

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к.бухгалтерскому балансу за 2025 год

### **ООО «Специализированный застройщик «Мега»**

#### 1. Общие сведения об организации

ООО Специализированный застройщик «Мега» создано 29.10.2014г. и поставлено на учет Инспекцией Федеральной налоговой службы по г.Иваново.

ОГРН 1143702025675

ИНН 3702742390 КПП 370201001

Юридический адрес: 153037 г.Иваново, ул. 8Марта, д.27, оф.14

Фактический адрес: 153037 г.Иваново, ул. 8Марта, д.27, оф.14

Уставный капитал 60 000 (шестьдесят тысяч) рублей.

Цель создания предприятия: извлечение прибыли.

Основными видами деятельности в 2025 году являлись услуги застройщика.

Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2025 года составляет 2 человека (2 совместителя).

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Высшим органом управления общества является Общее собрание участников: Майоров И.А.-20%, Серебряков Е.В.-20%, Буянова Е.А.-20%, Илларионова Е.Н.-20%, Гриднева Е.В.-20%.

Единоличным исполнительным органом общества является директор Серебряков Евгений Валентинович, осуществляющий руководство деятельностью общества.

Бенефициарные владельцы у Общества отсутствуют.

Бухгалтерский баланс сформирован в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности.

#### 2. Учетная политика предприятия

В 2025 году в учетную политику Общества были внесены изменения в части распределения себестоимости объекта строительства между жилыми и нежилыми помещениями, проведения инвентаризации по ФСБУ 28/2023, составления бухгалтерской отчетности по ФСБУ 4/2023.

Порядок и способ ведения бухгалтерского учета. Настоящее Положение разработано в соответствии с требованиями бухгалтерского и финансового законодательства Российской Федерации.

Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы «1С:Бухгалтерия 8.3». Общество ведет бухгалтерский учет фактов хозяйственной жизни, активов, обязательств, источников финансирования его деятельности, доходов и расходов в рублях и копейках. Бухгалтерский учет ведется с применением регистров, предусмотренных используемой бухгалтерской программой «1С:Бухгалтерия 8.3». Регистры бухгалтерского учета составляются и на бумажном носителе, и /или в электронной форме.

Учет основных средств. Объект принимается в состав основных средств, если его стоимость больше 100 000 рублей за единицу. Если его стоимость не превышает

установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Стоимость основных средств погашается путем начисления амортизационных отчислений в течение срока их полезного использования. Общество применяет линейный способ амортизации основных средств.

Общество не производит переоценку основных средств.

Затраты на осуществление всех видов ремонта основных средств (текущего и капитального) включаются в расходы по обычным видам деятельности в периоде, в котором закончены и приняты ремонтные работы.

В бухгалтерском балансе данные расходы отражаются в разделе I «внеоборотные активы» по группе статей «основные средства». Крупными затратами для данных расходов являются затраты составляющие более 20 процентов от первоначальной (восстановительной) стоимости объекта основных средств, остаточная стоимость которого в структуре основных средств составляет более 5 процентов.

Учет материально-производственных запасов (МПЗ). Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер или однородная группа (в зависимости от вида МПЗ). Материально-производственные запасы принимаются к учету по фактической себестоимости.

Материалы учитываются на счете 10 «Материалы» по фактической себестоимости их приобретения (заготовления) или учетным ценам без использования счета 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей». МПЗ, списываемые в производство, реализуемые на сторону, выбывающие по прочим основаниям, оцениваются по средней себестоимости.

Материально-производственные запасы приобретенные с целью дальнейшей реализации учитываются на бухгалтерском счете 41 «Товары» по фактической себестоимости. Расходы, связанные с хранением и реализацией и готовой продукции отражаются на счете 44 «Расходы на продажу», остатки по которому ежемесячно закрываются на счет учета продаж.

Учет затрат, связанных со строительством объектов долевого строительства.

Обществом учет затрат при строительстве объектов недвижимости ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденном приказом Минфина России от 15.11.2019 г. № 180н. Объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации относятся к запасам для целей бухгалтерского учета по подп. ж) п. 3 ФСБУ 5/2019.

Строительство многоквартирного дома осуществляется подрядным способом с привлечением генерального подрядчика. Затраты по строительству многоквартирного дома отражаются на счете 20 «Основное производство» с начала его строительства до его окончания в разрезе статей затрат.

По окончании строительства и передачи объектов строительства дольщикам на основании актов приема передачи накопленная стоимость объекта долевого строительства, приходящаяся на передаваемые объекты, списывается со счета 20

«Основное производство» на счет 86 «Целевое финансирование». Если объект строительства остается в собственности Общества, то себестоимость, относящаяся к этому объекту, учитываются на счете 43 «Готовая продукция».

Себестоимость строительства объекта строительства определяется исходя из себестоимости строительства многоквартирного дома и отношения площади строительства объекта долевого участия в строительстве к общей площади многоквартирного дома по результатам замеров БТИ, сделанных после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Себестоимость подвальных (подсобных) помещений выделяется отдельно из общей фактической себестоимости на основании локального сметного расчета, согласованного с подрядчиком и утвержденного руководителем Общества.

Учет кредитов и займов. Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

Общество подразделяет заемные обязательства на долгосрочные (сроком погашения свыше 12 месяцев после отчетной даты) и краткосрочные (сроком погашения до 12 месяцев после отчетной даты).

