

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

1. Сведения об Обществе

- 1.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью “ОХТИНСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА” (далее – Общество).
- 1.2. Сокращенное наименование организации: ООО «Охтинская Перспектива»
- 1.3. Общество является коммерческой организацией.
- 1.4. Местонахождение: 197198, город Санкт-Петербург, проспект Добролюбова, дом 8, литера А, помещение 1-Н, офис 402.
- 1.5. Дата государственной регистрации – 24.03.2017, ОГРН 1177847110143.
- 1.6. ИНН 7813274956, КПП 781301001
- 1.7. Основные виды деятельности организации: деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика, код ОКВЭД – 71.12.2
- 1.8. Уставный капитал Общества на 31.12.2025 составляет 150 млн. 100 тыс. рублей. Уставный капитал оплачен полностью.
- 1.9. Учредителями Общества являются Медведев Михаил Анатольевич, Медведева Ирина Михайловна
- 1.10. Общество применяет общую систему налогообложения.
- 1.11. Филиалов, представительств и обособленных подразделений у Общества нет.

2. Финансово-хозяйственная деятельность Общества

- 2.1. Финансово-хозяйственная деятельность в 2025 году направлена на осуществление основной деятельности Общества – деятельности заказчика-застройщика по строительству жилых объектов.
- 2.2. Руководство Обществом осуществлялось генеральным директором Королевым Святославом Александровичем.
- 2.3. Среднегодовая численность работающих в Обществе:

Год	2025	2024
Количество работников	0	0

- 2.4. Сданные Объекты в 2025 году:

Адрес объекта	Проектная декларация	Дата разрешения на ввод в эксплуатацию
нет	нет	нет

- 2.5. Строящиеся Объекты в 2025 году:

Адрес объекта	Проектная декларация	Срок сдачи
нет	нет	нет

- 2.6. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте в 2025 году, отсутствовали.

3. Операции со связанными сторонами

- 3.1. В значении Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» конечными бенефициарами являются Медведев Михаил Анатольевич, Медведева Ирина Михайловна.
- 3.2. В соответствии с п. 13 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» к группе компаний ЦДС относятся следующие юридические и физические лица:
- гр-н Королев Святослав Александрович – генеральный директор Общества.
 - Компании, входящие в группу:
 - АО «ГРУППА «ЦДС» - основное хозяйственное общество.
 - ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 7» - компания, входящая в группу.
 - ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 9» - компания, входящая в группу.
 - ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 2» - компания, входящая в группу, реорганизация 28.11.2025г. Правопреемник ООО «БалтИнвестГрупп».
 - ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 5» - компания, входящая в группу.
 - ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 2» - компания, входящая в группу.
 - ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 4» - компания, входящая в группу.
 - ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 1» - компания, входящая в группу.
 - ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 3» - компания, входящая в группу.
 - ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 3» - компания, входящая в группу.
 - ООО «ПРИНЕВСКИЙ 2» - компания, входящая в группу.
 - ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УНИВЕРСАЛ ИНВЕСТ КАМЕНКА 2» - компания, входящая в группу.
 - ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УНИВЕРСАЛ ИНВЕСТ КАМЕНКА» - компания, входящая в группу.
 - ООО «ЦДС-ПРОЕКТ» – компания, входящая в группу.
 - ООО «ПРИНЕВСКИЙ 4» - компания, входящая в группу.
 - ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 1» - компания, входящая в группу.

- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 3» - компания, входящая в группу.
- ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 6» - компания, входящая в группу.
- ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 4» - компания, входящая в группу.
- ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 1» - компания, входящая в группу.
- ООО «ГОРОДСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА» - компания, входящая в группу.
- ООО «Развитие» - компания, входящая в группу.
- ООО «ЦДС-Девелопмент» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА» - компания, входящая в группу.
- ООО «НЕВАСТРОЙ» - компания, входящая в группу, реорганизация 26.11.2025г. Правопреемник ООО «Новые Горизонты 3».
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 1» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 4» - компания, входящая в группу.
- ООО « СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 2» - компания, входящая в группу.
- ООО «ГРАДИНВЕСТ» -компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 2» - компания, входящая в группу.
- ООО «БАЛТИНВЕСТГРУПП» - компания, входящая в группу.
- ООО «ИНВЕСТКАПИТАЛ» - компания, входящая в группу.
- ООО «АПОЛЛО» - компания, входящая в группу.
- ООО «СТРОЙ ПРОГРЕСС» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УНИВЕРСАЛ ИНВЕСТ КАМЕНКА 1» - компания, входящая в группу.
- ООО «ЛТС» - компания, входящая в группу.
- ООО «ЦДС» - компания, входящая в группу
- ООО «ЦДС-АРХ» - компания, входящая в группу.
- ООО «ЦДС-КЛИЕНТСКИЙ СЕРВИС» - компания, входящая в группу, реорганизация 24.03.2025г. Правопреемник ООО «ЦДС-НЕДВИЖИМОСТЬ».
- ООО «ЦДС-ТЕХ» - компания, входящая в группу.

- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МУРИНСКИЙ ПОСАД 5» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МУРИНСКИЙ ПОСАД 6» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МУРИНСКИЙ ПОСАД 7» - компания, входящая в группу.
- ООО «Перспектива Девелопмент» - компания, входящая в группу.
- ООО «Перспектива Плюс» - компания, входящая в группу, реорганизация 11.02.2025г. Правопреемник ООО «Перспектива Девелопмент».
- ООО «ЦДС-НЕДВИЖИМОСТЬ» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 3» - компания, входящая в группу.
- ООО «Специализированный застройщик «КВАРТАЛ 02» - компания, входящая в группу.
- ООО «Специализированный застройщик «КВАРТАЛ 07» - компания, входящая в группу.
- ООО «Специализированный застройщик «КВАРТАЛ 08» - компания, входящая в группу.
- ООО «Добролюбова 8» - компания, входящая в группу, реорганизация 28.11.2025г. Правопреемник ООО «БалтИнвестГрупп».

Генеральный директор _____ / Королев Святослав Александрович
«11» марта 2026 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ

к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год:

Основные элементы учетной политики Общества

Общее

1. Определение критерия существенности в целях применения положений ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденного Приказом Минфина России от 28.06.2010 №63н, по исправлению ошибок:
 - не более 5% от среднего значения суммы активов Общества, рассчитанных по состоянию на конец отчетного года, а также года, предшествовавшего отчетному году.
2. Ответственность за организацию и состояние бухгалтерского учета в организации, соблюдение законодательства о бухгалтерском учете возлагается на руководителя.
3. Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта 1С.

Нематериальные Активы

Общество применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета «Нематериальные активы» (ФСБУ 14/2022), утвержденный Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н, начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 и новаций ФСБУ 26/2020 в отношении капвложений в НМА отражаются без пересчета сравнительных показателей.

Общество не признает объектами нематериальных активов активы с первоначальной стоимостью менее 100 тысяч рублей, удовлетворяющие критериям признания их в составе нематериальных активов, но признанные несущественными для оценки финансового состояния Общества. При этом капитальные вложения на приобретение, создание таких малоценных активов отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

Нематериальные активы всех видов и групп принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Начисление амортизации по всем видам и группам нематериальных активов производится ежемесячно линейным способом. Общество начинает начислять амортизацию с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта нематериальных активов, и прекращает – с 1-го числа месяца, следующего за месяцем его списания.

Общество проверяет элементы амортизации нематериальных активов на соответствие условиям их использования в конце каждого отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 15 процентов;
- ликвидационная стоимость более чем на 15 процентов.

Основные средства и капитальные вложения

1. Организация применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» с 2022 года в полном объеме.

Основание: пункт 2 приказа Минфина от 17.09.2020 № 204н.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Контроль наличия и движения таких активов обеспечивается в бухгалтерском учете на забалансовом счете.

