



**Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный Застройщик  
"Тим-Групп"**

ИНН 2543036966 / КПП 254001001 / ОГРН 1132543024151  
690002, г. Владивосток, Океанский проспект, д.103А, офис 605  
Тел. +7 (964) 452-73-62 / Email: [office@teamgroup.org](mailto:office@teamgroup.org)

Банковские реквизиты:

Расчетный счет № 40702810050000021167 ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК  
БИК 040813608 Кор./счет № 30101810600000000608

***Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах  
за 2025 год***

## **Общие положения**

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год ООО СЗ «ТИМ-ГРУПП» (далее – Общество) составлена в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета и Учетной политикой Общества, утвержденной приказом руководителя и применяемой с 01 января 2025 года.

Бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Руководство Общества не располагает сведениями о существенных неопределенностях, способных вызвать сомнение в способности Общества продолжать деятельность в обозримом будущем.

В отчетном году решения о прекращении или существенном сокращении видов деятельности не принимались, реорганизация и ликвидация не проводились.

---

## **I. Общие сведения об Обществе**

ООО СЗ «ТИМ-ГРУПП» зарегистрировано (внесено) в Единый Государственный реестр юридических лиц 25.11.2013 г. за № 1132543024151 Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Владивостока, ИНН 2543036966.

ООО СЗ «ТИМ-ГРУПП» является юридическим лицом и зарегистрировано по адресу: 690002, Приморский край, г. Владивосток, Океанский пр-кт, дом 103А, офис 605.

Основные виды деятельности Общества:

– Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20)

ООО СЗ «ТИМ-ГРУПП» является «резидентом свободный порт Владивосток» на основании соглашения с АО «КРДВ» № СПВ-112/16 от 19.12.2016 г.

Численность работников по состоянию на 31.12.2025 г. составила 6 человек (на 31 декабря 2024 года – 11 человек).

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Размер уставного капитала организации на 31.12.2025 г. составляет 20 000 (двадцать тысяч) рублей 00 коп. (оплачен 100 %).

Количество учредителей: Тимченко Григорий Павлович 100 % доля собственности.

Единоличный исполнительный орган:

Директор Тимченко Григорий Павлович.

Административный директор Левицкая Наталия Валерьевна

Участники Общества:

- Тимченко Григорий Павлович – доля 100 %.

---

## **II. Учетная политика**

В отчетном периоде изменения в учетную политику не вносились.

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики.

### **1. Основы составления отчетности**

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также с федеральными стандартами бухгалтерского учета РФ.

Учетная политика разработана в соответствии с действующими законодательными актами, нормативными положениями, регулирующими ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации.

Активы и обязательства отражаются в бухгалтерском учете по фактическим затратам на их приобретение (создание), за исключением случаев, когда федеральными стандартами предусмотрена иная оценка.

Ответственность за достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества несет директор.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета и формирование бухгалтерской отчетности Общества возложена на главного бухгалтера.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с применением лицензированного программного продукта «1С Бухгалтерия».

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к отдельному показателю за отчетный период составляет не менее 5 (пяти) процентов.

## **2. Применение и неприменение отдельных ПБУ и ФСБУ**

В соответствии с учетной политикой Общество не применяет следующие положения по бухгалтерскому учету:

- ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»;
- ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам».

Последствия неприменения не оказывают существенного влияния на достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

## **3. Классификация активов и обязательств**

В бухгалтерском балансе активы и обязательства подразделяются на краткосрочные и долгосрочные исходя из срока обращения (погашения):

- краткосрочные – со сроком до 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные – со сроком более 12 месяцев.

## **4. Основные средства**

Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение или создание.

Активы стоимостью до 100 000 руб. за единицу не признаются в составе основных средств и относятся на расходы периода. Для целей контроля такие активы учитываются за балансом.

Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом, начиная с месяца, следующего за месяцем принятия к учету, и прекращается с месяца, следующего за месяцем выбытия.

После признания все ОС оцениваются по первоначальной стоимости, без переоценки.

## **5. Нематериальные активы**

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

Нематериальные активы отражаются по первоначальной стоимости за вычетом начисленной амортизации.

Амортизация начисляется линейным способом в течение срока полезного использования, который определяется исходя из ожидаемого периода получения экономических выгод.

Переоценка и проверка на обесценение нематериальных активов не проводятся.

## **6. Материально-производственные запасы**

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Единицей бухгалтерского учета запасов является партия или номенклатурный номер.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости. Затраты на приобретение, заготовку и доставку включаются в расходы периода либо в стоимость запасов в зависимости от их назначения.

При отпуске в производство и ином выбытии оценка запасов производится по средней себестоимости.

