

ООО Специализированный застройщик «Авангардное»
236029, г. Калининград, ул. Колхозная, д. 4В, помещение IV, офис 3,
ОГРН 1213900008850 ИНН 3906404449 КПП 390601001
Калининградское отделение № 8626 ПАО Сбербанк г. Калининград
р/счет № 40702810420190000245 кор/счет № 30101810100000000634 БИК 042748634

Пояснения (текстовая часть)

к годовому бухгалтерскому отчету за 2025 год

Общества с Ограниченной Ответственностью Специализированный Застройщик
«Авангардное»

1. Основные сведения об организации.

Юридический и фактический адрес: на отчетную дату 31.12.2025 г и на дату утверждения отчетности:

Юридический адрес:

236029 г. Калининград ул. Колхозная д.4В помещение IVофис 3

Фактический адрес:

236029 г. Калининград ул. Колхозная д.4В помещение IV офис 3

Дата государственной регистрации: «09» июля 2021 г.

ОГРН: 1213900008850 ИНН: 3906404449 КПП: 390601001

Зарегистрировано в ИФНС России № 9 по г. Калининграду «09» июля 2021 года

Численность работающих на конец отчетного периода составила 1 (один) человек.

Основной вид деятельности: строительство жилых и нежилых зданий ОКВЭД 41.20

Высший орган управления Общества - Общее собрание участников

В 2025г. состав участников:

№	Участник общества	Доля участия в уставном капитале общества
1	Кабанов Константин Евгеньевич	50 %
2	Ченгаев Максим Викторович	25 %
3	Сумин Сергей Иванович	25 %

Руководство текущей деятельностью Общества - Генеральный директор Кабанов Константин Евгеньевич.

Структура организации – Основное предприятие, филиалы представительства и иные структурные подразделения отсутствуют.

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2025 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

На протяжении 2025 года деятельность организации была направлена на строительство объекта: Жилой комплекс «Балтийская гавань» г. Балтийск, Калининградской области и реализацию готовых объектов.

По состоянию на 31.12.2025 г. размер уставного капитала составляет 10 тыс. руб.

Статус общества - в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" Общество относится к субъектам малого и среднего бизнеса.

2. Сведения об учетной политике организации.

Учетная политика Общества утверждена Приказом № 01/УП от 29 декабря 2024 г.

Бухгалтерский учет ведется в автоматизированном виде с применением 1:Предприятие 8.5

Бухгалтерская отчетность ООО СЗ «Авангардное» формируется исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, а именно на основании Федерального закона № 402-ФЗ от 06.12.2011 г. «О бухгалтерском учете», Положений по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, включая Приказ от 29 июля 1998г. № 34н Минфина РФ «Об утверждении положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ», Федеральных стандартов бухгалтерского учета, а также других нормативно-правовых актов РФ и на основании учетных записей, произведенных согласно Плану счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности.

Бухгалтерский и налоговый учет осуществляется аутсорсинговой компанией ООО «ТВН-К» по договору № 20 от 01.02.2024г., стоимость оказанных услуг составила 4 100 тыс. рублей за отчетный период 2025 года.

Бухгалтерская отчетность Общества составлена в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Бухгалтерская (финансовая) отчетность (ФСБУ 4/2023)», утв. Приказом Минфина РФ от 04.10.2023 № 157н в ред. Приказов Минфина РФ от 07.11.2025 № 159н, с детализацией по статьям, определенных Обществом самостоятельно.

Показатели об отдельных видах активов, обязательств, доходов, расходов и хозяйственных операций приводятся в бухгалтерском балансе общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если каждый из этих показателей в отдельности незначителен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения Общества или финансовых результатов ее деятельности.

Показатель признается существенным, в случае если его величина в общем итоге соответствующих данных составляет не менее 5 (пяти) процентов.