Основание: пункт 5 ФСБУ 6/2020.

Общество не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды до 2022 года, а единовременно корректирует балансовую стоимость основных средств на начало 2022 года.

Основание: пункт 49 ФСБУ 6/2020.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 перспективно.

Основание: пункт 26 ФСБУ 26/2020.

2. Затраты на строительство инвестиционных объектов признаются по фактическим расходам:

в целом по объекту строительства (зданию, сооружению, жилому комплексу и др.) либо по корпусам (в случаях, если объект – жилой комплекс, состоит из нескольких зданий);

по приобретаемым отдельным объектам основных средств;

земельным участкам;

объектам природопользования;

нематериальным активам.

3. Стоимость земельного участка, предназначенного для строительства (создания) объекта инвестирования / долевого участия, в зависимости от условий хозяйствования, сложившихся на дату отражения факта хозяйственной деятельности, включается в стоимость последних одним из следующих способов:

путем включения стоимости земельного участка (земельных участков) в стоимость строительства (создания) объекта инвестирования / долевого участия при условии того, что на указанном земельном участке (земельных участках) было запланировано строительство (создание) одного объекта инвестирования / долевого участия;

в случае если на земельном участке (земельных участках) запланировано строительство (создание) нескольких объектов инвестирования / долевого участия стоимость земельного участка (земельных участков) распределяется между этими объектами инвестирования / долевого участия в следующем порядке:

пропорционально количеству объектов инвестирования / долевого участия, строительство (создание) которых запланировано на земельном участке (земельных участках), либо

пропорционально площади, занимаемой объектами инвестирования / долевого участия на земельном участке (земельных участках), при условии того, что Общество располагает достоверными данными, необходимыми для такого расчета.

4. При этом под объектом инвестирования / долевого участия в целях Учетной политики следует понимать отдельный объект калькуляции затрат, учитываемый Обществом в бухгалтерском учете.

Арендованные основные средства

Общество в отношении договоров аренды, в которых она выступает арендатором, не отражает ретроспективно последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Вместо ретроспективного пересчета, предусмотренного пунктом 49 ФСБУ 25/2018, организация по каждому договору аренды единовременно признает на 31 декабря 2021 года право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

Основание: пункт 50 ФСБУ 25/2018.

Амортизация прав пользования арендованным имуществом начисляется линейным способом.

Основание: пункт 10 ФСБУ 25/2018.

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022 года включительно.

Основание: пункт 51 ФСБУ 25/2018.

При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде, если срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды.

Основание: подпункт «а», абзац 5 пункта 11, пункт 12 ФСБУ 25/2018.

При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде, если рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 тыс. руб. и при этом есть возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно, независимо от других активов. Решение об упрощенном учете принимается в отношении каждого предмета аренды и оформляется бухгалтерской справкой при заключении договора аренды.

Основание: подпункт «б», абзац 5 пункта 11, пункт 12 ФСБУ 25/2018.

В случаях, когда Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, арендные платежи признаются в расходах равномерно.

Основание: абзац 6 пункта 11 ФСБУ 25/2018.

Общество единовременно признает на конец года, право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за предшествующий год не пересчитываются.

Основание: пункт 50 ФСБУ 25/2018

Запасы

Учет материально-производственных запасов (далее – МПЗ) ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы» утвержденным Приказ Минфина России от 15.11.2019 N 180н

К МПЗ относятся следующие категории активов:

Сырье и материалы, используемые в производстве продукции и для управленческих нужд;

Товары, приобретенные для перепродажи;

Готовая продукция.

В качестве единицы бухгалтерского учета МПЗ выбирается номенклатурный номер.

