Пояснения
ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Триумф»

за 2025 год

1. Основные виды экономической деятельности

Основной вид экономической деятельности ООО «Специализированный застройщик «Триумф» (ООО «СЗ «Триумф») - 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

2. Учетная политика (основные элементы)

Учетная политика предприятия утверждена приказом директора предприятия от 30 декабря 2024 года. Основные, наиболее существенные положения этого документа:

- инвестиционный доход от реализации услуг застройщик признает после полной готовности и сдачи объекта и отражается на счете 90.01.1;
- инвестиционный доход у застройщика образуется как сумма превышения договорной стоимости объекта долевого строительства и фактических затрат на его возведение. Строительство ведется только подрядным способом, без выполнения работ собственными силами.
- средства дольщиков, полученные застройщиком, считаются целевым финансированием и поступают на специальные счета, открытые на каждое разрешение на объект строительства, эти денежные средства направляются на создание жилого дома.
- инвентарная стоимость законченного строительством объекта – это сумма фактических капитальных затрат, состав которых регламентируется сводным сметным расчетом стоимости строительства, она формируется в период строительства по данным бухгалтерского учета застройщика и определяется после его окончания при вводе объекта в эксплуатацию. Период строительства охватывает отрезок времени с момента отведения земельного участка и оформления правоустанавливающих документов на землю до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Затраты на возведение объектов собираются застройщиком на счете 08.03 в разрезе каждого объекта по фактическим расходам, в балансе отражаются в составе оборотных активов.
- разница между суммой средств целевого финансирования и суммой расходов на строительство объекта недвижимости, которая по условиям договора не подлежит возврату дольщикам, является инвестиционным доходом и облагается налогом на прибыль по окончании строительства.
- цена договора участия в долевом строительстве отражается как целевые средства, полученные на строительство, на счете 86.02 «Целевое финансирование» в корреспонденции со счетом 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».
- начисление амортизации объектов основных средств производится линейным методом (ФСБУ 6/2020, ст.259 НК РФ). Срок полезного использования объектов основных средств определяется согласно Постановлению Правительства РФ от 01.01.02 №1, утвержден приказом по учетной политике по предприятию. Переоценка основных средств не производится.
- давальческие материалы отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 10.7.
- учет материалов ведется согласно ФСБУ 05/2019 г, единица учета материалов – номенклатурная позиция, учет материалов ведется с применением счета 16 – отклонение в стоимости материалов, метод оценки списания МПЗ (кроме товаров, учитываемых по покупной стоимости единицы товара) – по ФИФО.
- для учета затрат Застройщика используется счет 26 «Общехозяйственные расходы», на нем учитываются затраты на содержание заказчика-застройщика: заработная плата сотрудников и налоги с нее, аренда офиса и оборудования, затраты на обеспечение техники безопасности на стройке, оплата консультационных услуг, коммунальные услуги, услуги связи, покупка оргтехники и расходных материалов, канцелярских товаров и др.
- собранные в течение отчетного периода на счете бухгалтерского учета 26 «Общехозяйственные расходы» в конце месяца списываются в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы».

- в организации информация об объектах учета аренды не оказывает влияния на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и движения денежных средств, объекта учета аренды, находятся в операционной аренде.

- расходы будущих периодов формируются на счете 97 и списываются в бухгалтерском учете равномерно в течение периода, к которому они относятся.

- создается резерв по сомнительным долгам в целях покрытия убытков по безнадежным долгам по результатам инвентаризации дебиторской задолженности на предприятии. Начисление ведется в течении налогового периода с участием счета 63. На 31.12.2025 г. предприятие не имеет просроченной дебиторской задолженности.

- бухгалтерская отчетность предприятия формируется исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

3. Сведения об организации

Юридический адрес: 236022, г. Калининград, ул. Уральская, д.20, пом.4.
Фактический адрес: 236022, г. Калининград, ул. Уральская, д.20, пом.4.
Основной государственный регистрационный номером (ОГРН) 1213900004350 от 07.04.2021г. Поставлено на учет в соответствии с положениями Налогового кодекса, присвоено ИНН/КПП 3906401127/390601001.

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ , выдано Межрайонной инспекцией ФНС № 9 по г. Калининграду.
В 2025 году размер уставного капитала составляет 10 000 рублей, учредитель гражданин РФ Верхолаз Евгений Владимирович – 100 процентов УК. Генеральный директор гражданин РФ Васильев Дмитрий Олегович.

Деятельность Общества связана с осуществлением функции Заказчика-Застройщика по привлечению денежных средств участников долевого строительства для создания многоквартирных домов или иных объектов недвижимости и не полежит лицензированию.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «СЗ Триумф» за 2025 год сформирована в соответствии с правилами бухгалтерского учета и отчетности, установленными: Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г. №402-ФЗ, Федеральными стандартами бухгалтерского учета действующими в Российской Федерации, в том числе ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденным Приказом Минфина РФ от 04.10.23г. №157н, Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. №106н, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ №94н от 31.10.2000г.

4. Основные показатели финансовой и хозяйственной деятельности за 2025 г.

Строка 1150 «Основные средства»

- остаточная (балансовая) стоимость основных средств составила - 46 375 тыс. рублей (нежилые объекты).

