

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТОСНЕНСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ-1»

1. Сведения об Обществе

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТОСНЕНСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ-1» (сокращенное название ООО "СЗ "ТСК-1") зарегистрировано ИФНС № 15 по г. Санкт-Петербургу 28.10.2022г. ОГРН 1227800139335 ИНН 7802931783 КПП 780201001.

Юридический и фактический адрес: 197341, Город Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Комендантский аэродром, ш.Фермское, д. 12,литера Ж, помещение 310-Н.

Уставный капитал: 10 000 (десять тысяч) руб.

2. Бухгалтерская отчетность

2.1. Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил формирования данных бухгалтерского учета и отчетности.

3. Основные элементы учетной политики Общества

3.1. Основные элементы учетной политики представлены в виде Приложения к настоящим Пояснениям.

4. Непрерывность деятельности Общества

4.1. Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение последующих отчетных периодов, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

5. Финансово-хозяйственная деятельность Общества

5.1. Финансово-хозяйственная деятельность Общества в 2025 году была направлена на осуществление основного вида деятельности – осуществление функций застройщика при строительстве многоэтажного жилого комплекса по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, ул. Островского, з/у 19 (кадастровые номера: 47:26:0606003:2568 , 47:26:0606003:2566).

5.2. Руководство Обществом осуществляется генеральным директором Шумовым Иваном Викторовичем.

5.3. Среднесписочная численность работающих в Обществе за 2025 год составила 2 человека.

6. Информация о связанных сторонах и операциях с ними

6.1. В 2025 году структура связанных сторон Общества представлена следующими лицами: Шумов Иван Викторович– учредитель 100% уставного капитала, занимает должность Генерального директора.

6.2. Операции со связанными сторонами за 2025 год представлены в таблице ниже:

Наименование связанной стороны	Характер зависимости	Сторона сделки	Характер операций для Общества	Остаток незавершенных операций на 31.12.2024, тыс. руб.	Остаток незавершенных операций на 31.12.2025, тыс. руб.
Шумов И.В.	Учредитель	займодавец	Договор займа	1 042,0	10 6301,0
Шумов И.В.	Учредитель	арендодатель	Договор аренды офиса	0,0	255,0

6.3. Размер вознаграждения основному управленческому персоналу в 2025 году составил 1 335 тыс. руб. (без учета страховых взносов).

7. События после отчетной даты

События, произошедшие с момента окончания отчетного периода до момента подписания бухгалтерской отчетности за отчетный период, не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2025 год.

8. Информация об обеспечении обязательств, полученных и выданных, а также о государственной помощи

8.1. Обеспечения выданные: права аренды земельных участков по адресам: Российская Федерация, Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно, ул. Тотмина, з/у 12, к/н 47:26:0606003:2568 и Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, ул. Островского, з/у 19, к/н 47:26:0606003:2566 находятся в залоге у ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ».

8.2. В течение 2025 года Общество не получало государственной помощи.

Генеральный директор



Шумов И.В.

15 февраля 2026 года

Основные элементы учетной политики Общества

Общее

1. Определение критерия существенности в целях применения положений ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденного Приказом Минфина РФ от 28.06.2010 №63н, по исправлению ошибок:
 - не более 5% от среднего значения суммы активов Общества, рассчитанных по состоянию на конец отчетного года, а также года, предшествующего отчетному.
2. Ответственность за организацию и состояние бухгалтерского учета в организации, соблюдение законодательства о бухгалтерском учете возлагается на руководителя.
3. Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта 1С.

Капитальные вложения

1. Учет долгосрочных инвестиций ведется в соответствии с «Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций», утвержденным Приказом Минфина 30.12.1993 № 160 на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы. Строительство инвестиционных объектов» по фактическим расходам:
 - в целом по инвестиционному объекту (зданию, сооружению, жилому комплексу и др.), либо по корпусам (в случаях, если объект – жилой комплекс, состоит из нескольких зданий);
 - по приобретаемым отдельным объектам основных средств;
 - земельным участкам;
 - объектам природопользования.
2. При этом под инвестиционным объектом в целях настоящей Учетной политики следует понимать отдельный объект калькуляции затрат, учитываемый Обществом в бухгалтерском учете по Дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы».

Доходы

1. Критерием отнесения к доходам от обычных видов деятельности считается систематичность их поступления и возможность планирования объемов поступления.
2. Доходом от оказания услуг застройщика, в рамках реализации инвестиционного проекта, признается разница между ценой инвестиционного объекта, указанной в договорах инвестирования / долевого участия и расходов на строительство (создание), включая расходы застройщика, понесенные им при организации строительства (создания) указанных инвестиционных объектов. Доход застройщика признается по мере исполнения договоров на передачу жилых, либо нежилых помещений.
3. Момент возникновения дохода от оказания услуг застройщика (финансовый результат) определяется на дату, на которую одновременно будут выполнены следующие условия:
 - подписаны документы о передаче определенных инвестиционных объектов;
 - завершено расходование денежных средств, полученных застройщиком от участников долевого строительства на цели, установленные Федеральным законом № 214-ФЗ, либо от инвесторов.

