

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИМПЕРИАЛ»

1. Общие сведения

- 1.1. Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИМПЕРИАЛ".
- 1.2. ИНН, КПП, ОГРН организации: 7708577743/236601001 ОГРН 1057748701559.
- 1.3. Вид деятельности о постановке на учет российской организацией в налоговом органе по месту ее нахождения в Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 16 по Краснодарскому краю, № 1162310050044, дата внесения записи 20.10.2005 г.
- 1.4. Место нахождения: 354000, Краснодарский край, г. Сочи, переулок Горького, д.24 корп. 1 пом.145.
- 1.5. Общество зарегистрировано в государственных внебюджетных фондах:
– Отделение Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации по Краснодарскому краю, регистрационный № 1079641799;
- 1.6. Обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств, нет.
- 1.7. Основной целью создания и деятельности Общества является извлечение прибыли путем осуществления предпринимательской деятельности.
- 1.8. Дочерних и зависимых обществ нет.
- 1.9. Единственным исполнительным органом Общества является директор – Каракетян Гаянэ Сагаковна (решение б/н от 01.06.2022 г.)
- 1.10. Размер уставного капитала 30 тыс. руб. Уставный капитал оплачен полностью.
- 1.11. Участником ООО «СЗ «ИМПЕРИАЛ» является:
– Дукьянов Михаил Владимирович (10% доля в уставном капитале) с 01.07.2024 года.
– Невзорова Анна Владимировна (90% доля в уставном капитале) с 01.03.2024 года.
Бенефициарные лица – Невзорова Анна Владимировна.
- 1.12. Основные виды деятельности организации: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.
- 1.13. Численность работников по состоянию на 31.12.2025 г. составила 3 человека. Средняя заработная плата в организации: 67 519 руб. Заработная плата выплачивалась своевременно.

2. Сведения об учетной политике

- 2.1. Бухгалтерский учет ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положениями по бухгалтерскому учету, учетной политикой с использованием специализированной бухгалтерской программы «1С: Предприятие» 8.3. Бухгалтерская отчетность Общества формируется, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Согласно учетной политике, применяется ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», согласно этому документу сделаны все необходимые расчеты по определению величинны текущего налога на прибыль и отражены в отчете о финансовых результатах.

Учет доходов и расходов ведется методом начисления.

Согласно учетной политике, Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы" в качестве условно-постоянных, ежемесячно списываются в дебет счета 08.03.3 «Содержание заказчика-застройщика».

Накопленные расходы застройщика учитываются на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» в разрезе объектов строительства и статей затрат на строительство. Накопленные расходы до момента передачи объектов по ДДУ отражаются в оборотных активах в составе второго раздела бухгалтерского баланса. Закрытие счета 08.33 производится на счет 86.33.1 после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и оформления актов приема-передачи помещений.

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами (п. 8 ПБУ 10/99).

Учет расходов по займам и кредитам ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008), Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов. Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения. Задолженность по займам отражается в учете на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» или на счет 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам». Проценты по полученным займам (за исключением процентов, подлежащих включению в стоимость инвестиционного актива в порядке, предусмотренном пунктами 7 – 14 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»), а также все иные расходы, связанные с получением заемных средств, относятся в состав прочих расходов в том отчетном периоде, в котором они были произведены (начислены).

Согласно п. 7 ПБУ 15/2008 расходы по займам по общему правилу признаются в бухучете в составе прочих расходов. Исключение составляют проценты, причитающиеся к уплате заемодатцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива. Такие проценты участвуют в формировании стоимости инвестиционного актива.

Проценты включаются в стоимость инвестиционного актива при наличии следующих условий (п. 9 ПБУ 15/2008):

- расходы по приобретению инвестиционного актива подлежат признанию в бухучете;
- начаты работы по приобретению инвестиционного актива.
- Долгосрочная задолженность по полученным займам переводится в краткосрочную в момент, когда по условиям договора займа до возврата основной суммы долга остается 365 дней.

Применяется ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Основные средства отражаются в отчетности по первоначальной стоимости за вычетом амортизации. Срок полезного использования объекта основных средств определяется самостоятельно, он устанавливается исходя из ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью.

Ежегодная переоценка основных средств не проводится.

Стоимостной лимит за единицу актива для признания его основным средством установлен в размере 100 000 рублей 00 копеек.

