

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2025 ГОД
ООО СЗ «Стройпроект-Восток»
(тыс.руб.)

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированного застройщика «Стройпроект-Восток» (ООО СЗ «Стройпроект-Восток») (далее –«Общество») за 2025 год,

Настоящая годовая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Бухгалтерская отчетность ООО СЗ «Стройпроект-Восток» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

1. Основная информация об Обществе

Юридический адрес: 344003, Ростовская обл, г. Ростов-на-Дону, ул Города Волос, зд. 6, этаж 8, ком. 14,17

Единоличный исполнительный орган: Директор Загривный Д.А.

Уставный капитал составляет 10 тыс.руб.

Участники Общества: Загривный Денис Александрович

Загривный Денис Александрович - доля 100%, бенефициарный владелец

Основные виды деятельности: Строительство многоэтажных жилых домов со встроенными нежилыми помещениями, с привлечением дольщиков, размещенных на эскроу счетах. Строительство осуществляется за счет собственных и заемных средств, целевых кредитных средств банка.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 11 человек

2. Учетная политика Общества

Общество является субъектом малого предпринимательства, при формировании бухгалтерской отчетности применяет действующие в Российской Федерации упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую отчетность.

Общество не применяет следующие положения по бухгалтерскому учету:

ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»

ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»

ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»

ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам»

ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности»

Общество с 2025 года применяет ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация». Иные изменения в учетную политику не вносились.

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости. Способ начисления амортизации – линейный. Проверка на обесценение не производится. Обществом установлен лимит стоимости основных средств 100 тыс.руб. Активы, стоимость которых

не превышает установленного лимита, отражаются в составе запасов и списываются на затраты производства по мере отпуска их в производство или эксплуатацию.

Учет запасов ведется Обществом в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы» (ФСБУ 5/2019), утвержденным Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н

При отпуске запасов (строительные материалы, прочие материалы) в производство, списание запасов рассчитывается по средней себестоимости.

Расчет по средней себестоимости единицы учета запасов осуществляется путем деления общей себестоимости вида запасов на их количество, складывающихся соответственно из себестоимости и количества остатка на начало периода месяца и поступивших запасов в течение месяца (п.39 ФСБУ 26/2020). При отпуске запасов (хозяйственный инвентарь, малоценные активы со сроком использования более 12 месяцев) в производство себестоимость запасов рассчитывается по себестоимости каждой единицы.

Готовой продукцией общества являются жилые и нежилые (непроизводственные) помещения, созданные в результате строительства жилых многоквартирных домов. При реализации данных объектов себестоимость рассчитывается по себестоимости каждой единицы продукции.

В составе запасов отражаются затраты на создание (строительство) объектов недвижимого имущества (многоквартирный дом) для участников долевого строительства до момента признания выручки от завершения всех работ по объекту (затраты в незавершенном производстве (незавершенное строительство)).

Авансы, выданные на приобретение МПЗ, представляются в бухгалтерском балансе в составе детализирующей строки к статье 1230 «Дебиторская задолженность»

Основным видом деятельности ООО СЗ «Стройпроект-Восток» в 2025 году являлось осуществление функций заказчика-застройщика при строительстве многоквартирных жилых домов. Общество самостоятельно не осуществляет никакие виды строительных работ. Аналитический учет расходов, связанных с осуществлением строительства объекта, организован на соответствующих субсчетах в разрезе объекта строительства и вида затрат.

Оценка незавершенного строительства производится по фактической себестоимости.

В состав затрат включаются затраты на строительство (материалы, услуги строительных подрядчиков, услуги сторонних организаций и другие затраты, непосредственно связанные со строительством объекта недвижимости), затраты, связанные с содержанием застройщика.

Затраты на строительство учитываются в отношении каждого многоквартирного дома или иного объекта недвижимости строящихся в рамках требования федерального закона 214-ФЗ и отражаются в отдельной строке бухгалтерского баланса в разделе оборотные активы.

Суммы перечисленных авансов и предварительной оплаты работ, услуг, связанных со строительством объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства, отражаются в разд. II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса в стр.1230 «Дебиторская задолженность».

Отражение в бухгалтерском балансе материально-производственных запасов, приобретаемых для создания объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства отражаются по строке 1210 «Запасы».

