 тыс. руб., полностью с амортизирован;
- Прототип Сайта ЖК Нинл, первоначальной стоимостью 1 780 тыс. руб., накопленная амортизация по нему составила 237 тыс. руб;
- Лицензия(неисключительная) на ПО "Happy Job", первоначальной стоимостью 149 тыс. руб., накопленная амортизация по ней составила 32 тыс. руб.
- В июле 2025г. был введен в эксплуатацию Сайт застройщика Тайгер, первоначальной стоимостью 371 тыс. руб., накопленная амортизация по нему составила 16 тыс. руб;

По строке 1150 «Основные средства» отражены следующие показатели:
- стоимость объектов основных средств 7 565 тыс. руб., из них приобретены в текущем году объекты основных средств первоначальной стоимостью 3 180 тыс. руб.;
- стоимость земельных участков, отраженных в составе внеоборотных активов в сумме 41 818 тыс. руб.

У компании есть два действующих договора аренды автомобиля:
- №1710/23 от 01.06.2023 г. с Алибулатовым А.М. Стоимость аренды в месяц составила 5 700 руб. Срок аренды 12 месяцев, с последующей пролонгацией.;

- №31О/25 от 01.02.2025 г. с Карасиковым В.Д. Стоимость аренды в месяц составила 5 700 руб. Срок аренды 12 месяцев, с последующей пролонгацией.

*В составе дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2025г. отражены:
- суммы, в рамках зарегистрированных договоров долевого участия- 927 257 тыс. руб.;
-суммы предварительной оплаты за материалы, работы, услуги – 45 189 тыс. руб.;
- прочая дебиторская задолженность – 5 276 тыс. руб.
**Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025г. состоит из:
- задолженность перед дольщиками по договорам долевого участия – 1 034 029 тыс. руб.;
- задолженность по процентам, в рамках долгосрочного займа – 5 300 тыс. руб.;
- задолженность по процентам в рамках целевого кредита – 13 910 тыс. руб.;
- задолженность перед бывшим учредителем по выплате действительной стоимости доли, а также выплате дивидендов по итогам 2019г. – 26 982 тыс. руб.;
-задолженность перед инвестором по выплате вознаграждения по итогам строительства МЖД1- 47 399 тыс. руб.;
- задолженность перед поставщиками и подрядчиками – 130 191 тыс. руб.;
- задолженность по оплате налога при упрощенной системе налогообложения- 5 479 тыс. руб.;
- прочая кредиторская задолженность – 647 тыс. руб.

4. Информация о долевом строительстве:

- по многоэтажному жилому дому № 1:

28.11.2025г. получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №30-12-011-2025.

Строительство многоэтажного жилого дома происходило на арендованном у АО "ПРОГРЕСС" земельном участке, площадью 5478 кв.м., кадастровый номер 30:12:020292:4481.

12.12.2025г. и 17.12.2025г. компанией было подписано соглашение о прекращении обязательств по Договорам об открытии невозобновляемой кредитной линии с ПАО Сбербанк №540В0171V21ZMF от 10.03.2025г. и №540В00F57MF от 01.03.2023г, соответственно, в связи с полным исполнением обязательств Заемщика.

На 31.12.2025г. было передано помещений дольщикам по актам приема-передач, в рамках договоров долевого участия (ДДУ) на сумму 1 056 806 тыс. руб., в рамках договоров купли-продажи (ДКП)- 7 286 тыс. руб.

- по многоэтажному жилому дому № 2:

07.06.2024 г. получено Разрешение на строительство «Группа жилых домов по ул. Савушкина в г. Астрахани Прогресс 2.0 2 этап» №30-12-045-2024 сроком действия до 07.03.2027 г.

Строительство многоэтажного жилого дома происходит на собственном земельном участке, площадью 5 991 кв.м., кадастровый номер 30:12:020292:4482.

15.08.2024г. компанией был заключен Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии с ПАО Сбербанк № 540B00ZVCMF на сумму 1 595 млн. руб.
Дата погашения обязательств по кредиту-25 сентября 2027г.

На 31.12.2025г. компанией в рамках Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии с ПАО Сбербанк № 540B00ZVCMF были получены кредитные средства в размере 675 933 тыс. руб., сумма начисленных процентов на 31.12.2025г. составила 13 910 тыс. руб.

Активы, находящиеся в залоге у ПАО Сбербанк:
2) Право собственности на земельный участок, площадью 5 991 кв. м, кадастровый номер 30:12:020292:4482 (договор ипотеки ДИ01_540B00ZVCMF от 15.08.2024г);
3) Имущественные права на строящиеся площади: квартиры в количестве 348 шт., кладовые общей площадью 377,89 кв. м, нежилые помещения общей площадью 303,16 кв.м. (договор залога ДЗ01_540B00ZVCMF от 15.08.2024г).

У организации есть сопутствующие договоры к кредитному договору, а именно Договор поручительства № ДП01_540B00ZVCMF и № ДП02_540B00ZVCMF от 15.08.2024г.

На 31.12.2025г. было зарегистрировано договоров долевого участия (ДДУ) на сумму 909 917 тыс. руб., поступило средств на эскроу счета в сумме 815 831 тыс. руб., остаток сумм по договорам долевого участия (рассрочка) поступят на эскроу счета до конца ввода объекта в эксплуатацию.

На 31.12.2025г. было реализовано по договорам долевого участия – 6 125 кв.м., что составляет 33 % от общей площади в доме 2.

5. Прочая информация:

Операции со связанными сторонами в 2025г.

Связанная сторона	Предмет взаимоотношений	С-до на 01.01.2025г., тыс. руб.	Поступило (+) тыс.руб.	Списано (-) тыс.руб.	Остаток на 31.12.2025г., тыс. руб.
Елизарова М.А.	Договор займа №2 от 29.09.2021	22 625	0	0	22 625

Сумма оплаты труда основного управленческого персонала за 2025 год составила 1 430 тыс. руб., размер страховых взносов основного управленческого персонала за 2025 год составил 288 тыс. руб.

Обособленные подразделения и филиалы отсутствуют.

Организация не принимает участие в совместной деятельности.

События после отчетной даты отсутствуют.

Директор А.И. Елизаров
Главный бухгалтер Е.Н. Куликова
16.02.2025г.