

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЗПК-СТРОЙ»

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 г.

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета, принимаемыми в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

### **1. Общие сведения**

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ЗПК-СТРОЙ»

Сокращенное наименование: ООО «ЗПК-СТРОЙ»

Размер Уставного капитала 10 000 рублей.

Учредители: Гасенегер Дмитрий Маркович – 100,0 %.

Директор ООО «ЗПК-СТРОЙ» – Гасенегер Дмитрий Маркович, действующий на основании Устава.

Стороны, обладающие конечным контролем (бенефициарные владельцы):

Гасенегер Дмитрий Маркович, 09 августа 1968 года рождения, гражданин РФ.

Юридический адрес: 295003, Республика Крым, г.о. Симферополь, г Симферополь, ул Балаклавская, здание 68, офис 406А

Основной вид деятельности Общества – 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

Обществом заключены Договоры генерального подряда по объектам строительства в Республике Крым.

Открыто два обособленных подразделения по местам производства строительства.

### **2. Основные положения Учетной политики**

#### **2.1. Основные средства**

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям ФСБУ 6/2020 «Основные средства», со сроком полезного использования более 12 месяцев, и если не предполагается их перепродажа.

В составе основных средств отражены приобретенные активы с первоначальной стоимостью более 100 тыс. руб. за единицу.

Учет объектов ведется по первоначальной стоимости. Амортизация основных средств начисляется линейным способом.

В состав основных средств входит и учитывается как основное средство с использованием специального субсчета право пользования активом (ППА).

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

#### **2.2. Финансовые вложения.**

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве финансовых вложений должны быть соблюдены условия признания их финансовыми вложениями согласно требованиям ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Единицы бухгалтерского учета финансовых вложений:

- для вкладов в уставный капитал других организаций (за исключением акций акционерных обществ) – вклад в уставный капитал каждой организации;
- для акций (паев) – акции (паи) одного эмитента, одного типа, одного государственного регистрационного номера выпуска;
- для векселей – один вексель;
- по займам – заем, предоставленный по одному договору;
- по вкладам по договорам простого товарищества – вклад по каждому договору;
- по депозитным вкладам – вклад по одному договору;
- по приобретенным правам требования (дебиторской задолженности) – сумма дебиторской задолженности, приобретенной по каждому договору уступки права требования.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учёту по первоначальной стоимости.

Проверка на обесценение проводится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря отчётного года при наличии признаков обесценения.

### **2.3. Материально-производственные запасы**

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, указанные затраты признаются расходами периода, в котором были понесены.

Для целей бухгалтерского учета запасы определены как активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев. МПЗ принимаются к бухгалтерскому учёту по первоначальной (фактической) стоимости, в отдельных случаях – по справедливой стоимости.

Затраты по строительству жилого дома формируют себестоимость незавершенного производства. В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются прямые и косвенные затраты.

Проценты по кредитным и заемным обязательствам, непосредственно связанные со строительством жилого дома (запасов в виде готовой продукции), учитываются в себестоимости данной готовой продукции.

### **2.4. Краткосрочные и долгосрочные обязательства**

Краткосрочным считается обязательство при выполнении одно из следующих условий:

а) обязательство подлежит погашению в течение двенадцати месяцев после отчетной даты (в частности, заемные средства, кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам, связанная с приобретением (созданием) внеоборотных активов);

б) обязательство связано с обычным операционным циклом независимо от срока погашения (в частности, кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам за товары, работы, услуги, авансы и предварительная оплата, полученные от покупателей и заказчиков, обязательства, связанные с оплатой труда работников);

в) у экономического субъекта отсутствует безусловное право на отсрочку погашения обязательства не менее чем на двенадцать месяцев после отчетной даты (в частности, заемные средства, кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками, связанная с приобретением (созданием) внеоборотных активов).

Часть долгосрочного обязательства, подлежащая погашению в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, а также обязательство, которое должно было быть погашено в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, но в отношении которого в период между отчетной датой и датой составления бухгалтерской отчетности заключено соглашение о

реструктуризации долга между экономическим субъектом и кредитором на период, превышающий двенадцать месяцев после отчетной даты, представляются в бухгалтерском балансе как краткосрочные обязательства.