При начислении амортизации объектов основных средств в бухгалтерском учете применяется линейный способ, исходя из первоначальной стоимости и нормы амортизации. Норма амортизации по основным средствам исчисляется исходя из срока полезного использования.

Списание расходов будущих периодов производится равномерно в течение периода, к которому они относятся (если его можно определить на основании договора или иного первичного документа).

Расходы на приобретение программного обеспечения и лицензий на право его использования учитываются в составе НМА в соответствии с ФСБУ 14/2022.

Составление отчета о движении денежных средств осуществляется Обществом в соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств». Величина денежных потоков в иностранной валюте отражается в Отчете по официальному курсу иностранной валюты на дату совершения хозяйственной операции. Авансы полученные классифицируются обществом, как поступления от продажи, а авансы выданные – в качестве платежей. Денежные потоки отражаются в Отчете свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность Общества, сколько деятельность его контрагентов, и когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

2.2. Изменения в учетную политику не вносились.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

Нематериальные активы в организации отсутствуют.

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Основные средства в организации отсутствуют.

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

С 01.01.2022 применяется ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», на дату составления бухгалтерской финансовой отчетности на 30.09.2025 года у ООО «СЗ «ИМПЕРИАЛ» имеется земельный участок: Земельный участок кад. номер 23:49:0302008:2621, пл. 10065 кв. м., (договор аренды 4900011460 от 12.08.2022) отраженный на счете 01.03, в балансе строка 1150.

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
		фактическая (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)	фактическая (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация обесценение	переоценка	фактическая (пересчитанная) стоимость	накопленная амортизация
Права	За	42 769	(15 486)	-	(767)	-	(7 245)	-	-	42 002	(22 731)

Краткосрочные финансовые вложения - всего	За										
	2025 г.										
	За										
	2024 г.										
Итого	За	18 070			18 070						
	2025 г.										
	За	18 070								18 070	
	2024 г.										

5.2. Иное использование финансовых вложений

Иное использование финансовых вложений в организации отсутствует.

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	запраты	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За	2		3 883 070	(4)			X	X	3 883 068	2
	2025 г.										
	За	2						X	X		
	2024 г.										
в том числе:	За	2		2	(4)						
Сырье и материалы	За	2025 г.									
	За	2024 г.									2
Незавершенное строительство по адресу г. Сочи, Курортный проспект, 64	За			3 883 068							3 883 068
	За	2024 г.									

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав в организации отсутствуют.

7. Дебиторская задолженность

Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	75	-	-	-	-	-	75	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по солидарному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1	-	-	(1)	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	3	-	-	-	-	-	-	3	-
	За 2024 г.	1	2	-	-	-	-	-	3	-
Итого	За 2025 г.	63 732	3 203	-	(25 190)	-	-	-	41 745	-
	За 2024 г.	41 553	49 235	-	(27 056)	-	-	-	63 732	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Просроченная дебиторская задолженность у организации отсутствует.

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценок обязательств)

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 результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на переклассифицировано	доходы	доходы	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	3 580 048	326 047	-	(1 422 908)	-	-	2 483 186	
	За 2024 г.	2 856 589	730 633	-	(7 174)	-	-	3 580 048	
в том числе:	За 2025 г.	1 887 219	70 012	-	-	-	-	1 957 231	
	За 2024 г.	1 404 143	483 142	-	(67)	-	-	1 887 219	

Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	255 149	256 035	-	-	-	-	511 184
	За 2024 г.	32 729	222 421	-	-	-	-	255 149
Расчеты по аренде	За 2025 г.	22 807	-	-	(8 036)	-	-	14 771
	За 2024 г.	4 844	25 070	-	(7 107)	-	-	22 807
Инвестиционные обязательства	За 2025 г.	1 414 872	-	-	(1 414 872)	-	-	-
	За 2024 г.	1 414 872	-	-	-	-	-	1 414 872
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	106 229	319 137	-	(15 834)	-	-	409 531
	За 2024 г.	13 579	106 245	-	(13 595)	-	-	106 229
В том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	83 064	317 740	-	(3 096)	-	-	397 708
	За 2024 г.	1 163	81 913	-	(12)	-	-	83 064
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	98	23	-	(14)	-	-	108
	За 2024 г.	14	85	-	-	-	-	98
Расчеты по аренде	За 2025 г.	6 479	1 337	-	-	-	-	7 816
	За 2024 г.	9 644	10 418	-	(13 583)	-	-	6 479
Краткосрочные займы	За 2025 г.	11 732	-	-	(11 732)	-	-	-
	За 2024 г.	-	11 732	-	-	-	-	11 732
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	877	-	-	(877)	-	-	-
	За 2024 г.	-	877	-	-	-	-	877
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	3 840	-	-	(15)	-	-	3 825
	За 2024 г.	2 758	1 082	-	-	-	-	3 840
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	38	37	-	-	-	-	75
	За 2024 г.	-	38	-	-	-	-	38
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	100	-	-	(100)	-	-	-

