

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год в текстовой форме ООО Специализированный застройщик «Родной берег»

1. Общие сведения

Наименование полное	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Родной берег» (далее по тексту Общество, организация, предприятие, застройщик)
Наименование краткое	ООО СЗ «Родной берег»
Адрес юридический	283001, Донецкая народная республика, г.о. Донецк, г. Донецк, ул. постышева, д. 60, офис 411/1
Адрес фактический	283001, Донецкая народная республика, г.о. Донецк, г. Донецк, ул. постышева, д. 60, офис 411/1
Дата регистрации	20.06.2023
ИНН/КПП	9303033629 / 930301001
Свидетельство о постановки на учет Свидетельство о государственной регистрации	Свидетельство о постановки на учет от 20.06.2023 г. Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по Донецкой Народной Республике
ОГРН	1239300006770
ОКВЭД	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика
ОКФС	16
ОКОПФ	12300
Учредители:	ООО «Ремстройотделка» - 51% Макаров Игорь Николаевич - 49 %
Размер уставного капитала	10 000,00 (десять тысяч) рублей
Генеральный директор, действующий на основании Устава	Макаров Игорь Николаевич
Конечные бенефициары	Макаров И.Н. ИНН 743800165428 Евсеев сергей Николаевич ИНН 744800647409

Общая численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 1 человек. Основным видом деятельности Общества является оказание услуг заказчика-застройщика при строительстве многоквартирных жилых домов (Код по ОКВЭД (2) 71.12.2 – «Деятельность заказчика-застройщика»), основой целью деятельности Общества является извлечение прибыли.

Организация входит в реестр МСП с 10.07.2023 г.

Бухгалтерская отчетность компании не подлежит обязательному аудиту.

2. Учетная политика

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета РФ.

Бухгалтерская отчетность составляется в соответствии с ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». Ведение бухгалтерского учета на предприятии предусмотрено силами бухгалтерии предприятия с использованием компьютерной обработки информации - программы бухгалтерского учета «1С». Бухгалтерский учет и бухгалтерскую (финансовую) отчетность ведет и составляет ООО «Девелопер Весна» по договору №15-БО от 01.10.2024 г. по договору оказания услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета.

Организация применяла ПБУ 18/2002, ПБУ 8/2010, ФСБУ 5/2019, ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 27/2021, ФСБУ 26/2020, ФСБУ 28/2023 в 2025г.

Основные методы учетной политики

Выручка от реализации услуг по статьям доходов, а также прочие доходы раскрыты в Отчете о финансовых результатах.

Выручка отражается в учете методом «отгрузки» (начисления) на счете 90.01, счет для учета прочих доходов 91.1.

Общество не применяет ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда», так как не является генеральным подрядчиком (подрядчиком).

Общество применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». Временные разницы учитываются балансовым методом.

Резервы:

- Резерв по сомнительным долгам формируется в бухгалтерском учете согласно учетной политике по каждому сомнительному долгу согласно решению комиссии.

Размер отчислений в резерв рассчитывается ежеквартально в зависимости от длительности просрочки в размере суммы долга.

- Резерв на оплату отпусков формируется в бухгалтерском учете согласно учетной политике ежемесячно по каждому сотруднику нарастающим итогом.

- Резерв на ремонт основных средств не создается.

Уровень существенности установлен в размере 5 % от активов баланса.

3. Нематериальные активы отсутствуют у Общества

4. Основные средства

1. Срок полезного использования по основным средствам определяется как период, в течение которого использование объекта будет приносить экономические выгоды организации. Срок полезного использования определяют исходя из факторов перечисленных в п.9 ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

2. К амортизируемому имуществу в бухгалтерском учете относится имущество сроком эксплуатации более 12 месяцев и первоначальной стоимостью более 100 тысяч рублей

3. Начисление амортизации ведется линейным способом.

4. Оценка основных средств и нематериальных активов осуществляется по фактической стоимости их приобретения. Ежегодная переоценка основных средств не производится. Ежегодно проводится проверка элементов амортизации.

5. Затраты по ремонту основных средств включаются в состав прочих расходов отчетного периода.

6. Инвентаризация основных средств производится 1 раз в 3 года.

7. Основные средства у Общества отсутствуют

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

Незавершенное строительство

Затраты по формированию стоимости объекта строительства отражаются по каждому объекту строительства и складываются из расходов на разрешительную документацию, проектно-сметную документацию, инженерных изысканий, строительно-монтажных работ, выполненных сторонними подрядными организациями (ИП), услуги технического надзора и контроля и пр.

В Бухгалтерском балансе данный показатель отражается:

- по отдельной строке 1190 во внеоборотных активах – если срок до окончания строительства на отчетную дату составляет более 12 месяцев

- по отдельной строке 1260 в оборотных активах – если срок до окончания строительства на отчетную дату составляет менее 12 месяцев

При этом к расходам на строительство жилых многоквартирных домов относятся расходы согласно 214-ФЗ.

