

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный
Застройщик «Западный Проспект 82»**

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

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета и систематизирована в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 4/2023.

Информация, раскрываемая в бухгалтерской отчетности, нейтральна.

Содержание и формы бухгалтерской отчетности применяются последовательно от одного отчетного периода к другому.

По каждому показателю в бухгалтерской отчетности приведены сравнительные показатели.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период, составила – 28 чел.;

Выручка за 2025 год не получена.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, без знания о применении которых заинтересованными пользователями бухгалтерской отчетности невозможна достоверная оценка финансового положения организации, финансовых результатов ее деятельности и (или) движения денежных средств (п.17 ПБУ 1/2008).

- ФСБУ 6/2020 не применяется в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000,00 рублей.

- В соответствии с ФСБУ 6/2020 объекты основных средств могут учитываться на балансе как по первоначальной, так и по переоцененной стоимости (с учетом переоценки).

-Если основное средство состоит из нескольких частей, часть объекта принимается к учету в качестве самостоятельного объекта при выполнении следующих условий :

- срок полезного использования части объекта отличается от срока полезного использования объекта в целом более чем на 20 процентов;

- стоимость части составляет 20 процентов от стоимости объекта в целом.

Информация о связанных сторонах (п.9 ПБУ 11/2008):

1. Руководитель ООО "СЗ "ЗАПАДНЫЙ ПРОСПЕКТ 82" также является руководителем или учредителем 2 других организаций:

[ООО "СЗ "ЮГ-СТРОЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ"](#) ОГРН 1219100016970

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

295018, Республика Крым, м. р-н Симферопольский, с. п. Мирновское, с. Мирное, ул. Крымской Весны, д. 1, к. 1, кабинет 5

Директор [Решитов Алим Меметович](#)

[ООО "ФОРУМ-АГРО"](#) ОГРН 1269100003204

Смешанное сельское хозяйство

295000, Республика Крым, г. о. Симферополь, г. Симферополь, ул. Екатерининская, д. 28/10, помещ. 7

Директор [Решитов Алим Меметович](#)

2. Учредители ООО "СЗ "ЗАПАДНЫЙ ПРОСПЕКТ 82" также являются руководителями или учредителями 21 другой организации

[ООО "СЗ "СКГ"](#) ОГРН 1149102074197

Директор [Гривковский Эдуард Александрович](#)

[ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФОРУМ-ЧАЙКА"](#) ОГРН 1149102118516

Учредитель [Гривковский Эдуард Александрович](#) – 100 %

[ООО "СЗ "СДК"](#) ОГРН 1209100006796

Генеральный директор [Власенко Тимур Георгиевич](#)

Учредитель [Маштанов Денис Дмитриевич](#) – 30 %

Учредитель [Авамилева Зарима Сеитумеровна](#) – 30 %

Учредитель [Гривковский Эдуард Александрович](#) – 10 %

Учредитель [Власенко Тимур Георгиевич](#) – 30 %

[ООО "СЗ "ГЛИЦИНИЯ"](#) ОГРН 1219100016123

Учредитель [Гривковский Эдуард Александрович](#) – 50%

[ООО "ИНВЕСТ ПРОЕКТ"](#) ОГРН 1157746527894

Учредитель [Гривковский Эдуард Александрович](#) – 0,1 %

[ООО "СЗ "СИМДОМСТРОЙ"](#) – ОГРН 1239100014262

Учредитель [Власенко Тимур Георгиевич](#) – 49 %

[ООО "САНАТОРИЙ "КИЕВ"](#) – ОГРН 1149102184032

Учредитель [Гривковский Эдуард Александрович](#) – 60,7 %

[ООО "ВГК"](#) – ОГРН 1137746927450

Учредитель [Гривковский Эдуард Александрович](#) – 100 %

[ООО УК "МОДЕРН АТЛАС"](#) – ОГРН 1229100014220

Учредитель [Гривковский Эдуард Александрович](#) – 100 %

[ООО "БКПЭП "АГРОПРОМЭНЕРГО"](#) – ОГРН 1149102080764

Учредитель [Гривковский Эдуард Александрович](#) – 50 %

[ООО "ИСК "МЕДПРОМСТРОЙ"](#) – ОГРН 1067761333243

Учредитель [Власенко Тимур Георгиевич](#) – 52,6 %
Учредитель [Гривковский Эдуард Александрович](#) – 47,4 %

