

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный
Застройщик «Масим»
за 2025год**

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах входят в состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Масим» (далее – Организация) за 2025 год.

Сведения об организации

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Масим»
Сокращенное наименование организации	ООО «СЗ «Масим»
Сведения о регистрации	ИНН 2543195003 ОГРН 1252500020178
Юридический адрес	Приморский край, г.о. Владивостокский, г. Владивосток, ул. Карбышева, дом 22Б
Уставный капитал	10 000 тыс. руб.
Сведения об участниках:	ООО «СЗ «БУРАН» - 100 % доля в УК.
Единоличный исполнительный орган:	Генеральный директор Приходько Евгений Леонидович
Среднесписочная численность, человек	1
Общество имеет следующие филиалы/Общество не имеет филиалов	Не имеет

Если не указано иное, значения показателей представляются в тысячах рублей.

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2)

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденным приказом Минфина России от 4 октября 2023 г., и иными действующими в Российской Федерации федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Основные средства

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются условия, предусмотренные п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Срок полезного использования основных средств при принятии их к бухгалтерскому учету устанавливается приказом руководителя организации о приеме основного средства к учету,

исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта.

Амортизация основных средств и нематериальных активов начисляется линейным методом;

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Все основные средства учитываются по первоначальной стоимости. Переоценка не производится.

Активы стоимостью менее 100 000 руб. признаются расходами периода, в котором они понесены.

Проверка элементов амортизации основных средств на соответствие условиям их использования проводится на 31 декабря отчетного года.

Проверка объектов основных средств на обесценение проводится на 31 декабря отчетного года.

Капитальные вложения

Учет капитальных вложений ведется в соответствии с ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

Общество проверяет объекты капитальных вложений на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости на 31 декабря отчетного года.

Запасы

Учет сырья, материалов, готовой продукции, товаров и НЗП (далее – Запасы) ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К этой категории относятся следующие запасы: офисная бумага, картриджи, канцелярские принадлежности, подарки к праздникам для сотрудников и партнеров.

Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не использовать.

При отпуске запасов в производство и ином их выбытии их оценка производится: по средней себестоимости.

Незавершенное производство и готовая продукция оценивается: по фактически произведенным затратам.

Величина обесценения запасов признается: расходом по обычным видам деятельности.

Учет расходов по займам и кредитам

Учет расходов по займам и кредитам ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Дополнительные расходы по займам признаются в составе прочих расходов единовременно;

Расходы

Прямые затраты, непосредственно связанные со строительством многоквартирного дома, учитываются на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом»;

В перечень прямых расходов на строительство относятся: затраты на строительство объекта, расходы на оплату труда, начисленные суммы амортизации на основные средства, расходы на

аренду земельного участка, аренду офисного помещения, использование компьютерных программ, аудиторские и консультационные услуги, нотариальные и адвокатские услуги, проценты по целевому кредиту и целевым займам, общехозяйственные затраты.

Объектом строительства считается, имущественный комплекс с инфраструктурой, состоящий из жилого дома и подземной автостоянки (1этап) и жилого дома (2этап);

Управленческие расходы, не связанные со строительством, отражаются на счете 26 «Общехозяйственные расходы». Управленческие расходы списываются в конце каждого месяца в дебет счета 90 «Продажи», субсчет 90.08.1 «Управленческие расходы»;

Доходы

Учет доходов ведется в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. К денежным эквивалентам Общество относит депозитные вклады со сроком размещения до 3-х месяцев.

Финансовая и операционная аренда

Учет арендных обязательств ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Данные об активах и обязательствах, являющихся объектами учета аренды, представляются в бухгалтерской отчетности Общества развернуто и не подлежат взаимозачету.

Группа предметов аренды, которые не отражаются в качестве права пользования активом (ППА) при сроке аренды не более 12 месяцев арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Информация о пересмотре фактической стоимости и обязательства по аренде: при изменении: условий аренды, продление или сокращение срока аренды, величины арендных платежей. При изменении величины обязательства по аренде пересматривается ставка дисконтирования (п.п.15, 22 ФСБУ 25/2018).