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.	10 186	-	70	-	-	-	10 256	-
	3а 2024 г.	7 560	-	2 626	-	-	-	10 186	-
в том числе: мкр. Флора г. Донецк (ЗУ 93:27:0010628:673)	3а 2025 г.	10 186	-	70	-	-	-	10 256	-
	3а 2024 г.	7 560	-	2 626	-	-	-	10 186	-
Капитальные вложения на	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения у Общества отсутствуют

6. Запасы

1. Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», в бухгалтерском учете стоимостью менее 100 тыс. руб., а также брошюры, книги и т.п. списываются в расходы по мере их отпуска в эксплуатацию.

2. Оценка товаров на складе (приобретенных для продажи) осуществляется по покупным ценам.

3. Оценка сырья, основных и вспомогательных материалов, запасных частей, строительных материалов и конструкций, приобретаемого топлива, осуществляется по фактической стоимости их приобретения. Списание запасов осуществляется по методу ФИФО.

4. Оценка объектов недвижимости, предназначенных для продажи, при выбытии (реализации, передаче) осуществляется по стоимости единицы приобретения.

5. В составе готовой продукции в Организации учитываются объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машиноместа), построенные Организацией за счет привлеченных и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи. Готовая продукция принимается к бухгалтерскому учету по фактической производственной себестоимости, включающей фактические затраты, связанные с ее изготовлением.

6. Организация применяет ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» с 1 января 2025 г., инвентаризация проводится 1 раз в год перед составлением бухгалтерской отчетности.

7. Запасы на 31.12.2025 г. у Общества отсутствуют.

7. Дебиторская задолженность.

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

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	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	3 121	-	-	-	(966)	-	-	-	2 155	-
	3а 2024 г.	3 250	-	6	-	(135)	-	-	-	3 121	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	3 116	-	-	-	(966)	-	-	-	2 150	-
	3а 2024 г.	3 250	-	1	-	(135)	-	-	-	3 116	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	5	-	-	-	-	-	-	-	5	-
	3а 2024 г.	-	-	5	-	-	-	-	-	5	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	3 121	-	-	-	(966)	-	-	X	2 155	-
	3а 2024 г.	3 250	-	6	-	(135)	-	-	X	3 121	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

8. Обязательства

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

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		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	530	100	-	-	-	-	630
	3а 2024 г.	20	510	-	-	-	-	530
в том числе: Долгосрочные займы	3а 2025 г.	530	100	-	-	-	-	630
	3а 2024 г.	20	510	-	-	-	-	530
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	8 632	5	-	(801)	-	-	7 836
	3а 2024 г.	7 629	2 654	-	(1 651)	-	-	8 632
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	8 616	5	-	(801)	-	-	7 820
	3а 2024 г.	7 628	2 638	-	(1 650)	-	-	8 616
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	16	-	-	-	-	-	16
	3а 2024 г.	-	16	-	-	-	-	16
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	1	-	-	(1)	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	9 162	105	-	(801)	-	X	8 466
	3а 2024 г.	7 649	3 164	-	(1 651)	-	X	9 162

Не погашенных в срок кредитов и займов у предприятия нет. Обязательства по возврату кредитов, займов и процентов по ним выполняются своевременно в строго установленные сроки по кредитным договорам и договорам займа.

Кредиторская задолженность с истекшим сроком давности отсутствует.

10. Расходы по обычным видам деятельности

1. Общехозяйственные расходы (косвенные) учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» - затраты по содержанию аппарата управления. Такие затраты по окончании месяца в полном объеме списываются в расходы на продажу, а именно в состав управленческих расходов.

2. Коммерческие расходы учитываются на счете 44 «Издержки обращения». Такие затраты по окончании месяца в полном объеме списываются в расходы на продажу, а именно в состав Коммерческих расходов.

К коммерческим расходам относятся: затраты на рекламные мероприятия, вознаграждения агентам за привлечение участников долевого (инвестиционного) строительства, расходы на содержание готовой продукции, маркетинговые расходы.

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	360
Отчисления на социальные нужды	-	106
Амортизация	-	-
Прочие затраты	110	248
Итого по элементам	110	714
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	110	714

7. Информация о связанных сторонах.

Связанные стороны (организации), с которыми нет договорных отношений, операции не осуществлялись:

ООО «РестИнвест» ИНН 7453243491 (учредитель Евсеев Сергей Николаевич)

ООО «Меридиан» ИНН 7453289087 (Генеральный директор и учредитель - Макаров Игорь Николаевич)

ООО СК «Стройсоюз» ИНН 7448168866 (Генеральный директор и учредитель - Макаров Игорь Николаевич)

8. События после отчетной даты, допущение непрерывности деятельности

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности за 2025 год не было.

Судебные иски на 31.12.2025г: отсутствуют.

В качестве истца: нет

В качестве ответчика: нет.

9. Информация по прекращаемой деятельности

Предприятие планирует подать на ликвидацию в 2026 г. Планы по застройке микрорайона «Флора» реализованы не были. Компании не удалось получить разрешение на строительство в указанном микрорайоне. Дальнейших планов вести деятельность в г. Донецке у предприятия нет.

В 2026 г. Общество не планирует выплату дивидендов.

Генеральный директор
27.03.2026 г.

И.Н. Макаров