Информация, выходящая за пределы существенности, раскрывается в бухгалтерской отчетности в соответствии с профессиональным суждением лица, ответственного за составление отчетности. Показатели, не нашедшие отражения в формах отчетности, но признанные важными для пользователей, раскрываются в настоящей пояснительной записке.

Учет основных средств в Обществе осуществляется в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности «Учет основных средств» (ФСБУ 6/2020) утвержденным Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н (далее по тексту – ФСБУ 6/2020), Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом Минфина РФ от 13.10.2003 №91н (в ред. Приказов Минфина РФ от 27.11.2006 N 156н, от 25.10.2010 №132н, от 24.12.2010 № 186н).

Активы, предназначенные для использования в течение длительного времени, т.е. сроком службы свыше 12 месяцев, и стоимостью более 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Общества в составе основных средств.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. В случае наличия у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличается (на 5 процентов и более), каждая такая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом. Стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных ценностей. При невозможности установить стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом, стоимость основных средств, полученных Обществом по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, определяется исходя из стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные объекты основных средств.

Переоценка объектов основных средств Обществом не производится.

Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;
- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

При формировании однородных групп объектов основных средств организация исходит из их назначения и формирует следующие группы:

Группа основных средств	Срок полезного использования в месяцах
Здания и сооружения	От 85 до 361
Доходные вложения	От 181 до 361
Производственное оборудование	От 37 до 180
Складское оборудование	От 121 до 240
Технологические системы	От 37 до 240
Оборудование входной группы	От 37 до 84
Сетевое оборудование и энергосистемы	От 25 до 120
Технические средства	От 61 до 120
Рекламное оборудование	От 61 до 120

Оргтехника офисная	От 25 до 84
Бытовая техника	От 37 до 84
Офисная мебель	От 61 до 84
Грузовой автотранспорт	От 61 до 84

Ожидаемый срок полезного использования основных средств, ранее бывших в эксплуатации, определяется путем вычитания из срока полезного использования, исчисленного для новых объектов основных средств, срока их фактической эксплуатации у прежнего собственника.

Способы оценки объектов основных средств, полученных по договорам – по первоначальной стоимости приобретения. Срок полезного использования объектов основных средств, в соответствии с ФСБУ 6/2020 – определяется по классификатору амортизационных групп. Амортизация основных средств начисляется линейным способом по нормам амортизации, установленным в зависимости от срока полезного использования.

Приобретение основных средств, бывших в употреблении, определяется по сроку полезного использования, уменьшенным на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущим собственником.

Общество не создает резерва на ремонт ОС.

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом.

Учет запасов осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н.

Оценка запасов при отпуске в производство и ином выбытии производится по средней себестоимости.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации) К фактическим затратам на приобретение материально-производственных запасов относятся:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые организациям за информационные и консультационные
- услуги, связанные с приобретением материально-производственных запасов;
- таможенные пошлины;

- невозмещаемые налоги, уплачиваемые в связи с приобретением единицы
- материально-производственных запасов;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации, через которую
- приобретены материально-производственные запасы;
- затраты по заготовке и доставке материально-производственных запасов до места их использования, включая расходы по страхованию.

Данные затраты включают, в частности, затраты по заготовке и доставке материально-производственных запасов; затраты по содержанию заготовительно-складского подразделения организации, затраты за услуги транспорта по доставке материально-производственных запасов до места их использования, если они не включены в цену материально-производственных запасов, установленную договором; начисленные проценты по кредитам, предоставленным поставщиками (коммерческий кредит); начисленные до принятия к бухгалтерскому учету материально-производственных запасов проценты по заемным средствам, если они привлечены для приобретения этих запасов;

- затраты по доведению материально-производственных запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях. Данные затраты включают затраты организации по подработке, сортировке, фасовке и улучшению технических характеристик полученных запасов, не связанные с производством продукции, выполнением работ и оказанием услуг;

- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением материально-производственных запасов

В состав материально-производственных запасов включаются: сырье, материалы и т. п., используемые при производстве продукции, предназначенной для продажи, активы, используемые для управленческих нужд, готовая продукция, предназначенная для продажи.