Резерв под обесценение запасов Обществом не создается. Запасы отражаются в отчетности по фактической себестоимости.

## **7. Дебиторская задолженность и резервы по сомнительным долгам**

Дебиторская задолженность отражается по сумме, подлежащей получению от контрагентов в соответствии с условиями договоров.

Проверка дебиторской задолженности на предмет признания ее сомнительной осуществляется на конец каждого отчетного периода.

## **8. Доходы**

Учет доходов осуществляется в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Выручка от продажи товаров, выполнения работ и оказания услуг признается по мере отгрузки (выполнения, оказания) и предъявления расчетных документов покупателем.

Выручка отражается за вычетом налога на добавленную стоимость и предоставленных скидок.

## **9. Расходы**

Учет расходов осуществляется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Себестоимость продаж включает прямые затраты, связанные с реализацией товаров, работ и услуг.

Управленческие и коммерческие расходы признаются в полном объеме в том отчетном периоде, в котором они понесены.

## **10. Информация о связанных сторонах**

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Связанные стороны» сообщаем, что в 2025 году операции со связанными сторонами не совершались.

## **11. Информация по прекращаемой деятельности**

При составлении и подписании бухгалтерской отчетности за 2025 год исходили из допущения о том, что ООО СЗ «ТИМ-ГРУПП» будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, а также отсутствуют намерения ликвидации или существенного прекращения деятельности.

### III. Раскрытие существенных показателей

Выручка в организации за 2025 год составила:

- от основной деятельности – 14 458 тыс. рублей, что на 2 811 тыс. рублей больше, чем в 2024 году;
- от иного вида деятельности (реализация материалов, сдача в аренду имущества, проценты по сделкам РЕПО) 16 375 тыс. рублей, что на 3 505 тыс. рублей больше, чем в 2024 году.

#### 1. Основные средства

##### 4. Основные средства

##### 4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменений за период				перереценка		переклассифицировано		На конец периода	
		первоначальная (перерецененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения		списано		амортизация	обесценение	первоначальная (перерецененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (перерецененная) стоимость	накопленные амортизации	первоначальная (перерецененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения
					первоначальная (перерецененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения								
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г. За 2024 г.	33 368 33 568	(19 962) (17 825)	- -	- -	(1 574) (2 137)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	33 568 33 568	(21 836) (19 962)
в том числе:														
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г. За 2024 г.	10 867 10 867	(10 773) (10 856)	- -	- -	(71) (117)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	10 867 10 867	(10 843) (10 773)
Офисное оборудование	За 2025 г. За 2024 г.	3 106 3 106	(2 716) (2 789)	- -	- -	(344) (425)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	3 106 3 106	(3 063) (2 716)
Транспортные средства	За 2025 г. За 2024 г.	7 609 7 609	(6 214) (4 802)	- -	- -	(1 395) (1 222)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	7 609 7 609	(7 609) (6 214)
Промышленный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г. За 2024 г.	349 349	(257) (158)	- -	- -	(64) (65)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	349 349	(321) (257)
Земельные участки	За 2025 г. За 2024 г.	11 637 11 637	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	11 637 11 637	- -
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -

##### 4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	перереценка		фактическая (перерецененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения
		фактическая (перерецененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения		фактическая (перерецененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения			фактическая (перерецененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -

##### 4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	85	1 969	4 106
в том числе:			
Машины и оборудование (кроме офисного)	24	94	211
Офисное оборудование	44	388	817
Транспортные средства	-	1 305	2 917
Промышленный и хозяйственный инвентарь	28	92	161
Неамортизируемые основные средства - всего	11 637	11 637	11 637
основные средства, погребенные с оставшейся частью с течением времени не изменяются			
Земельные участки	11 637	11 637	11 637

##### 4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности и организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации - всего	-	-	-

**4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)**

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	3а 2025 г.	6 701	-	11 668	-	(14 141)	-	4 228	-
	3а 2024 г.	6 584	-	117	-	-	-	6 701	-
в том числе: АМОРТИЗАЦИЯ	3а 2025 г.	15 017	-	6	-	(10 796)	-	4 228	-
	3а 2024 г.	14 900	-	117	-	-	-	15 017	-
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС САДГОРОД	3а 2025 г.	(10 796)	-	10 796	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	(10 796)	-	-	-	-	-	(10 796)	-
Квартира № 57 ДОМ № 19	3а 2025 г.	2 479	-	867	-	(3 346)	-	-	-
	3а 2024 г.	2 479	-	-	-	-	-	2 479	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

**4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость**

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

По состоянию на 31.12.2025 основные средства отражены в бухгалтерском балансе по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации.