Стоимость земельных участков, приобретенных для дальнейшего строительства с передачей объектов недвижимости дольщикам, учитывается в составе затрат по строительству объектов недвижимости на счете 08 и отражается в бухгалтерском балансе по строке 1210 «Запасы», в разделе «Оборотные активы».

Квартиры и нежилые помещения, оставшиеся в собственности заказчика-застройщика, учитываются в составе готовой продукции и отражаются в бухгалтерском балансе по строке 1210 «Запасы» в разделе «Оборотные активы».

Учет выручки и прочих доходов ведется обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99.

Доходы признаются методом начисления.

Выручка, связанная с деятельностью застройщика, признается по мере полного завершения строительства объектов недвижимости и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, на дату подписания последнего акта приема-передачи по договору ДДУ.

Доходами от обычных видов деятельности являются:

- выручка от реализации, определяемая исходя из цены договора участия в долевом строительстве,

- выручка от реализации недвижимости по стоимости договора купли-продажи,

- выручка от представления в аренду объектов недвижимости.

Выручка для целей бухгалтерского учета определяется по методу начислений, т.е. по отгрузке продукции и перехода права собственности. Прочие доходы признаются в том периоде, в котором имели место, независимо от завершения строительства и получения Разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.

Учет расходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место независимо от даты оплаты. Признание расходов по строительству объектов жилой и нежилой недвижимости в рамках закона 214-ФЗ осуществляется Заказчиком-застройщиком в том периоде, когда завершено строительство, признаются доходы по передаче объектов недвижимости дольщикам.

Затраты, связанные со строительством объектов, застройщик подразделяет на :

- затраты на строительство, возмещаемые дольщиками,

- затраты на строительство, учитываемые в себестоимости готовой продукции (объектов жилой и нежилой недвижимости) после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Затраты на содержание заказчика-застройщика, непосредственно связанные со строительством аккумулируются обособленно на счетах затрат и включаются в себестоимость строительства в период его окончания.

Затраты заказчика-застройщика, связанные с рекламой и поиском дольщиков аккумулируются обособленно на счетах учета и признаются в составе управленческих расходов в период окончания строительства.

Прочие расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической оплаты. Признание расходов осуществляется в том же периоде, когда признаются доходы, для получения которых были понесены. В зависимости от характера, условий получения и направления деятельности.

Расчет налога на прибыль организации, а также учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». Расход (доход) по налогу на прибыль определяется как сумма текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль.

Текущий налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль равна сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль. Определение величины текущего налога на прибыль осуществляется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. Применяемая ставка налога на прибыль - 25%

3. Запасы

3.1. Наличие и движение запасов

В составе запасов в бухгалтерском балансе строки отражены

	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
II. Оборотные активы			
Запасы	676 431	325 326	63 293
в том числе:			
Сырье и материалы	50 907	29 365	2 979
Незавершенное производство	625 524	295 961	60 314

Затраты на строительство учитываются в отношении каждого многоквартирного дома или иного объекта недвижимости строящихся в рамках требования федерального закона 214-ФЗ и отражаются в отдельной строке бухгалтерского баланса в разделе оборотные активы.

Затраты на строительство аккумулируются на счете 20.01 до момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию либо до даты передачи последнего объекта по ДДУ.

Затраты на строительство объекта МКД отражены в составе «Запасы» по строке 1210

3.2 Долгосрочные активы к продаже

	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	43 970	19 959	1 925
НДС по приобретенным услугам и материалам	43 970	19 959	1 925

НДС по приобретенным услугам и материалам до завершения строительства объекта

4. Информация о дебиторской задолженности

	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Дебиторская задолженность	78 755	69 462	2 385
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	73 964	69 462	2 383
Расчеты с подотчетными лицами	-	-	1
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	4 790	-	-

5. Информация о Капитале

В составе капитала учтены:

Уставный капитал 10 тыс.руб., оплачен полностью.

Нераспределенная прибыль на 31.12.2023 составляла (54) тыс.руб.

Чистая прибыль 2024 г. (44) тыс.руб.

Нераспределенная прибыль на 31.12.2024 составляла (54) тыс.руб.

