

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ
РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РОСТОК»**

Бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах организации сформированы исходя из действующих правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона от 06 декабря 2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами.

1. Информация об организации

Реквизиты юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Росток» (сокращенное наименование: ООО СЗ «Росток») (далее – Общество).

ИНН, КПП, ОГРН организации: 1655493334, 168401001, 1231600009508.

Юридический адрес: 420064, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Султана Габаша, д. 26.

Численность работающих на 31.12.2025г.: 3 человека.

Уставной капитал Общества 110 901 000 (Сто десять миллионов девятьсот одна тысяча) рублей. Уставной капитал полностью оплачен.

Управление Обществом: общее собрание участников Общества.

Исполнительный орган Общества: Генеральный директор.

На 31.12.2025г. Общество состоит из одного участника: Зинатуллин Эдуард Рустамович (ИНН 165907886214).

Решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания участников Общества, принимаются единственным участником Общества единолично и оформляются письменно.

Генеральный директор Общества: Зинатуллин Эдуард Рустамович (ИНН 165907886214).

Обществом за 2025 год:

- не предоставлялись займы работникам;
- не осуществлялись операции в иностранной валюте;
- не получено бюджетных средств в виде субсидий;
- не производилось финансовых вложений.

Общество не имеет филиалов, представительств, обособленных подразделений.

2. Краткая характеристика вида деятельности в отчетном периоде

Основной вид деятельности Общества (ОКВЭД): 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий».

Текущая деятельность Общества: выполнение функции Заказчика-Застройщика на объекте долевого строительства жилья «Застройка квартала № 215. Жилой дом со встроенной подземной парковкой, расположенного по адресу Республика Татарстан, г.Казань, ул.Рустема Яхина».

3. Расшифровка отдельных показателей отчетности организации

1. Внеоборотные активы Общества содержат следующие показатели:

- 1) строка 1150 «Основные средства» - 110 891 тыс.руб., в том числе:
- 110 891 тыс.руб. – земельный участок.

2. Оборотные активы Общества содержат следующие показатели:

- 1) строка 1210 «Запасы» - 999 074 тыс.руб., в том числе:
- 999 074 тыс.руб. – незавершенное производство, включающее затраты на строительство многоквартирного жилого дома до момента передачи его участникам долевого строительства.

91% доли расходов (906 769 тыс.руб.) составляют затраты, возникающие в связи со строительством объекта: затраты на подготовку строительной площадки; затраты на подготовку проектной, рабочей документации; получение разрешений на строительство; стоимость материальных ценностей (материалы, комплектующие, инструменты и пр.), потребленных в процессе строительства; затраты на оплату строительно-монтажных работ, выполненных подрядчиками; услуги технического заказчика; расходы на присоединение к ресурсным сетям (вода, электричество, газ); иные затраты, возникающие со строительством объекта.

6% доли расходов (55 806 тыс.руб.) составляют коммерческие расходы: расходы, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства; реклама; страхование; прочие расходы, не увеличивающие стоимость объекта строительства.

3% доли расходов (36 499 тыс.руб.) составляют затраты на содержание службы Заказчика-Застройщика: расходы на оплату труда; отчисления на социальные нужды; материальные затраты; прочие расходы.

- 2) строка 1230 «Дебиторская задолженность» - 1 018 505 тыс.руб., в том числе:
- 64 902 тыс.руб. – авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, предусмотренные договорами. Наибольшую долю составляют расчеты по авансам, перечисленным следующим организациям:
Общество с ограниченной ответственностью «Аркада Строй Универсал» (ИНН 1656087600), являющееся генеральным подрядчиком – 44 447 тыс.руб., что составляет 68% от всех выданных авансов.

Общество с ограниченной ответственностью «Электросити» (ИНН 1655232942) – 8 832 тыс.руб. на архитектурное освещение строящегося объекта, что составляет 14% от всех выданных авансов.

- 3 900 тыс.руб. – задолженность покупателя за реализацию транспортного средства;

- 43 тыс.руб. – переплата по текущим налогам и взносам;

- 5 тыс.руб. – задолженность прочих дебиторов;

- 949 655 тыс.руб. – обязательства участников долевого строительства (ДДУ).

3. Долгосрочные обязательства Общества содержат следующие показатели:

1) строка 1410 «Заемные средства» - 1 030 042 тыс.руб., в том числе:

- 1 030 042 тыс.руб. – сумма полученных кредитных средств по договору кредитной линии с АО «Банк Дом.РФ».

4. Краткосрочные обязательства Общества содержат следующие показатели:

1) строка 1520 «Кредиторская задолженность» - 26 329 тыс.руб., в том числе:

- 26 209 тыс.руб. – текущая задолженность поставщикам за работы, услуги, оказанные Обществу, срок оплаты которой не наступил;

- 120 тыс.руб. – текущая задолженность по налогам и отчислениям на социальные нужды, срок оплаты по которым не наступил;

2) строка 1530 «Доходы будущих периодов» - 949 655 тыс.руб., в том числе:

- 949 655 тыс.руб. – целевое финансирование, сумма обязательств Общества перед участниками долевого строительства (по ДДУ).

4. Информация о доходах и расходах организации

1. Строка 2340 «Прочие доходы» - 72 тыс.руб., в том числе:

- 72 тыс.руб. – возмещение судебных расходов поставщиком услуг по исполнительному листу № ФС 051029383 от 24.10.2025г.

2. Строка 2350 «Прочие расходы» - 13 тыс.руб., в том числе:

- 13 тыс.руб. – убыток от продажи транспортного средства по договору купли-продажи № 1/А от 21.05.2025г.

5. Информация по сегментам

Отчетных сегментов нет, в связи с тем, что Общество не имеет дочерних и зависимых обществ.

6. Информация о событиях после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности, которые могут оказывать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества отсутствуют.

7. Информация об аффилированных лицах

Зинатуллин Эдуард Рустамович – участник, 100% доля в уставном капитале, занимает должность Генерального директора.

Информация о сделках с аффилированными лицами:

С Зинатуллиным Эдуардом Рустамовичем заключен договор купли-продажи транспортного средства № 1/А от 21.05.2025г.

С ООО «Живая Планета» (Генеральный директор Зинатуллин Эдуард Рустамович) заключен договор на поставку цельностеклянных козырьков № 12-2025/Я от 15.12.2025г.

Информация о вознаграждении Генеральному директору:

За 2025 год выплачена заработная плата на общую сумму 1 848 тыс.руб.

8. Информация об основных положениях учетной политики Общества

Учетная политика Общества утверждена Приказом Генерального директора ООО СЗ «Росток» от 23.12.2024г. № 1-УПБ для целей бухгалтерского учета, от 23.12.2024г. № 2-УПН для целей налогообложения.

Принятые при формировании учетной политики способы ведения бухгалтерского учета:

- расчет амортизации по всем объектам основных средств определяется линейным способом;
- оценка материально-производственных запасов и готовой продукции осуществляется по фактической себестоимости.

Финансовый результат текущей деятельности:

- от реализации готовой продукции, товаров (работ, услуг) определяется по отгрузке и определяется как разница между начисленными доходами и начисленными расходами Общества за отчетный период.

Обществом принят следующий порядок определения финансового результата от осуществляемой деятельности Заказчика-Застройщика: финансовый результат определяется после завершения всех затрат на строительство МКД или ЖК в целом по объекту строительства.

Генеральный директор ООО СЗ «Росток»

Зинатуллин Э.Р.

« 26 » марта 2026г.