[ООО "УК "МОЙНАКО"](#) – ОГРН 1239100013052

Учредитель [Гривковский Эдуард Александрович](#) – 100 %

[ООО "СЗ "ЮГ-СТРОЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ"](#) – ОГРН 1219100016970

Учредитель [Авамилева Зарима Сеитумеровна](#) – 25 %
Учредитель [Гривковский Эдуард Александрович](#) – 25 %
Учредитель [Власенко Тимур Георгиевич](#) – 25 %
Учредитель [Маштанов Денис Дмитриевич](#) – 25 %

[ООО "ЖР-ГРУПП"](#) – ОГРН 1219100012713

Учредитель [Авамилева Зарима Сеитумеровна](#) – 100 %

[ООО "ТД "ЖР"](#) – ОГРН 1259100017318

Директор [Власенко Тимур Георгиевич](#)
Учредитель [Гривковский Эдуард Александрович](#) – 38 %
Учредитель [Власенко Тимур Георгиевич](#) – 38 %

[ОО "ФПСС РЕСПУБЛИКИ КРЫМ"](#) – ОГРН 1149102097066

Президент [Власенко Тимур Георгиевич](#)

[ООО "СЗ "ЮДК"](#) – ОГРН 1219100016981

Директор [Власенко Тимур Георгиевич](#)
Учредитель [Гривковский Эдуард Александрович](#) – 33,3 %
Учредитель [Власенко Тимур Георгиевич](#) – 66,7 %

[ООО "АПАРТ-ОТЕЛЬ "АТЛАС"](#) – ОГРН 1249100018507

Директор [Маштанов Денис Дмитриевич](#)
Учредитель [Маштанов Денис Дмитриевич](#) – 100 %

[ООО "ЖР-СЕРВИС"](#) – ОГРН 1259100017813

Директор [Власенко Тимур Георгиевич](#)
Учредитель [Власенко Тимур Георгиевич](#) – 100 %

[ООО "УК "ЖР"](#) – ОГРН 1179102030843

Учредитель [Власенко Тимур Георгиевич](#) – 100 %

[ООО "МОРСКОЕ"](#) – ОГРН 1229100013240

Учредитель [Гривковский Эдуард Александрович](#) – 50 %

- *Краткосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу (п.12 ПБУ 11/2008) – 29419,84 тыс. руб.;*

Страховые взносы, начисленные на краткосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу – 6387,41 тыс. руб.

Вознаграждение членам совета директоров не начислялось и не выплачивалось.

Информация о бенефициарных владельцах ООО "СЗ "ЗАПАДНЫЙ ПРОСПЕКТ 82"

Маштанов Денис Дмитриевич	ИНН 910231695880	доля 22,5 %
Авамилева Зарима Сеитумеровна	ИНН 920300034657	доля 22,5 %
Гривковский Эдуард Александрович	ИНН 910223796884	доля 22,5 %
Власенко Тимур Георгиевич	ИНН 910801244313	доля 22,5 %
Ветоха Анастасия Юрьевна	ИНН 910222687307	доля 10 %

Операции со связанными сторонами в 2025 году не производились.

Сообщение о непрерывности деятельности:

У организации отсутствуют планы существенного сокращения либо прекращения деятельности в обозримом будущем. Факты, свидетельствующие о том, что деятельность будет существенно сокращена либо прекращена – отсутствуют. Заработная плата выплачивается вовремя, расчеты с контрагентами и бюджетом без просрочек.

По мере строительства объекта банк предоставляет заёмщику определённое количество денежных средств. Финансирование строительства осуществляется через специальные счета, открытые при заключении кредитного договора, где далее распределяются по подрядным и субподрядным организациям.

Денежные средства покупателей недвижимости застройщика поступают на счета эскроу, открываемые в финансирующем строительство банке. Данные средства — это доход застройщика. Доход, соответственно так же, как и прибыль, признаётся у застройщика только после окончания строительства и сдачи объекта в эксплуатацию.