Объекты, полученные в аренду, признаются в составе прав пользования активами с одновременным признанием обязательств по аренде в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Остаточная стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2025 г. изменилась по отношению к остаточной стоимости основных средств по состоянию на 31.12.2024 г. в сторону уменьшения и составила 15 959 тыс. рублей.

## 2. Финансовые вложения

**5. Финансовые вложения**

**5.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимостью и/или реза в под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	60 441	-	498 790	(60 441)	-	-	-	-	498 790	-
	3а 2024 г.	-	-	450 934	(390 493)	-	-	-	-	60 441	-
Итого	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**5.2. Иное использование финансовых вложений**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

Чистая прибыль организации за 2025 год отсутствует, чистый убыток составил 2 056,00 тыс.руб.

В 2025 году ООО СЗ «ТИМ-ГРУПП» заемные средства от кредитных организаций не привлекало.

### 3. Запасы

6. Запасы											
6.1. Наличие и движение запасов											
Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период				На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		списано фактическая себестоимость	резерв под обесценение	резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
								фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	30 337	-	3 387	(11 411)	-	-	X	X	22 293	-
	За 2024 г.	38 443	-	114	(5 220)	-	-	X	X	30 337	-
в том числе:											
Сырье и материалы	За 2025 г.	23 386	-	22	(1 114)	-	-	-	-	22 292	-
	За 2024 г.	23 929	-	114	(654)	-	-	-	-	23 385	-
Готовая продукция	За 2025 г.	6 952	-	3 365	(10 297)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	12 518	-	-	(5 566)	-	-	-	-	6 952	-
Товары	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

#### 6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

### 4. Дебиторская и кредиторская задолженность

7. Дебиторская задолженность											
7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности											
Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	596 628	-	99 733	36	(568 727)	(6 020)	-	-	111 644	-
	За 2024 г.	620 786	-	215 878	-	(250 036)	-	-	-	596 628	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	22 119	-	49 788	-	(9 196)	(6 020)	-	-	56 692	-
	За 2024 г.	29 071	-	723	-	(7 675)	-	-	-	22 119	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	4 000	-	-	-	(1 000)	-	-	-	3 000	-
	За 2024 г.	5 781	-	-	-	(1 781)	-	-	-	4 000	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	3 397	-	-	-	(3 397)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	3 397	-	-	-	-	-	3 397	-
Расчеты с равными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	556 225	-	-	36	(504 740)	-	-	-	51 521	-
	За 2024 г.	576 434	-	211 596	-	(231 805)	-	-	-	556 225	-
Расчеты по ВЭД	За 2025 г.	331	-	-	-	(172)	-	-	-	159	-
	За 2024 г.	169	-	162	-	-	-	-	-	331	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	8 769	-	-	-	(8 769)	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	291	-	629	-	(648)	-	-	-	271	-
	За 2024 г.	562	-	-	-	-	-	-	-	291	-
Итого	За 2025 г.	596 628	-	99 733	36	(568 727)	(6 020)	-	X	111 644	-
	За 2024 г.	620 786	-	215 878	-	(250 036)	-	-	X	596 628	-

#### 7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

## 8. Обязательства

### 8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных 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 доходы	
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	2 642	-	-	(600)	-	2 042
	3а 2024 г.	2 642	-	-	-	-	2 642
в том числе:							
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	2 642	-	-	(600)	-	2 042
	3а 2024 г.	2 642	-	-	-	-	2 642
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	1 957	4 136	-	(6 012)	-	81
	3а 2024 г.	1 987	441	-	(471)	-	1 957
в том числе:							
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	1 797	4 066	-	(5 864)	-	-
	3а 2024 г.	1 393	428	-	(24)	-	1 797
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	77	-	-	(77)	-	-
	3а 2024 г.	77	-	-	-	-	77
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	20	68	-	(17)	-	71
	3а 2024 г.	22	-	-	(2)	-	20
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	50	-	-	(50)	-	-
	3а 2024 г.	495	-	-	(445)	-	50
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	13	1	-	(4)	-	10
	3а 2024 г.	-	13	-	-	-	13
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	4 599	4 136	-	(6 612)	X	2 123
	3а 2024 г.	4 629	441	-	(471)	X	4 599

### 8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	1 875	1 470
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	1 797	1 393
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	-	77	77

### 8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	3а 2025 г.	71	102	137	33	2
	3а 2024 г.	332	296	534	23	71
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	3а 2025 г.	71	102	137	33	2
	3а 2024 г.	332	296	534	23	71

Дебиторская и кредиторская задолженность отражена по состоянию на 31.12.2025 в разрезе краткосрочной и долгосрочной задолженности.

## 5. Расходы по обычным видам деятельности