МПЗ учитываются по фактической себестоимости их приобретения (заготовления), определяемой:

а) Для МПЗ, приобретенных за плату – исходя из суммы фактических расходов на приобретение, за исключением возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством);

б) Для МПЗ, созданных самой организацией – как сумма фактических расходов на создание, изготовление за исключением возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством);

Помещения, не реализованные по инвестиционным договорам до ввода в эксплуатацию инвестиционного объекта, признаются готовой продукцией Общества и учитываются по сумме фактических расходов на строительство (создание).

в) Для МПЗ, полученных по договору дарения (безвозмездно) – исходя из рыночной стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету;

г) Для МПЗ, полученных по договору, предусматривающему исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами – исходя из стоимости товаров (ценностей), переданных или подлежащих передаче организацией;

д) Для МПЗ, оприходованных при списании непригодных к восстановлению и дальнейшему использованию основных средств - исходя из остаточной стоимости ликвидированных объектов основных средств по данным бухгалтерского учета. Считать данные поступления прочими доходами и зачислять их стоимость на финансовые результаты.

Поступление (оприходование) материалов в бухгалтерском учете отражается по дебету счета 10 «Материалы» на дату, указанную в первичном документе (накладной), поступление товаров – по дебету счета 41 «Товары».

Транспортно-заготовительные расходы (ТЗР) принимаются к учету путем непосредственного (прямого) включения их в фактическую стоимость материала или товара.

Аналитический учет МПЗ ведется в стоимостном и количественном выражении по видам МПЗ в разрезе мест хранения.

Списание сырья и материалов производственного назначения при реализации, отпуске в производство и прочем выбытии производится с применением метода оценки по средней себестоимости. Списание инвентаря, хозяйственных принадлежностей и прочих материалов для управленческих нужд при реализации, отпуске в производство и прочем выбытии производится также с применением метода оценки по средней себестоимости.

Получение материалов в качестве давальческого сырья от Заказчика, согласно договору, отражается по дебету счета 003 «Материалы, принятые в переработку» на момент их получения и списываются по кредиту на момент их фактического использования, согласно

подписанного акта по форме КС-2. Материалы, переданные в переработку, учитываются на отдельном субсчете счета 10 «Материалы».

В состав расходов включается стоимость топлива, смазочных материалов и специальных жидкостей, необходимых для эксплуатации, технического обслуживания и ремонта автомобилей в соответствии с фактическим расходом в пределах норм.

Стоимость специальных инструментов, специальных приспособлений, оборудования и спец. одежды учитывается в составе оборотных активов.

Стоимость специальной оснастки (оборудования) списывается линейным способом.

Стоимость спец. одежды, срок эксплуатации которой, в соответствии с нормами выдачи, не превышает 12 месяцев, подлежит единовременному списанию на счета учета производственных затрат в момент передачи (отпуска) сотрудникам организации. Стоимость специальной одежды, срок эксплуатации которой более 12 месяцев, погашается линейным способом исходя из сроков полезного использования специальной одежды, предусмотренных в типовых отраслевых нормах бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты.

Доходы

Учет выручки от реализации товаров, работ, услуг, иного имущества и прочих доходов ведется в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.05.1999 № 32н.

Доходы Общества в зависимости от их характера, условий получения и направления деятельности Общества подразделяются на:

доходы от обычных видов деятельности;

прочие доходы.

Критерием отнесения к доходам от обычных видов деятельности считается систематичность их поступления и возможность планирования объемов поступления.

Выручка от реализации товаров, работ, услуг, иного имущества, прочие доходы организации признаются по мере предъявления покупателям первичных документов, подтверждающих факт отгрузки товаров, выполненных работ и оказание услуг исходя из принципов временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Организация обеспечивает отдельный учет выручки от реализации продукции (работ, услуг), по которым применяются различные ставки НДС, льготы по налогам, в соответствии с действующим налоговым законодательством.

Выручка от обычных видов деятельности учитывается на балансовом счете 90 «Продажи», аналитический учет ведется в разрезе видов продукции (работ, услуг).

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается по мере готовности работы, услуги, продукции.