	За 2024 г.	-	100	-	-	-	-	100
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	3 686 277	645 184	-	(1 438 742)	-	X	2 892 717
	За 2024 г.	2 870 168	836 878	-	(20 769)	-	X	3 686 277

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств) у организации отсутствуют.

8.3. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства у организации отсутствуют.

9. Обеспечения обязательств

Обеспечения обязательств у организации отсутствуют.

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	4	-
Затраты на оплату труда	2 590	1 681
Отчисления на социальные нужды	551	345
Амортизация	-	-
Прочие затраты	451	1 576
Итого по элементам	3 596	3 602
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):		
незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	3 596	3 602

11. Государственная помощь
Государственная помощь у организации отсутствует.

12. Иная информация.

12.1 Краткая характеристика доходов и расходов в отчетном периоде:

Наименование показателя	За 2025 г.
Выручка	-
Себестоимость продаж	(3 596)
Коммерческие расходы	-
Управленческие расходы	-
Проценты к получению	1 051
в том числе:	
Проценты к получению	1 051
Проценты к уплате	(263 796)
в том числе:	
Проценты к уплате	(263 796)
Прочие расходы	(803)
Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	(267 144)
Чистая прибыль (убыток)	(201 201)

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Чистые активы	1 128 803 тыс.руб.	(60 751) тыс.руб.	(31 402) тыс.руб.

12.2. Сведения о связанных сторонах

12.2.1. Размер вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу, за 2025 год составил 2 590 тыс. руб., начисления на вознаграждение составили – 551 тыс. руб.

12.2.2. Связанными сторонами по отношению к организации являются:

Контрагенты	Договор долгосрочного займа	Сумма, тыс.руб.
МЕТРОПОЛИС ООО (директор и учредитель Невзорова А.В.)	Договор займа б/н от 28.04.2025	33 900
СЗ МЕГАСТРОЙ ООО (ЕИО ООО «Метрополис», учредитель Невзорова А.В.)	Договор займа № б/н от 17.11.2023	946 950
Итого		980 850

12.2.3. В отчетном периоде на основании Решения единственного участника общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Курортный» (ООО «СЗ Курортный», ОГРН: 1212300040050, ИНН: 2366029333, КПП: 236601001) произведена реорганизация в форме присоединения к обществу ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Империал», ОГРН: 1057748701559, ИНН: 7708577743/КПП: 236601001.

12.3. События после отчетной даты

При исправлении ошибок, относящихся к прошлым отчетным периодам, Общество руководствуется ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности».

События после отчетной даты признаны фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный период не происходили.

12.4. Условные обязательства или активы, оценочные обязательства

Условные факты хозяйственной деятельности (т.е. события, затрагивающие финансово-хозяйственную деятельность организации, состоявшиеся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

Общество создает резерв по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резерва на финансовые результаты. Резерв формируется Обществом при наличии сомнений в погашении дебиторской задолженности, т.е. при потере стоимости

дебиторской задолженности вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения Контрагентом обязательств перед Обществом, либо осуществления реальной угрозы такого неисполнения (ненадлежащего исполнения).

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от оценки погашения полностью или частично.

- резерв по сомнительным долгам не создавался ввиду отсутствия сомнительной задолженности;
- резерв на оплату отпусков не формировался в связи с незначительной величиной и отсутствием накопленных неиспользованных отпусков.

12.5. Непрерывность деятельности

20.12.2022 года получено Разрешение на строительство № 23-49-8472-2022 (изменение 29.12.2025 года). Сдача объекта планируется 21.07.2028 года, нежилые помещения после ввода в эксплуатацию будут реализовываться по договорам купли-продажи, что позволит получить положительный финансовый результат.

Прекращение деятельности не осуществляется и не планируется.

Риск банкротства или нарушения непрерывности деятельности на данный момент отсутствует.

Генеральный директор

Г.С. Каракетян