Обязательства, отличные от указанных выше раскрываются как долгосрочные.

## **2.5. Кредиты и займы**

При составлении бухгалтерской отчетности заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате) учитываются в составе краткосрочных, если они подлежат погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. В составе краткосрочных заемных обязательств отражаются также заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате), ранее квалифицированные как долгосрочные, в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Остальные заемные обязательства отражаются в бухгалтерской отчетности в составе долгосрочных.

Проценты по кредитным и заемным обязательствам, непосредственно связанные со строительством жилого дома (запасов в виде готовой продукции), учитываются в себестоимости данной готовой продукции.

Прочие проценты по займам и кредитам организация включает в состав прочих расходов равномерно в течение срока действия договора займа (кредитного договора).

## **2.6. Порядок признания доходов и расходов**

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, Положением по бухгалтерскому учету «Учет договоров строительного подряда» ПБУ 2/2008.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются  
-строительно-монтажные работы

-проектные работы

Организация признает в бухгалтерском учете выручку от реализации продукции с длительным циклом изготовления по мере готовности продукции. Длительным циклом изготовления считается период, превышающий 12 месяцев.

Для признания выручки «по мере готовности» организация определяет степень завершенности производственного цикла как долю понесенных на отчетную дату затрат в расчетной величине общих планируемых затрат на весь производственный цикл (метод ресурсов) по следующей формуле:

$$СЗР = ФЗ / СМ,$$

где СЗР - степень завершенности производственного цикла;

ФЗ - фактически понесенные на отчетную дату затраты на строительство.

СМ – сметная стоимость строительства по данным договора.

Не предъявленная к оплате начисленная выручка учитывается на счете 46 «Выполненные этапы по незавершенным работам» обособленно.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются:

- расходы, связанные с приобретением сырья, материалов, товаров и иных материально–производственных запасов;

- расходы, возникающие непосредственно в процессе переработки/доработки материально – производственных запасов для целей производства продукции.

Доходы, отличные от обычных видов деятельности, признаются прочими поступлениями. В состав прочих доходов Общества относятся:

- проценты к получению по выданным договорам займа и размещенным депозитам в кредитных учреждениях;

- другие доходы.

Прочие доходы признаются в бухгалтерском учете, если есть право на их получение, сумма определена, и ожидается увеличение экономических выгод. Основные активы и проценты признаются на дату перехода прав или ежемесячно.

## 2.7. Порядок признания управленческих и коммерческих расходов

В качестве управленческих расходов Общества учитываются следующие расходы:

- зарплата управленческого персонала и офисных сотрудников;
- затраты на содержание офиса;
- расходы на связь: интернет, телефония, почтовая корреспонденция;
- расходы на консалтинговые услуги, оценку и аудит;
- любые другие расходы, не связанные с производством, хранением или сбытом товаров.

В качестве коммерческих расходов Общества учитываются следующие расходы:

-услуги агентов

Управленческие и коммерческие расходы признаются в себестоимости проданных товаров полностью в отчётном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

## 2.8. Режим налогообложения

Общество применяет Общую систему налогообложения.

## 3. Раскрытие существенных показателей отчетности

### 3.1 Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период				На конец периода				
		первоначальная (переоцененная)	накопленные амортизации		переоцененная (переоцененная)	накопленные амортизации	амортизация	обесценение	переоцененная (переоцененная)	накопленные амортизации	первоначальная (переоцененная)	накопленные амортизации и обесценение	
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	3 320	(304)	952	-	-	(1 136)	-	-	-	-	4 272	(1 439)
	За 2024 г.	-	-	3 320	-	-	(304)	-	-	-	-	-	3 320
в том числе:													
Здания	За 2025 г.	-	-	676	-	-	(59)	-	-	-	-	676	(59)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	-	-	276	-	-	-	-	-	-	-	276	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Транспортные средства	За 2025 г.	3 320	(304)	-	-	-	(1 077)	-	-	-	-	3 320	(1 381)
	За 2024 г.	-	-	3 320	-	-	(304)	-	-	-	-	3 320	(304)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 3.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	Изменения за период				На конец периода				
		фактическая (переоцененная)	накопленные амортизации и обесценения		фактическая (переоцененная)	накопленные амортизации	амортизация	обесценение	переоцененная (переоцененная)	накопленные амортизации	фактическая (переоцененная)	накопленные амортизации и обесценения	
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	1 616	(1 062)	-	(1 616)	1 155	(92)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 616	(508)	-	-	-	(554)	-	-	-	-	1 616	(1 062)
в том числе:													
Здания	За 2025 г.	1 616	(1 062)	-	(1 616)	1 155	(92)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 616	(508)	-	-	-	(554)	-	-	-	-	1 616	(1 062)