4. При определении экономии (дохода) застройщика, организация руководствуется следующей методикой после окончания строительства и формирования себестоимости инвестиционного объекта:
- Определяется себестоимость 1 м² приведенной площади инвестиционного объекта:
$$C_1 = C_{об} / S_{пр},$$
где
 $C_{об}$ – общая стоимость законченного строительством объекта (руб.) согласно данным бухгалтерского учета по счету 08 «Капитальные вложения»;
 $S_{пр}$ – общая приведенная полезная площадь по объекту (м²) согласно произведенных обмеров государственных органов, уполномоченных на прием построенных объектов.
 - Определяется себестоимость жилого (нежилого) помещения по договору с инвестором / дольщиком:
$$C_{кв} = C_1 * S_{кв},$$
где
 C_1 – себестоимость 1 м² приведенной полезной площади жилого (нежилого) помещения;
 $S_{кв}$ – приведенная площадь жилого (нежилого) помещения (м²) согласно произведенных обмеров государственных органов, уполномоченных на прием построенных объектов.
 - Формируется финансовый результат в части передаваемой проинвестированной доли по каждому инвестору / дольщику (руб.):
$$Эк(п) = V_{ин} - C_{кв},$$
где
 $Эк(п)$ – финансовый результат;
 $V_{ин}$ – объем инвестиционных средств, поступивших по договору с инвестором / дольщиком (руб.);
 $C_{кв}$ – себестоимость жилого (нежилого) помещения.
5. Указанные доходы признаются ежемесячно по мере передачи инвестору (дольщику) проинвестированной им доли в соответствии с подписанным обеими сторонами актом приема-передачи. Информация о финансовом результате отражается Обществом в Отчете о финансовых результатах по строке 2110 «Выручка».

Расходы

При осуществлении организацией деятельности застройщика сумма фактических расходов, связанных с обеспечением текущей деятельности, распределяется следующим образом:

- расходы, непосредственно связанные со строительством инвестиционных объектов, учитываются по дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы». Аналитический учет организован по наименованиям инвестиционных объектов, статьям затрат;
- коммерческие расходы (в том числе услуги рекламы), проценты по кредитам, расходы по услугам банка учитываются по дебету счета 20 «Основное производство. Затраты заказчика - застройщика».

Аналитический учет организован по наименованиям инвестиционных объектов, статьям затрат;

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 стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрчные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	8	-	-	-	-	-	8	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	8	-	-	-	-	-	8	-
	За 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	-	-	-

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		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	138 942	-	72 700	-	-	-	X	X	211 642	-
	За 2024 г.	3 824	-	135 118	-	-	-	X	X	138 942	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	275	-	-	-	(275)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	65 977	-	68 057	-	-	-	275	-	134 309	-
	За 2024 г.	-	-	65 977	-	-	-	-	-	65 977	-
Незавершенное строительство инвестиционных объектов	За 2025 г.	72 965	-	4 368	-	-	-	-	-	77 333	-
	За 2024 г.	3 824	-	69 141	-	-	-	-	-	72 965	-

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	77 333	72 965	3 824

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.	9 061	-	10 524	-	(341)	-	-	-	19 244	-
	За 2024 г.	10	-	9 061	-	(10)	-	-	-	9 061	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	8 866	-	10 520	-	(146)	-	-	-	19 240	-
	За 2024 г.	10	-	8 867	-	(10)	-	-	-	8 867	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	195	-	-	-	(195)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	195	-	-	-	-	-	195	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	4	-	-	-	-	-	4	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	9 061	-	10 524	-	(341)	-	-	X	19 244	-
	За 2024 г.	10	-	9 061	-	(10)	-	-	X	9 061	-

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	-	-	-	-	-	-
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	-	-

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		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	149 746	76 660	-	-	-	226 406	
	За 2024 г.	3 897	145 849	-	-	-	149 746	
в том числе: Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	143 276	51 889	-	-	-	195 165	
	За 2024 г.	-	143 276	-	-	-	143 276	
Долгосрочные займы	За 2025 г.	6 471	24 770	-	-	-	31 241	
	За 2024 г.	3 897	2 573	-	-	-	6 470	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	254	7 139	-	(823)	-	6 570	
	За 2024 г.	-	254	-	-	-	254	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	58	2 872	-	(823)	-	2 107	
	За 2024 г.	-	58	-	-	-	58	
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	4	-	-	-	4	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	3 500	-	-	-	3 500	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	92	-	-	-	92	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	195	60	-	-	-	255	
	За 2024 г.	-	195	-	-	-	195	
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	-	613	-	-	-	613	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	
Итого	За 2025 г.	150 000	83 799	-	(823)	X	232 976	
	За 2024 г.	3 897	146 103	-	-	X	150 000	

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	-	-	-

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	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	206 935	206 935	-
в том числе:			
СБЕРБАНК ПАО	206 935	206 935	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	275	-
Затраты на оплату труда	7 015	7 468
Отчисления на социальные нужды	1 274	1 292
Амортизация	-	-
Прочие затраты	59 769	57 217
Итого по элементам	68 332	65 977
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(68 332)	(65 977)
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	-