В отношении разных по характеру и условиям выполнения работ, оказания услуг, изготовления изделий организация может применять в одном отчетном периоде одновременно разные способы признания выручки.

Доходом от оказания услуг застройщика, в рамках реализации инвестиционного проекта, признается разница между ценой объектов инвестирования, указанных в договорах инвестирования / долевого участия и расходов на строительство (создание), включая расходы застройщика, понесенные им при организации строительства (создания) указанных

объектов. Доход застройщика признается по мере исполнения договоров на реализацию жилых либо нежилых помещений.

Момент возникновения дохода от оказания услуг застройщика (финансовый результат) определяется на дату, на которую одновременно будут выполнены следующие условия:

подписаны документы о передаче определенных объектов строительства;

завершено расходование денежных средств, полученных застройщиком от участников долевого строительства на цели, установленные Федеральным законом № 214-ФЗ, либо от инвесторов.

При определении экономии (дохода) застройщика, организация руководствуется следующей методикой:

После окончания строительства и формирования себестоимости инвестиционного объекта:

Рассчитывается общая сумма денежных средств по жилым (нежилым) помещениям инвестиционного объекта, подлежащая возмещению инвесторами (дольщиками, покупателями) в оценке, предусмотренной на дату окончания строительства и формирования себестоимости инвестиционного объекта в договорах инвестирования / долевого строительства / купли-продажи недвижимости (в части прочих жилых (нежилых) помещений – по их рыночной стоимости на указанную дату):

$V_{ин} = V_{инв} + V_{дкп} + V_{рын}$,

где

$V_{ин}$ – общая сумма денежных средств по жилым (нежилым) помещениям инвестиционного объекта, подлежащая возмещению инвесторами (дольщиками, покупателями) в оценке, предусмотренной на дату окончания строительства и формирования себестоимости инвестиционного объекта в договорах инвестирования / долевого строительства / купли-продажи недвижимости (в части прочих жилых (нежилых) помещений – по их рыночной стоимости на указанную дату);

$V_{инв}$ – объем инвестиционных средств по всем договорам инвестирования / долевого участия в рамках отдельно взятого инвестиционного объекта (руб.);

$V_{дкп}$ – объем денежных средств по каждому договору купли-продажи недвижимости (руб.);

$V_{рын}$ – рыночная стоимость прочих жилых (нежилых) помещений в рамках отдельно взятого инвестиционного объекта (руб.).

Рассчитывается среднее значение суммы дохода (экономии) застройщика от передачи (реализации) 1 м² каждого жилого (нежилого) помещения в рамках инвестиционного объекта:

$Эк(ср) = (V_{ин} - С_{об}) / S_{кв}$,

где

$Эк(ср)$ – среднее значение суммы дохода (экономии) застройщика от передачи (реализации) 1 м² каждого жилого (нежилого) помещения в рамках отдельно взятого инвестиционного объекта (руб.);

$С_{об}$ – полная стоимость законченного строительством отдельно взятого инвестиционного объекта, согласно данным бухгалтерского учета по счету 08 «Капитальные вложения» (руб.);

$S_{кв}$ – площадь всех жилых (нежилых) помещений с учетом балконов, лоджий в рамках отдельно взятого инвестиционного объекта (м²).

Рассчитывается себестоимость каждого переданного (реализованного) жилого (нежилого) помещения в рамках инвестиционного объекта:

$$\text{Споб} = \text{Воинв} - \text{Эк(ср)} * \text{Сокв},$$

где

Споб – себестоимость каждого переданного (реализованного) жилого (нежилого) помещения в рамках инвестиционного объекта (руб.);

Сокв – площадь каждого жилого (нежилого) помещения с учетом балконов, лоджий в рамках отдельного взятого инвестиционного объекта (м²).