В зависимости от роли, которую играют разнообразные производственные запасы в процессе производства, материально-производственные запасы учитываются на счетах бухгалтерского учета:

- 10.03 «Топливо»;
- 10.05 «Запасные части»
- 10.07 «Материалы, переданные в переработку на сторону»
- 10.08 «Строительные материалы»
- 10.09 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности»
- 43 «Готовая продукция»

Способы оценки материально – производственных запасов по их группам (видам) – по стоимости приобретения.

Информация о наличии и движении дебиторской и кредиторской задолженности, а также по срокам обращения (краткосрочная/долгосрочная), величине резерва по сомнительным долгам, просроченной дебиторской и кредиторской задолженности отражена в разделе 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 г.

Полученные займы и кредиты учитываются в составе краткосрочных либо долгосрочных заемных средств, в соответствии с условиями договора, а именно:

- При сроке погашения, не превышающем 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе краткосрочной задолженности по кредитам и займам;
- При сроке погашения, превышающем 12 месяцев – в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам.
- Перевод долгосрочной кредиторской задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную кредиторскую задолженность не производится.

Резерв на оплату отпусков создается организацией 1 раз в год на последнюю дату отчетного периода, рассчитывается исходя из количества неиспользованных дней отпуска по каждому сотруднику и среднедневного заработка в течении года.

В отчетный период производственные затраты, связанные со строительством учитывались на счете 20 «основное производство», в конце месяца признаются в составе 21 счета «строительные объекты собственного производства», номенклатура «строительство». Распределение затрат между строительными объектами происходит пропорционально площади строительных объектов в период их строительства.

Управленческие расходы, учитываемые по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы», списываются в дебет счета 20 «Основное производство», затем переходят на счет 21 в номенклатуру «содержание застройщика», способ расходов – хозяйственный. Порядок признания коммерческих и управленческих расходов – ежемесячно.

Затраты на продукцию (строительство объектов) учитываются на счете 21 «строительные объекты собственного производства» с аналитическим учетом по видам затрат: строительство, содержание застройщика и проценты по кредитам и займам. После ввода строительного объекта в эксплуатацию общие расходы распределяются на каждый объект, предназначенный для реализации. Себестоимость строительства каждого объекта распределяется на счет 21 «строительные объекты собственного производства»

Порядок признания выручки организации: - вознаграждения агента – учитывается в период оказания услуг и вознаграждение «застройщика», признается в дату подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства по каждому

объекту. Вознаграждение застройщика по строящимся объектам долевого строительства формируется на счете 90.01.1 Выручка застройщика.

После получения свидетельство о регистрации собственности на объекты капитального строительства стоимость готовой продукции в бухгалтерском учете переводится со счета 21 и учитывается на счете 43 «Готовая продукция».

При выбытии финансовых вложений их оценка осуществляется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Способы оценки финансовых вложений при их выбытии по группам (видам) – по остаточной стоимости.

В соответствии с положениями бухгалтерского учета, в отчете о движении денежных средств отражаются не только данные о денежных средствах, а и информация о денежных эквивалентах (высоколиквидных финансовых вложениях).

К денежным эквивалентам относятся: депозиты организации «до востребования» в банках, ценные бумаги

Денежные потоки организации отражаются в отчете о движении денежных средств с подразделением на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций (п. 14 ПБУ 23/2011).

Денежными потоками организации не являются:

-платежи, связанные с инвестированием их в денежные эквиваленты (например - суммы, направленные с расчетных счетов на депозитные счета);

-поступления от погашения денежных эквивалентов за исключением начисленных процентов (возврат денег с депозита на расчетный счет);

-валютно-обменные операции за исключением разницы между курсом ЦБ и обменным курсом банка;

-обмен одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты (за исключением потерь или выгод от операции);

-иные аналогичные платежи и поступления, изменяющие состав денежных средств или денежных эквивалентов, но не изменяющие их общую сумму, в том числе получение наличных со счета в банке, перечисление денежных средств с одного счета организации на другой счет этой же организации.