### 3.3 Наличие и движение финансовых вложений (статья 1170 Бухгалтерского баланса)

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период				На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	25 733	-	18 252	(16 955)	-	-	-	-	27 030	-
	За 2024 г.	18 305	-	27 524	(20 096)	-	-	-	-	25 733	-
в том числе:											
выданные займы	За 2025 г.	25 733	-	18 252	(16 955)	-	-	-	-	27 030	-
	За 2024 г.	18 305	-	27 524	(20 096)	-	-	-	-	25 733	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	25 733	-	18 252	(16 955)	-	-	-	-	27 030	-
	За 2024 г.	18 305	-	27 524	(20 096)	-	-	-	-	25 733	-

Обесценение финансовых вложений на 31.12.2025 не происходило.

### 3.4. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)

Структура запасов следующая:

№ п/п	Состав запаса (НЗП)	Сумма (тыс.руб.)
1	Материалы, переданные подрядчикам для производства работ по условиям договора	20 817
2	Сырье и материалы для строительства	2333
6	Товары для перепродажи	25 334
	Итого	48 484

### 3.5. Движение дебиторской задолженности (статья 1230 Бухгалтерского баланса)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном)					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			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	55 666	-	188 567	-	(57 094)	-	-	-	187 139
	За 2024 г.	61 377	-	57 593	-	(63 305)	-	-	-	55 666
в том числе:										
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	5 050	-	116 550	-	(47 400)	-	-	-	74 200
	За 2024 г.	19 817	-	7 577	-	(22 343)	-	-	-	5 050
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	32 391	-	(9 200)	-	-	-	23 191
	За 2024 г.	36 922	-	-	-	(36 922)	-	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	290	-	36 516	-	(188)	-	-	-	36 617
	За 2024 г.	3 812	-	275	-	(3 797)	-	-	-	290
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	961	-	1 813	-	(192)	-	-	-	2 583
	За 2024 г.	309	-	895	-	(242)	-	-	-	961
Авансы по аренде (лизингу)	За 2025 г.	1	-	-	-	(1)	-	-	-	-
	За 2024 г.	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	72	-	-	-	(72)	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	72	-	-	-	-	-	72
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	763	-	1 081	-	-	-	-	-	1 844
	За 2024 г.	485	-	278	-	-	-	-	-	763
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	192	-	-	-	-	-	192
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	71	-	24	-	-	-	-	-	95
	За 2024 г.	31	-	40	-	-	-	-	-	71
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	41	-	-	-	(41)	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	41	-	-	-	-	-	41
Выполненные этапы по незавершенным работам	За 2025 г.	48 416	-	-	-	-	-	-	-	48 416
	За 2024 г.	-	-	48 416	-	-	-	-	-	48 416
Итого	За 2025 г.	55 666	-	188 567	-	(57 094)	-	-	X	187 139
	За 2024 г.	61 377	-	57 593	-	(63 305)	-	-	X	55 666

### 3.6. Долгосрочные заемные обязательства (строка 1410 Бухгалтерского баланса)

Долгосрочные обязательства на 31.12.2025 г. – 485 947 тыс. рублей

Группы кредиторов	Остаток	Период погашения
-------------------	---------	------------------

№ п/п		задолженности (тыс.руб.)	
1	Займы, полученные от взаимозависимых юридических лиц	80 879	До декабря 2028
2	Займы, полученные от не взаимозависимых физических лиц	5184	31.12.2028
	<b>Итого</b>	<b>86 063</b>	

Проценты по заемным договорам отнесены к долгосрочным обязательствам в балансе, так как их погашение по условиям договоров происходит одновременно с погашением основного долга.

### 3.7. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Доходы и расходы за отчетный год отражены в отчете о финансовых результатах отдельно по обычным видам деятельности, и по прочим доходам и расходам с расшифровками по видам и величинам.

