Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ОРЕШНИК 45" за 2025 год

Бухгалтерская отчетность ООО Специализированный застройщик "ОРЕШНИК 45" сформирована в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета РФ.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за отчетный период подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. На момент подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный период отсутствует неопределенность в применимости допущения непрерывности деятельности Общества.

Отчетным периодом для вступительной отчетности вновь созданной организации является период с даты ее регистрации – 29.08.2025 до 31.12.2025г.

1. Сведения об организации

ООО Специализированный застройщик "ОРЕШНИК 45" зарегистрировано 29.08.2025г. в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №30 по Челябинской области.

ОГРН 1257400020855
ИНН 7449158155
КПП 744901001
Форма собственности – частная.
Местонахождение общества: 456610, Челябинская область, г. Копейск, ул. Калинина, д. 17А, помещ.1

Основными видами деятельности предприятия являются:
- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Уставный капитал общества составляет 10 000 000 руб. Оплачен полностью.
Единственным участником Общества является:
1. ООО «КПД Заказчик»-доля участия 100%

Лицом ответственным за организацию и ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности в отчетном периоде является директор общества-Носов Александр Игоревич (Решение единственного учредителя от 26.08.2025).

Среднесписочная численность за 2025г. 1 человек.

ООО Специализированный застройщик «ОРЕШНИК 45» в 2025 году является:
- Застройщиком Многоквартирного жилого дома в мкр.12 стр.34, г.Курган, Курганской области - Разрешение на строительство от 28.04.2023 № 45-45:25-48-2023 Приложение №3 от 31.10.2025г. выданное Администрацией города Кургана.

Для осуществления строительства Обществом заключен договор аренды земельных участков.

На основании ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ ООО Специализированный застройщик «ОРЕШНИК 45», после получения разрешения на строительство и опубликования проектной декларации, привлекает для строительства денежные средства граждан путем заключения договоров участия в долевом строительстве жилых и нежилых помещений, а также денежные средства компаний-инвесторов с использованием эскроу счетов.

Аудитором Общества является ООО «Метаудит», ОГРН 1026602329049. Местонахождение: 620014, г. Екатеринбург, пер. Химиков, 3. Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация "Содружество". Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 12006041466.

2. Основные положения учетной политики

В течение 2025 года ООО СЗ «Орешник 45» в процессе ведения бухгалтерского, налогового учета соблюдалась единая методика отражения хозяйственных операций и оценки имущества в соответствии с Положением об учетной политике общества.

При осуществлении бухгалтерского учета используется План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, Инструкция по его применению, утвержденные Приказом Минфина России от 31.10.2000 №94н.

Элементы учетной политики

2.1 Бухгалтерский учет ведется бухгалтерской службой.
2.2 Применяется компьютерная технология обработки учетной информации.
2.3 Установлен способ оценки готовой продукции (объектов недвижимости) при продаже (отпуске) по себестоимости каждой единицы.
2.4 Доходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от поступления денежных средств, иного имущества – метод начислений.

Выручка по услугам застройщика по договорам участия в долевом строительстве признается в бухгалтерском учете в виде разницы между полученными застройщиком денежными средствами и фактическими расходами по созданию объекта долевого строительства - в момент передачи объекта долевого строительства от застройщика участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

Для выручки от реализации собственного недвижимого имущества датой получения признается дата перехода права собственности (дата регистрации).
2.5 К расходам, связанным с оказанием услуг Застройщика относятся:

- расходы на оплату труда персонала, расходы на обязательное пенсионное страхование, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда;
- расходы на аренду офиса;

К коммерческим расходам относятся:

- расходы на рекламу;
- расходы на оплату вознаграждения агента;
- расходы по оплате государственных пошлин, связанных с регистрацией договоров;
- нотариальные расходы.

2.6 Расходы признаются с учетом связи между произведенными расходами и поступлениями (соответствие доходов и расходов). Расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы» списываются в полной сумме в конце отчетного периода на уменьшение выручки от реализации продукции (работ, услуг) (Дт 90 Кт 26). Остатки незавершенного производства по оказанным услугам не формируются. Коммерческие расходы (счет 44 «Расходы на продажу») признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном периоде их признания.

2.7 Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются как расходы будущих периодов.

2.8 Расходы будущих периодов списываются в течение периода, к которому они относятся.

2.9. Заемные средства, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев, учитываются до истечения вышеуказанного срока в составе долгосрочной задолженности.

2.10 Проценты по заемным средствам, привлеченным для строительства (создания) объектов долевого строительства, признаются в стоимости объекта долевого строительства.

2.11 Организация не создает ППА по аренде земельных участков, на которых осуществляется строительство МКД.

2.12 В целях составления бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств Общество рассматривает краткосрочные депозитные вклады в банках (сроком до 3-х месяцев) в качестве денежных эквивалентов.

2.13 Денежные средства, поступающие от дольщиков на счета эскроу, не соответствуют понятию актива и не удовлетворяют критериям признания актива. Они квалифицируются как полученное обеспечение будущего платежа.

Для бухгалтерского учета денежных средств дольщиков на счетах эскроу используетя забалансовый счет 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные".

