ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ
О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2025 год

ООО Специализированный застройщик «Окулова 28»
ИНН/КПП: 5903151404/590301001
ОГРН: 1215900021798
Юридический адрес: 614046, г. Пермь, ул. Водопроводная 3-я, д. 5А, офис 1

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год ООО Специализированный застройщик «Окулова 28».

1. Информация о предприятии и виде деятельности.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Окулова 28» (сокращенное название - ООО СЗ «Окулова 28», далее по тексту Общество) создано 17 ноября 2021 года в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для целей предпринимательской деятельности.

Общество относится к субъектам малого предпринимательства, включено в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства как микропредприятие.

Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей, участниками Общества являются физические лица.

Высшим органом управления Общества является общее собрание Участников.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества – Директором Общества.

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Общество в 2025 году фактически не осуществляло деятельность Застройщика, так как строительство МКД, для цели которого было создано Общество, было завершено в 2024 г. (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 59-01-108-2024 от 24.07.2024) и все объекты долевого строительства были переданы участникам до 31.12.2024 г.

Общество в 2025 году вело деятельность, связанную с реализацией объектов строительства, по которым Договоры долевого участия не заключались. Аудиторская проверка за 2025 году не проводилась ввиду отсутствия действующих разрешений на строительство и операций по привлечению денежных средств для строительства.

Бенефициарными владельцами ООО Специализированный застройщик «Окулова 28» являются участники Общества:

№ п\п	ФИО владельцев	Размер участия в Обществе
1	Воробьев Егор Сергеевич	25%
2	Лялин Евгений Викторович	25%
3	Маракулин Иван Владимирович	25%
4	Олин Александр Викторович	25%

2. Учетная политика и формирование показателей бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и принятой Учетной политикой Общества для целей бухгалтерского учета.

Основные нормативные документы:

- Федеральный закон № 402–ФЗ от 06 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете»,
- Федеральные и отраслевые стандарты бухгалтерского учета Российской Федерации и иные нормативные документы в области бухгалтерского учета.

Учетная политика Общества утверждена Приказом директора № 003/24 от 27.12.2024г.

В Обществе отсутствуют объекты, соответствующие критериям Основных средств и Нематериальных активов согласно стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 14/2022.

Материально-производственные запасы учитываются по фактической стоимости приобретения и отражаются в бухгалтерском учете исходя из способа использования их в деятельности Общества (балансовые счета 15 и 16 не используются).

При отпуске МПЗ в производство или ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

Доходы и расходы в бухгалтерском учете признаются методом начисления - в отчетном периоде, когда они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.

Средства целевого финансирования отражаются на счете 86. К средствам целевого финансирования относятся аккумулированные на счетах-эскроу средства дольщиков и инвесторов.

По полученным займам и кредитам задолженность показывается с учетом причитающихся к уплате процентов на конец отчетного периода.

Проценты по целевому кредиту, предоставленному банком застройщику под строительство конкретного объекта, и проценты по целевым займам учредителей, полученным на строительство, учитываются в бухгалтерском учете в стоимости актива.

Показатели деятельности предприятия отражены в бухгалтерской отчетности исходя из уровня существенности равного 5 %.

Годовая бухгалтерская отчетность подписывается руководителем Общества и утверждается в порядке, установленном учредительными документами Общества. Общество предоставляет бухгалтерскую отчетность участникам Общества, а также другим органам исполнительной власти, банкам и иным пользователям в соответствии с действующим законодательством РФ.

3. Пояснения к статьям бухгалтерской (финансовой) отчетности.

3.1. Пояснения к статьям Актива бухгалтерского баланса

Учет основных средств и капитальных вложений в Обществе в Обществе ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

При осуществлении строительства МКД Общество не ставило целью использования построенных объектов недвижимого имущества в качестве основных средств, следовательно все объекты, построенные без участия долевого строительства и предназначенные для дальнейшей реализации, отражаются в составе оборотных активов.

Общая сумма запасов, отраженная в Бухгалтерском балансе на 31.12.2025 г. в составе оборотных активов составляет 25 227 тыс. рублей, в том числе:

- жилые помещения– 19 390 тыс. рублей;
- машиноместа – 1 604 тыс. руб;
- кладовые – 4 233 тыс. руб.

В составе Дебиторской задолженности отражены:

- авансы поставщикам в сумме 12 тыс. рублей;
- сальдо на едином налоговом счете в сумме 86 тыс. рублей.

3.2. Пояснения к статьям Пассива бухгалтерского баланса

Нераспределенная прибыль в разделе «Капитал и резервы» отражена с учетов выплаченных дивидендов участникам Общества в течение 2025 года:

- Прибыль на 31.12.24 – 46 760 тыс. рублей;
- Убыток за 2025 год – 4 965 тыс. рублей;
- Распределено прибыли (выплаты участникам Общества) в 2025 году – 16 800 тыс. рублей;
- Итого остаток нераспределенной прибыли на 31.12.2025 г. – 24 995 тыс. рублей.

В составе пассива баланса отражена кредиторская задолженность 654 тыс. рублей.

3.3. Пояснения к статьям отчета о финансовых результатах.

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положениями по бухгалтерскому учету ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.05.99 № 32Н. и ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденного приказом Минфина РФ от 06.05.99г. №33Н.

Доходом от обычной деятельности для целей бухгалтерского учета Общество признает: доход от оказания услуг застройщика в виде экономии застройщика от строительства жилого дома; сумма вознаграждения застройщика в договорах долевого участия не выделяется.

Доходы от оказания услуг заказчика-застройщика Общество признает по завершении всех работ, связанных со строительством МКД, включая работы по благоустройству территории, как экономию финансовых средств участников долевого строительства. /Основание: п.13 ПБУ 9/99.

Доходы от обычной деятельности застройщика в 2025 году:

1) Экономия от деятельности Застройщика – (-) 1 005 рублей;
2) Доходы от продажи готовых объектов недвижимости – 2 769 тыс. рублей

Итого: 1 764 тыс. рублей

В составе прочих доходов отражена сумма полученных процентов от временного размещения денежных средств на депозитных счетах банка в размере 710 тыс. рублей.

Налог с доходов рассчитан в размере 6% от суммы полученных доходов кассовым способом и составляет 1 032 тыс. рублей.

Финансовый результат (убыток), полученный в 2025 году, составил 4 965 тыс. рублей.

4. Прочие сведения.

Факты хозяйственной деятельности Общества, которые могут быть признаны событиями после отчетной даты в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденного приказом Минфина России от 25.11.1998 №56н, в Обществе в 2024 году отсутствуют.

Информация о существенных неопределенностях в связи с событиями или условиями, возникшими после отчетной даты, которые могут вызвать серьезное сомнение относительно способности Общества и дальше обеспечивать непрерывность своей деятельности отсутствует.

Информация о прекращаемой деятельности отсутствует.

Общество в отчетном периоде не получало и не использовало государственную помощь.

Общество не осуществляло в отчетном периоде совместную деятельность.

Общество не имеет планов по прекращению каких-либо видов деятельности на отчетную дату.

Директор ООО СЗ «Окулова 28» _____ Лялин Е.В.

20.03.2026 г.