Долгосрочная задолженность по кредитам и займам переклассифицируется в краткосрочную, если на дату составления отчетности срок ее погашения составляет менее 12 месяцев.

Проценты по кредитам и займам, полученные на приобретение (создание) объектов недвижимости, а также затраты, связанные с получением и использованием кредитов и займов, увеличивают первоначальную стоимость объектов недвижимости.

Инвентаризация. Обществом проводится инвентаризация имущества и обязательства. Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также отражения в учете и отчетности результатов ее проведения предусмотрен Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н, ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

Доходы, расходы. Общество подразделяет доходы и расходы на доходы и расходы от обычных видов деятельности и прочие доходы и прочие расходы. Учет доходов и расходов ведется методом начисления. На счете 20 «Основное производство» собираются прямые расходы, связанные непосредственно со строительством многоквартирных домов, выполнением работ, оказанием услуг. Незавершенное производство строительства многоквартирного (выполнения работ, оказания услуг) оценивается по фактической производственной себестоимости. Общепроизводственные и общехозяйственные расходы ежемесячно списываются на счет учета затрат основного производства. Общепроизводственные и общехозяйственные расходы Общества ежемесячно распределяются между объектами калькулирования пропорционально прямым затратам без распределения на прочие расходы в связи с их несущественностью менее 5% от общей суммы доходов за отчетный год. Расходы будущих периодов списываются равномерно.

В 2024 году Общество применяла упрощенную систему налогообложения по доходам. В декабре 2024 года подано заявление в налоговый орган на переход с

01.01.2025 года с УСН на общую систему налогообложения с исчислением налога на прибыль, НДС по ставке 20%.

### 3. Основные показатели деятельности

Основные средства (стр.1150 бухгалтерского баланса) у Общества по итогам 2025 года отсутствуют.

В отчетном периоде Общество являлось застройщиком комплекса многоквартирных жилых домов по адресу: г. Иваново, ул. Парижской Коммуны, д. 51, 55. В первом полугодии получено разрешение на ввод в эксплуатацию комплекса многоквартирных жилых домов по адресу: г. Иваново, ул. Парижской Коммуны, д. 51, 55. Часть квартир передана участникам долевого строительства. Оставшаяся часть отражена в бухгалтерском балансе в составе готовой продукции на сумму 100 340 тыс. руб. Учет квартир, нежилых помещений ведется на счете 43 «Готовая продукция» и закреплен в учетной политике Общества. В дальнейшем Общество планирует реализовать непроданные квартиры и нежилые помещения в рамках обычной деятельности.

По строке «Товары» отражена стоимость приобретенных коттеджей для реализации на сумму 44 455 тыс. руб.

*Дебиторская задолженность* (стр. 1230) на конец 2025 года составила 26 772 тыс. руб., в том числе:

по выданным авансам поставщикам - 4 330 тыс. руб.;

по расчетам с покупателями - 15 557 тыс. руб.;

переплата на ЕНС - 67 тыс. руб.

*Кредиторская задолженность* (стр. 1520) на конец 2025 года составила 22 272 тыс. руб., связана с задолженностью:

перед поставщиками и подрядчиками в сумме 19 556 тыс. руб.,

перед бюджетом по налогам и взносам в сумме 2 716 тыс. руб.,

*Займы и кредиты* (стр. 1410, 1510) на конец 2025 года отсутствуют.

*Оценочные обязательства* (стр. 1540) - 126 тыс. руб.

*Выручка* (стр. 2110) от продажи готовой продукции (квартир и нежилых помещений) составила 272 752 тыс. руб.

*Себестоимость продаж* (стр. 2120) от осуществления обычных видов деятельности в отчетном периоде 2025 года - 171 778 тыс. руб.

*Коммерческие и управленческие расходы* составили 3 098 тыс. руб.

*Налог на прибыль* организации за 2025 год - 24 524 тыс. руб.

*По прочей деятельности* у Общества по итогам 2025 года были получены проценты на остаток на расчетном счете, которые составили 479 тыс. руб.; прочие доходы - 540 тыс. руб.; прочие расходы - 805 тыс. руб.

По итогам 2025 года была получена чистая прибыль (стр. 2400) в сумме 73 566 тыс. руб.

### 4. Оценка стоимости чистых активов

Величина чистых активов Общества увеличилась на 68 566 тысяч рублей и на 31.12.2025 года составила 186 798 тыс. руб.

#### 5. Информация о связанных сторонах

Согласно п. 12 Положения по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008) в составе информации о связанных сторонах подлежит отражению информация по размеру вознаграждений, выплачиваемых Обществом основному управленческому персоналу. Серебряков Е.В. относится к основному управленческому персоналу, является директором Общества. За 2025 год ему выплачено вознаграждение в размере 406 тыс. руб.

#### 6. Информация по прекращаемой деятельности

Общество осуществляло финансово-хозяйственную деятельность в течение 2025 года, планирует продолжать ее в дальнейшем и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности. Ведутся продажи квартир и нежилых помещений комплекса многоквартирных жилых домов по адресу г.Иваново, ул. Парижской Коммуны, д. 51, 55.

#### 7. События после отчетной даты

Условные факты хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату), информацию, о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, отсутствуют.

#### 8. Судебные разбирательства

Судебные разбирательства отсутствуют.

#### 9. О непрерывности деятельности организации

В 2025 году на деятельность и бухгалтерскую отчетность Общества не оказали существенного влияния геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, а также меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Директор  
ООО Специализированный застройщик «Мега»



Серебряков Е.В.