В отчете Движение денежных средств свернуто отражаются:

-транзитные денежные потоки;

-массовые денежные потоки;

-несущественные виды поступлений и выплат денежных средств (денежных эквивалентов) организации.

Поступления (платежи) денежных средств и эквивалентов на расчетные счета и в кассу организации отражаются по дебету счетов 50, 51, 76 за вычетом сумм:

-косвенных налогов (вычитаем суммы НДС, кроме НДС с сумм возмещений и причитающихся комитентам, принципалам).

Денежные потоки в иностранной валюте пересчитываются на дату совершения операции. Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации по среднему курсу, исчисленному за месяц (документ - Переоценка валютных средств).

Денежные потоки, возникшие в связи с налогами раскрыты в отчете отдельно и классифицированы как денежные потоки от операционной деятельности.

3. Расшифровка отдельных показателей Бухгалтерского баланса

3.1 Нематериальные активы

На 31.12.2025 г. нематериальные активы на балансе отсутствуют.

3.2 Основные средства

На 31.12.2025 г. основные средства на балансе отсутствуют.

3.3 Финансовые вложения

Информация о структуре и движении финансовых вложений, а также по срокам обращения (краткосрочные/долгосрочные), ином использовании финансовых вложений отражены в строках 1170 и 1240 Бухгалтерского баланса.

В 2025 г. Финансовые вложения не осуществлялись.

3.4 Запасы

Готовая продукция – жилые квартиры и кладовые в ЖК «Балтийская гавань» г. Балтийск. На 31.12.2025 – 221 230 тыс. рублей

Вложение в строительство – переданные объекты в ЖК «Балтийская гавань» по ДДУ. На 31.12.2025 – 64 918 тыс. рублей.

Авансы, выданные на строительство отражены на сумму 79 тыс. рублей.

3.5 Дебиторская задолженность

ООО Специализированный застройщик «Авангардное» привлекает денежные средства для строительства от участников долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве. Согласно условиям проектного финансирования

банка АО «ДОМ.РФ» денежные средства по данным договорам поступают на счета эскроу в банк АО «ДОМ.РФ».

Расчеты с покупателями и заказчиками на 31.12.2025г. – 33 579 тыс. рублей.

3.6 Денежные средства и денежные эквиваленты.

По состоянию на 31.12.2025 г. открытых аккредитивов в пользу Общества нет. Денежных эквивалентов нет. Денежные средства на расчетных счетах предприятия на 31.12.2025г. – 1 328 тыс. рублей.

3.7 Кредиты и займы

В 2025г. Осуществлялось строительство объекта: Жилой комплекс «Балтийская гавань» г. Балтийск, Калининградской области, строительство ведется с использованием проектного финансирования. Долгосрочный целевой кредит получен от банка АО «ДОМ.РФ», размер кредита на 31.12.2025г. составил 76 852 тыс. рублей.

Долгосрочные займы - получены от ИП Липай Н.А. в размере 36 550 тыс. руб., ИП Ченгаева Р.В. в размере 10 000 тыс. рублей, Сумин С.И. в размере 21 600 тыс. рублей на развитие и вложения в строительство.

Краткосрочных кредитов и займов нет.

Движение долгосрочных кредитов и займов в 2025 г.