### 3.8. Управленческие расходы

тыс.руб.

Наименование показателя	За 2025 год
Командировочные расходы	1028
Аренда помещений	4086
Заработная плата и взносы с ФОТ	18712
Офисные расходы	4944
Консалтинговые услуги	11834
прочее	658
<b>Итого</b>	<b>41 262</b>

### 3.9. Прочие расходы

тыс. руб.

Наименование показателя	За 2025 г.
Услуги банка	2389
Прочие расходы	619
<b>Итого прочие расходы:</b>	<b>3 008</b>

### 3.10. Полученные и выданные обеспечения обязательств

**3.10.1. Обеспечения, выданные организацией в форме поручительства третьим лицам**

Выдано в обеспечения обязательств залогодержателю ПАО Сбербанк на сумму – 4 119 365 тыс.руб., в т.ч.

- Договор поручительства от 15.08.2024 в сумме 37 831 тыс. руб. до 31.03.2028
- Договор поручительства от 05.06.2025 в сумме 2 220 264 тыс. руб. до 31.03.2029.
- Договор поручительства от 15.08.2025 в сумме 1 861 271 тыс. руб. до 31.03.2029

### 3.11. Связанные стороны, операции со связанными сторонами

тыс.руб.

	Полное наименование или ФИО лица, являющегося связанной стороной	Поступило За отчетный период	Выбытие 2025 г.	Остаток задолженности на 31.12.2025, руб. Дебиторская /кредиторская	Операции
<b>Контролирующие лица</b>					
1	Гасенегер Дмитрий Маркович ИНН 666402592970	0	0	0	Договор поручительства Договор залога доли
2	Агафонова Рузалия Ильсуровна	0	0	0	Договор поручительства Договоры залога
<b>Другие связанные стороны</b>					
<b>Компании, принадлежащие к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество</b>					
3	ООО СЗ «КМГ-Комфорт» ИНН 5003160523	160	138	39	Договоры поручительства Договор займа Договор Генподряда Договор на оказание услуг
4	ООО КМГ Строй ИНН 9102285520	0	9	100	Договор по управлению проектом Договор проц. займа Договор оказания услуг Агентский договор
5	ООО КМГ-Девелопмент ИНН 9110034577	0	536	4 056	Договор проц. займа
6	ООО СЗ СК Крымский Берег ИНН 9102249709	66	67	4 774	Договор проц. Займа, договор ген подряда
7	ООО КМГ Сервис ИНН 6679162549	0	508	966	Договор проц. займа , договор с поставщиком
8	ЖСК НОВАЯ ЖИЗНЬ – ПОБЕДА ИНН 6679079562	0	0	1	Договор проц. займа
9	ООО «Фрунзе парк» ИНН 9102259513	0	0	2 907	Договор проц. займа
10	ООО «КМГ-ЮГ» ИНН 9110032869	0	0	76	Договор проц. займа
11	ООО СЗ «КРУ СТРОЙПРОЕКТ» ИНН 9102172446	0	0	1	Договор проц. займа
12	ООО КМГ-Квартал ИНН 5003160481	0	0	19 644	Договор проц. займа
13	ООО СЗ КМГ-Эксперт ИНН 5003160516	0	0	0	
14	ООО СЗ КМГ-Альфа ИНН 9110034560	0	0	25	Договор проц. займа
15	ООО Арвико ИНН 9110009901	0	0	0	Договор ипотеки Договор залога УК
16	ООО Фирма Сони	0	0	19	Договор проц. займа

	<i>ИНН 9103004451</i>				
17	ООО СЗ «Ника Строй» ИНН 9102276389	500	13 131	28 147	Договор проц. Займа, договор на выполнение работ
18	ИП Агафонова Рузалия Ильсуровна	0	0	21	Договоры на выполнение работ

### 3.12. Выплаты управленческому персоналу

В 2025 году сумма краткосрочных выплат управленческому персоналу составила: заработная плата – 2 864 814 рублей, сумма страховых взносов 859 444 руб..

### 3.13. Составление корректирующей отчетности связано с технической ошибкой в приложениях к балансу.

Директор \_\_\_\_\_

Гасенегер Д.М.

08 апреля 2026 г.