Дебиторская задолженность

Резерв сомнительных долгов формируется на 31 декабря отчетного года на основании приказа генерального директора.

Если задолженность является нереальной к взысканию, то задолженность списывается в состав прочих расходов в размере 100 % независимо от сроков погашения.

Если на отчетную дату у Общества имеется информация о погашении дебиторской задолженности в течение 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря), то такой долг как сомнительный не рассматривается.

Бухгалтерская отчетность

Показатель бухгалтерской отчетности считается существенным и раскрывается отдельно, если его удельный вес составляет более 5 % от валюты баланса. Для отчета о финансовых результатах показатель считается существенным, если он превышает 5% от выручки за текущий период.

Для исправления ошибки существенной признается ошибка, превышающая 10 % от суммы соответствующего показателя бухгалтерской отчетности.

В связи с применением ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» в учетную политику Общества на 2025 год внесены следующие изменения:

- Общество составляет промежуточную отчетность по итогам 1-го квартала, 1-го полугодия и девяти месяцев отчетного периода.
- Утверждены формы годовой бухгалтерской отчетности, разработанные в соответствии с требованиями ФСБУ 4/2023.
- Организация отражает в строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса данные об активах, срок обращения которых превышает 12 месяцев, и которые не нашли отражения в других строках раздела I бухгалтерского баланса, в т.ч. дебиторская задолженность по начисленным процентам по договорам займов, выданных на срок более 12 месяцев.

3. РАСКРЫТИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

3.1. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов, увязка сумм из отчета о движении денежных средств, с соответствующей статьей бухгалтерского баланса.

3.2 Дебиторская задолженность

Наличие и движение запасов представлены в Таблице № 1.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме

3.3 Кредиторская задолженность

Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств) представлены в Таблице № 2.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме

3.4. Условные активы и обязательства

У Общества отсутствуют условные активы и обязательства.

3.5. Формы бухгалтерской и финансовой отчетности

В связи с отсутствием технической возможности, строки с отсутствующими показателями не удаляются, приводятся с прочерками.

3.6. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

В 2025 году на деятельность Общества оказывали существенное влияние факторы экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Руководство Общества считает, что данные обстоятельства не окажут существенного влияния на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем.

Руководство Общества следит за развитием ситуации и предпринимает все необходимые меры для устойчивого функционирования Общества.

Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков

3.7. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Кредитный риск. Общество оценивает кредитный риск как незначительный, поскольку Общество выполняет свои обязательства на регулярной основе и перед тем, как взять кредит, объективно оценивает финансовые возможности и сроки погашения задолженности (как основного долга, так и процентов за пользование кредитными средствами).

Рыночный риск. вероятность потери дохода или убытков, вызванная изменением рыночной конъюнктуры: снижением цен, падением спроса, высокой конкуренцией или ростом ипотечных ставок.

Процентный риск. Общество оценивает данный вид риска как незначительный, поскольку доля привлеченных денежных средств незначительна.

Операционный риск. Общество оценивает риск как незначительный. Для упреждения данного риска Общество проводит на ежемесячной основе анализ своей деятельности. Данный анализ включает в себя оценку натуральных и финансовых показателей, показателей эффективности управления как Обществом в целом, так и каждого подразделения, проводит мониторинг рыночных цен на товар/работы/услуги, которые необходимы для деятельности Общества и т.д.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе РФ, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Компания предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Генеральный директор

Приходько Е.Л.

Дата 25 февраля 2026 г.

1. Дебиторская задолженность

1.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						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	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 25.09.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 25.09.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	1 000	-	(20)	-	-	-	980	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 25.09.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	1 000	-	(20)	-	-	-	980	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 25.09.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	1 000	-	(20)	-	-	X	980	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-

1.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

2. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 25.09.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 25.09.2025 - декабрь 2025 г.	-	26	-	(15)	-	-	11
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 25.09.2025 - декабрь 2025 г.	-	26	-	(15)	-	-	11
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 25.09.2025 - декабрь 2025 г.	-	26	-	(15)	-	X	11
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	X	-

2.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

2.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 25.09.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

3. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 25.09.2025 - декабрь 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	11	-
Итого по элементам	11	-
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	11	-