	Остаток на 01.01.2025г., тыс. рублей	Получено, тыс. рублей	Погашено, тыс. рублей	Остаток на 31.12.2025, тыс. рублей
Кредит	234 546	58 745	216 437	76 852
Начислено процентов	6 833	31 380	37 300	913
Займ	5 000	5 000	0	10 000
Начислено процентов	714	563	0	1 277
Займ	30 600	6 000	0	36 550
Начислено процентов	2 672	2 159	0	4 831
Займ	20 600	1 000	0	21 600
Начислено процентов	1 992	1 284	0	3 276

3.8 Обязательства

ООО Специализированный застройщик «Авангардное» привлекает денежные средства для строительства от участников долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве. Согласно условиям проектного финансирования банка АО «ДОМ.РФ» денежные средства по данным договорам поступают на счета эскроу в банк АО «ДОМ.РФ»

Сумма обязательств застройщика перед дольщиками в размере 72 383 тыс рублей по заключенным договорам долевого участия на 31.12.2025г., отражена в бухгалтерском учете в составе кредиторской задолженности Кт 76.09. Сумма обязательств дольщиков по оплате объектов долевого строительства в размере 7 145 тыс. рублей отражена в составе дебиторской задолженности Дт 76.09. В балансе данные показатели отражены свернуто. На 31.12.2025 – 65 238 тыс. рублей.

Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками на 31.12.2025 составляет 46 855 тыс. рублей.

Существует неиспользованный отпуск на отчетную дату, в связи с чем создан резерв на оплату отпуска в 2026 г. в размере 31 тыс. руб.

4. Финансовые показатели

4.1 Выручка от реализации.

Выручка предприятия состоит из вознаграждения застройщика – 51 963 тыс. рублей и от реализации готовой продукции за 2025 год - 191 811 тыс. рублей

4.2 Расходы по текущей деятельности

За 2025 г.

Себестоимость 165 777 тыс. руб.

Коммерческие расходы 5 733 тыс. руб.

Управленческие расходы 2 652 тыс. руб.

Наименование показателя	2025 год, тыс. рублей	2024 год, тыс. рублей
Себестоимость продаж	165 777	56 190
Коммерческие расходы	5 733	369
Управленческие расходы	2 652	215

4.3 Налог УСН

В 2025 г. Общество находилось на упрощенной системе налогообложения с налогооблагаемой базой «Доходы минус расходы» по ставке 15%. Начисленный налог за 2025 год составил 8 185 тыс. рублей

5 Условные факты, обязательства

По состоянию на отчетную дату условных обязательств Общество не имеет.

6 События после отчетной даты

События после отчетной даты, которые могли бы повлиять на финансовое положение или результаты деятельности, отраженные в бухгалтерской отчетности отсутствуют.

7 Информация о прекращении деятельности

Общество не планирует прекращение деятельности на краткосрочную перспективу.

8 Информация о связанных сторонах

В течение 2025 г. дочерних фирм не создавалось. Связанные стороны, способные оказывать влияние на деятельность общества

- учредитель Кабанов К.Е., доля в УК 50%
- учредитель Ченгаев М.В. доля в УК 25%
- учредитель Сумин С.И. доля в УК 25%

Информация о сделках между связанными сторонами, в тыс. руб.:

Контрагент	Договорные отношения	Сумма оборота в 2025 г.	Сумма задолженности на 31.12.2025 г., тыс. рублей
ИП Ченгаева Р.В.	Договор займа	5 564	11 277
ИП Липай Н.А.	Договор займа	8 159	41 381
ИП Липай Н.А.	Агентский договор	8 636	6 404
Сумин С.И.	Договор займа	2 284	24 876
ООО ТВН-К	Договор строительного контроля	2 400	0
ООО ТВН-К	Договор	4 100	0
ИП Кабанова М.К.	Договор аренды	192	0
Ченгаева Р.В.	Договор долевого участия	2 153	2 985
Липай Н.А. ИП	Договор долевого участия	1 728	1 728

Сумма начисленной заработной платы Генерального директора за 2025 год составила 408 тыс. рублей.

9 Информация о существенных рисках хозяйственной деятельности

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являются неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. С целью получения устойчивого финансового состояния организации проводятся мероприятия по управлению, разрабатываются новые направления деятельности, принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Генеральный директор

ООО Специализированный
Застройщик «Авангардное»

31 марта 2025 г.



Кабанов К.Е.