Строка 1170 баланса «Финансовые вложения» составила – 24 000 тыс. рублей предоставленные долгосрочные процентные займы юридическим лицам.
Строка 1210 "Запасы"- 6 863 тыс. руб., в т.ч.:
- незавершенное строительство, составило – 3 159 тыс. рублей.
- остаток строительных материалов на конец отчетного периода составил 40 тыс. рублей;
- остаток квартир составил – 3 664 тыс. руб.

Строка 1230 "Дебиторская задолженность" - составила 3 280 тыс. рублей, в том числе:
- авансы, выданные поставщикам и подрядчикам – 67 тыс. рублей;
- расчеты с прочими дебиторами – 406 тыс. рублей.

Дебиторская задолженность является реальной, подтверждена результатами инвентаризации и актами сверок с контрагентами по состоянию на 31.12.2025 г.

Строка 1240 - «Финансовые вложения» - 27 985 тыс. рублей, в том числе:
- депозиты сроком размещения от 1 до 30 дней – 27 985 тыс. рублей.

Строка 1250 "Денежные средства и денежные эквиваленты"
- сальдо на конец периода по дебету счета 50.01 составило 0 рублей
- сальдо на конец периода по дебету счета 51 составило 19 тыс. рублей

Строка 1410 «Заемные средства» составила **0** тыс.руб.

Строка 1520 баланса «Кредиторская задолженность» составила 43 791 тыс. руб. в том числе:
- расчеты с прочими кредиторами в сумме 2 413 тыс. рублей;
- обязательства перед участниками долевого строительства в сумме 3 981 тыс. рублей
- задолженность перед поставщиками и подрядчиками в сумме 35 939 тыс. рублей.

Кредиторская задолженность является реальной, подтверждена результатами инвентаризации и актами сверок с контрагентами по состоянию на 31.12.2025г. Общество не имеет просроченной кредиторской задолженности.

Финансовые результаты.

По результатам отчетного года предприятием получены следующие доходы:
- выручка – 138 252 тыс. руб., в т.ч.
- инвестиционный доход – 74 879 тыс. руб.
- реализация жилых помещений в собственности 63 373 тыс. рублей.
- проценты по депозитам и займам 12 153 тыс. рублей;
- прочие доходы – 21 тыс. руб.

Себестоимость продаж – 36 832 тыс. рублей.

Текущие расходы застройщика 6 358 тыс. рублей.

Прочие расходы:
- проценты к уплате – 3 446 тыс. рублей;
- прочие расходы – 48 тыс. рублей.

В 2025 году получена прибыль от деятельности Общества в размере 77 341 тыс. рублей.

Среднесписочная численность за 2025г. – 1 человек.

5. Финансовая и хозяйственная деятельность за отчетный период

Предприятие в 2025 году производило передачу квартир в сданном жилом доме № 6 по ул. Коммунистической в гор. Калининграде и получило инвестиционный доход, также реализацию квартир, оформленных в собственность.

Организация осуществляет деятельность на территории Калининградской области.

ООО «СЗ «Триумф» является плательщиком ОСНО. Налоговых льгот организация не имеет. Все платежи по налогам и сборам производятся в установленные законодательством сроки. Просроченной задолженности по налогам и сборам общество не имеет.

6. Информация об операциях ООО «СЗ «Триумф» со связанными сторонами

ООО «СЗ «Триумф» входит в группу компаний «Модуль-Стройград», данные группы компаний размещены в едином реестре застройщиков на сайте Наш.дом.РФ.

ФОТ директора (совместительство) – 18 тыс. руб., страховые взносы 6 тыс. рублей, других выплат не производилось. Участнику общества никаких выплат не производилось.

Связанные стороны	Характер отношений	Вид операции	Остаток (незавершенные операции по состоянию на 31.12.2025 г.) тыс. руб.
ООО «СЗ «Глория»	Общий учредитель	нет	нет

ООО «СЗ «Карат»	Общий директор	нет	нет
ООО «СЗ «Акко РД»	Общий директор	нет	нет

7. Применимость допущения непрерывности деятельности

В 2025г. на деятельность ООО «СЗ «Триумф» оказывал влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры принимаемые в РФ в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

Не смотря на перебои с поставками строительных материалов, а также увеличение их стоимости руководство ООО «СЗ «Триумф» не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества.

В бухгалтерской отчетности на 2025 год представлена полная и достоверная информация о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности, а также об изменениях его финансового положения.

Общество не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансовой и хозяйственной деятельности, у общества отсутствует просроченная задолженность перед бюджетом, отсутствуют претензии со стороны контрагентов, заработная плата сотрудникам выплачивается своевременно.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности, предприятие способно продолжать свою деятельность в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Наше общество планирует стабильно осуществлять свою деятельность, т.к. работает на российский рынок и не зависит от колебаний валюты на прямую.

У Общества не было приостановки операционной деятельности, нарушении условий договоров, влияние внешних факторов на ликвидность и оборотный капитал, доступность рынков капитала/финансирования.

8. События после отчетной даты

События после отчетной даты, которые повлияли на бухгалтерскую отчетность ООО «СЗ «Триумф» не происходили.

Общество занимает достаточно устойчивую позицию в своем сегменте и способно непрерывно осуществлять свою деятельность в ближайшие 12 месяцев.

Генеральный директор
ООО «Специализированный Застройщик «Триумф» _____ Васильев Д.О.

«24» марта 2026г.