3. Расшифровка отдельных показателей отчетности

3.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	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.	-	-	411282	-	-	-	X	X	411282	-
	За 2024 г.	-	-		-	-	-	X	X	-	-
в том числе: Затраты на строительство ЖК	За 2025 г.	-	-	411204	-	-	-	-	-	411204	-
	За 2024 г.	-	-		-	-	-	-	-	-	-
прочие запасы	За 2025 г.	-	-	78	-	-	-	-	-	78	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-		-

3.2. 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 залоге, - всего	411204	-	-
в том числе:			
затраты на строительство ЖК	411204	-	-

3.3. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				
				поступило		списано		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановл резерва
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	7 354	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	7 354	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период					На конец периода
			поступило		списано		перекласс-ифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	пога-шено	на доход ы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	476 400	-	-	-	-	476 400
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	476 400	-	-	-	-	476 400
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	14 413	-	(2 345)	-	-	12 068
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	12 110	-	(2 345)	-	-	9 765
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	За 2025 г.	-	2 303	-	-	-	-	2 303
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	490 813	-	(2 345)	-	-	488 468
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

Срок погашения займа б/н от 01.10.2025 до 31.12.2026.

По строке 1450 «Прочие обязательства» отражена долгосрочная задолженность по договору купли-продажи незавершенного строительства в размере 476 400 тыс. руб.

3.5. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023г.
Полученные – всего	5800	400	-	-
в том числе:			-	-

средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5802	400		

4. Информация о доходах и расходах

Выручка по обычным видам деятельности в 2025 году отсутствует.
Расходы за 2025г.:
Управленческие расходы:4 тыс. руб.
Прочие расходы:21 тыс. руб., в том числе нотариальные расходы- 21 тыс. руб.
Чистый убыток составил 25 тыс.руб.
Ставка по налогу на прибыль 25%. Условный доход по налогу на прибыль 6,25 тыс. руб. ПНО – 6,25 тыс. руб.

5. Информация по отчету о движении денежных средств

В отчете о движении денежных средств денежные потоки по косвенным налогам (НДС) показываются свернуто, путем выделения его из состава поступлений от покупателей, платежей поставщикам и в бюджет. ООО Специализированный застройщик «ОРЕШНИК 45» работает с использованием эскроу счетов.

Денежные средства, недоступные для использования: на 31 декабря 2025г остатки денежных средств на эскроу счетах составляют 400 000 тыс. руб. (учтены за балансом).

6. Информация о связанных сторонах и бенефициарных владельцах

1. Основное хозяйственное общество ООО «КПД Заказчик»-доля участия 100 %
2. Лица, владеющие более 25% уставного капитала ООО «КПД Заказчик» - Федорова Л.Н. – бенефициарный владелец (ИНН 745100581909) (доля владения 100%).
3. Единоличный исполнительный орган ООО Специализированный застройщик «ОРЕШНИК 45»- директор Носов Александр Игоревич.
4. Лица, составляющие группу лиц, в которых Л.Н.Федорова владеет более 25% уставного капитала - 13 юридических лиц. В отчетном периоде, кроме операций с ООО "КПД- Заказчик", операций со связанными сторонами не было.

В течение 2025 года со связанными сторонами были проведены следующие операции (тыс. руб.):

Виды операций	**Основное хозяйственное общество**	**Другие связанные стороны**
Приобретение товаров, работ, услуг	486 154	-
Получение заемных средств, начисление процентов	2303	-
Сумма дебиторской задолженности на 31.12.2025	-	-
Сумма резерва по сомнительным долгам на 31.12.25	-	-
Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2025	488 457	-

В 2025 году операций с бенефициарным владельцем не осуществлялись.

В отчетном периоде краткосрочное вознаграждение основному управленческому персоналу составило 100 тыс. руб., в том числе страховые взносы.

7. Пересмотренная отчетность

Данная бухгалтерская отчетность является пересмотренной и заменяет первоначальную бухгалтерскую отчетность, представленную ранее. Данные внесенных корректировок приведены в таблице.

Показатель отчетности	Строка	Период	Первоначальная отчетность, сумма	Пересмотренная отчетность, сумма	Сумма корректировки	Причина корректировки
Бухгалтерский баланс на 31.12.25						
Запасы	1210	на 31.12.25	411 307	411 282	(25)	Учредительные расходы списаны на финансовый результат
Итого по разделу II	1200	на 31.12.25	498 468	498 443	(25)	
Баланс	1600	на 31.12.25	498 468	498 443	(25)	
Нераспределенная прибыль (непокрытый) убыток	1370	на 31.12.25	0	(25)	(25)	
Итого по разделу III	1400	на 31.12.25	10 000	9975	(25)	
Баланс	1700	на 31.12.25	498 468	498 443	(25)	
Прочие долгосрочные обязательства	1450	на 31.12.25	0	476 400	476 400	Исправление ошибки в квалификации и срока погашения задолженности
Итого по разделу IV	1400	на 31.12.25	0	476 400	476 400	
Кредиторская задолженность	1520	на 31.12.25	486 165	9 765	(476 400)	
Итого по разделу V	1400	на 31.12.25	488 468	12 068	(476 400)	

Комплект бухгалтерской отчетности за 2025 год был дополнен следующими формами:

Отчет о финансовых результатах за 2025 год;

Отчет об изменении капитала за 2025 год;

Отчет о движении денежных средств за 2025 год;

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

8. Информация о рисках хозяйственной деятельности организации

Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, введенные против России некоторыми странами. Указанный фактор привел к снижению доступности капитала и неопределенности относительно экономического роста, что может негативно повлиять на перспективы развития бизнеса.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране, однако в случае отрицательного влияния и изменения ситуации в стране и регионе Общество предпримет все меры, по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. В настоящее время Общество не испытывает финансовых затруднений, связанных с геополитической нестабильностью.

Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Директор Носов А.И.

10.04.2026