В 2025 г. выплачены дивиденды в сумме (---) тыс.руб.

Чистая прибыль 2025 г. (451) тыс.руб.

Нераспределенная прибыль на 31.12.2025 составила (461) тыс.руб.

6. Информация о долгосрочных обязательствах

В составе строки отражены:

Долгосрочные обязательства	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Заемные средства	665 974	364 306	28 874
в том числе:			
Долгосрочные кредиты	587 334	322 880	-
Долгосрочные займы	78 640	41 426	28 874

В составе строки Другие долгосрочные обязательства отражена:

Долгосрочная часть обязательств по целевому кредиту на строительство (тело)
587 334 тыс.руб. на 31.12.2025г

7. Информация о долгосрочных обязательствах

Краткосрочные обязательства	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Заемные средства	60 578	6 654	-
в том числе:			
Проценты по займам и кредитам	60 578	6 654	-
Кредиторская задолженность	85 521	61 973	39 241
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	38 979	61 973	39 199
Сальдо по ЕНС	176	-	14
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	206	-	28
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	46 160		

В составе строки Другие краткосрочные обязательства отражена:

Проценты по целевому кредиту на строительство 60 578 тыс.руб. на 31.12.2025,

В составе Расчеты с разными дебиторами и кредиторами отражена кредиторская задолженность перед контрагентами по Соглашениям о новациях, которая будет погашена после завершения строительства многоквартирного дома.

8. Информация о доходах Общества

В отчетном периоде Общество не завершило строительство многоквартирного дома, разрешение на ввод в эксплуатацию не получено, передача объектов недвижимости по договорам долевого участия отсутствовала.

Выручка в отчетном периоде отсутствует.

9. Информация о расходах Общества

Затраты на строительство аккумулируются на счете 20.01 до момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию либо до даты передачи последнего объекта по ДДУ. Затраты на строительство объекта МКД отражены в составе «Запасы» по строке 1210 Прочие расходы в отчетном периоде отражены по строке 2350 «Отчет о финансовых результатах», которые состоят из расходов на услуги банка.

10. События после отчетной даты

Факты хозяйственной жизни, которые возникли в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год и которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое положение, финансовый результат и (или) движение денежных средств, отсутствуют.

11. Обеспечения обязательств

Выданные обязательства и полученные обеспечения отражены

Показатель	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Полученные обеспечения, в том числе: - средства дольщиков, размещенные на счетах эскроу, учитываемые на забалансовом счете	403 628	183 142	50 053

12. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал представлен в следующем составе:

- директор.

Начисления в адрес управленческого персонала за 2025г. составили:

- оплата труда – 1 201 тыс.руб.

- страховые взносы – 240 тыс.руб.

Краткосрочные и долгосрочные вознаграждения, подлежащие выплате основному управленческому персоналу, в течение 12 месяцев, включая лечения, коммунальных услуг и по другим основаниям, отсутствуют.

13. Информация об операциях со связанными сторонами

Наименование контрагента	ООО СЗ «Стройпроект-Восток» (характер взаимоотношений)	31.12.2025	31.12.2024
Загривный Денис Александрович (Договор займа)	заемщик	19 190	7 444
ООО Стройпроект» (Договор займа)	заемщик	27 391	18 477
ООО «Стройтрест» (Договор займа)	заемщик	32 058	15 977
ООО «Стройпроект» (Соглашение о новациях)	заемщик	2 876	2 876
ООО «Стройтрест» (Соглашение о новациях)	заемщик	12 492	12 492

Данные организации являются связанными сторонами, т.к. 100% учредитель Загривный Д.А.

Просроченная задолженность по расчетам со связанными сторонами отсутствует.

14. Допущение непрерывности деятельности

Бухгалтерская отчетность Организации подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство уверено, что отсутствует существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности Организации. Для ООО СЗ «Стройпроект-Восток» отсутствуют достаточные причины, которые могут повлиять на непрерывность деятельности предприятия как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты. Руководство уверено, что Организация будет способна продолжать свою деятельность в будущем, и не имеет неопределенности в применимости допущения непрерывности деятельности.

Руководитель: Директор
(должность)



Загривный Д.А.
(ФИО)

«29» января 2026 г.