Таким образом формирование прибыли у застройщика является то, что доходы отражаются в бухгалтерском учёте только по окончанию проекта, в то время как расходы попадают в бухгалтерский баланс по мере предоставления банком кредитных средств.

Кроме этого, следует добавить, что фактически выручка от реализации проекта поступает на расчётный счёт застройщика не всей суммой: часть выручки идёт на погашение суммы выданного кредита и процентов за его пользование. Данное условие также прописывается в кредитном договоре.

Выделенные отчетные сегменты отсутствуют. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия в отчетном периоде отсутствовали. Условные факты хозяйственной деятельности отсутствовали.

После отчетного периода не произошло никаких иных событий, требующих внесения корректировок или упоминания в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты».

Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия в отчетном периоде отсутствовали.

Информация об условных фактах хозяйственной деятельности.

Условные факты хозяйственной деятельности отсутствовали.

Информация о выделенных сегментах.

Выделенные отчетные сегменты отсутствуют.

Налог на прибыль организации

Выверка текущего налога на прибыль (тыс, руб.)

Наименование	2025 г.	2024 г.
Налогооблагаемая база по данным бухгалтерского учета	-	-
Налогооблагаемая база по данным налогового учета	-	-
Сумма налога на прибыль, определенная исходя из бухгалтерской прибыли (условный расход по налогу на прибыль по ставке 20%)	(226)	(1995)
Изменение отложенных налоговых активов	1189	969
Изменение отложенных налоговых обязательств	950	709
Постоянные налоговые обязательства	-	-
Текущий налог на прибыль	-	-

Временные и постоянные разницы за 2025 и 2024 года

Наименование	2025 г.	2024 г.
Вычитаемые временные разницы, всего	4754,92	3875,52
Налогооблагаемые временные разницы, всего	3800,30	2834,55
Постоянные налогооблагаемые разницы, всего	-	-

Вычитаемые временные разницы связаны, в основном, различиями в признании в бухгалтерском и налоговом учете сроков полезного использования основных средств,

Налогооблагаемые временные разницы обусловлены различиями в начислении резерва по сомнительным долгам.

События, которые могут повлиять на показатели деятельности Общества, после отчетной даты не происходили.

Информация о рисках

Страновые и региональные риски

Политическая и экономическая ситуация в стране подвержена влиянию межгосударственных экономических санкций и негативным процессам мирового финансового кризиса. В случае отрицательного влияния изменения ситуации в регионе на деятельность Общества, Общество предполагает осуществить все действия, направленные на снижение влияния таких изменений на свою деятельность, в том числе сокращение расходов.

Рыночные риски

Рыночные риски отсутствуют.

Кредитные риски

Основным источником концентрации кредитного риска Общества является дебиторская задолженность. Общество заключает сделки исключительно с известными и финансово стабильными сторонами. Операции с новыми клиентами осуществляются на основе частичной или полной предварительной оплаты. Дебиторская задолженность подлежит постоянному мониторингу. При получении информации об изменениях платежеспособности покупателя в негативную сторону, возникший в связи с этим риск оценивается и принимается во внимание при начислении резерва сомнительных долгов. В связи с этим, руководство не считает, что у Общества возникает существенный риск убытков сверх уже сформированного резерва по снижению стоимости дебиторской задолженности.

Риск ликвидности

Риск потери ликвидности представляет собой риск того, что Общество не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения.

Задачей Общества является поддержание баланса между непрерывным финансированием и гибкостью в использовании кредитных средств, предоставленных поставщиками и банками. Компания проводит анализ задолженности по срокам погашения и планирует свою ликвидность в зависимости от ожидаемого срока исполнения

обязательств. В случае недостаточной ликвидности Общество может привлечь внешние источники финансирования.

Риск ликвидности практически исключен. Кредиторская задолженность перед поставщиками строго контролируется.

Информация о прекращенных операциях.

Информация о прекращенных операциях не раскрывается, в связи с ее отсутствием.

В феврале 2024 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц.

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2024 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки финансового сектора.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Директор Решитов А.М. _____

(17.03.2026)