Формируется финансовый результат от передачи (реализации) каждого жилого (нежилого) помещения в рамках инвестиционного объекта:

$$\text{Эк(П)} = \text{Воинв} - \text{Споб},$$

где

Эк(П) – финансовый результат от передачи (реализации) каждого жилого (нежилого) помещения в рамках инвестиционного объекта (руб.);

Воинв – объем инвестиционных средств по каждому договору инвестирования / долевого участия в рамках отдельно взятого инвестиционного объекта (руб.).

Указанные доходы признаются ежемесячно по мере передачи инвестору (дольщику) проинвестированной им доли в соответствии с подписанным обеими сторонами актом приема-передачи.

Поступления, получение которых связано с деятельностью по предоставлению за плату во временное владение и (или) пользование активов предприятия, признаются прочими доходами.

Прочие доходы признаются по мере их образования (выявления) в следующем порядке:

проценты по заемным обязательствам – ежемесячно в соответствии с условиями договоров;

поступления от продажи основных средств, финансовых вложений, материалов и проч.;

суммы кредиторской и депонентской задолженностей с истекшим сроком исковой давности;

штрафы, пени, неустойки и суммы, причитающиеся в возмещение убытков – в том отчетном периоде, когда они признаны должником или вступило в силу соответствующее решение суда;

иные поступления – по мере выявления.

Прочие доходы отражаются на счете 91 «Прочие доходы». Аналитический учет по счету 91 «Прочие доходы» осуществляется по видам доходов.

п.17 ПБУ 9/99 о порядке признания выручки;

Учет расходов, связанных с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг осуществляется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.05.1999 № 33н.

Расходы, в зависимости от условий осуществления и направлений деятельности, подразделяются на:

расходы от обычных видов деятельности;

прочие расходы.

Все производственные затраты подразделяются на:

прямые;

косвенные.

Прямые расходы – затраты, непосредственно связанные с производством продукции (работ, услуг), учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы». Аналитический учет организован по видам объектов инвестирования / долевого участия, статьям затрат.

К косвенным расходам относятся все иные расходы, понесенные Обществом в течение отчетного периода при производстве и реализации продукции (работ, услуг). При этом общехозяйственные расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы», коммерческие расходы – на счете 91.02 «Прочие расходы». Аналитический учет организован по видам статей затрат.

При осуществлении организацией деятельности застройщика сумма фактических расходов, связанных с обеспечением текущей деятельности, распределяется следующим образом:

расходы, непосредственно связанные со строительством (созданием) объектов инвестирования / долевого участия учитываются по дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы». Аналитический учет организован по видам объектов инвестирования / долевого участия, статьям затрат;

коммерческие расходы (услуги, оказанные агентствами недвижимости) учитываются в следующем порядке:

до момента начала передачи инвесторам (дольщикам) законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия – учитываются обособленно по дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы»;

после начала передачи инвесторам (дольщикам) законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия признаются в составе расходов текущего периода по дебету счета 91 «Прочие доходы, расходы» по мере их поступления.

Информация о коммерческих расходах отражается Обществом в Отчете о финансовых результатах по строке 2210 «Коммерческие расходы».

общехозяйственные расходы учитываются в следующем порядке:

до момента начала передачи инвесторам (дольщикам) законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия – учитываются обособленно по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы» и списываются ежеквартально в дебет счета 08 «Вложения во внеоборотные активы»;

после начала передачи инвесторам (дольщикам) законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия признаются в составе расходов отчетного периода по мере их поступления путем отнесения в дебет счета 91 «Прочие доходы, расходы».

Информация об общехозяйственных расходах отражается Обществом в Отчете о финансовых результатах по строке 2220 «Управленческие расходы».

Прочие расходы отражаются в бухгалтерском учете по счету 91 «Прочие расходы». Аналитический учет по счету 91 «Прочие доходы и расходы» осуществляется по видам расходов.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

п.20 ПБУ 10/99 Порядок признания коммерческих и управленческих расходов.

Готовая продукция

Учет готовой продукции ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

6.1. Учет выпуска готовой продукции

6.1.1. Единицей бухгалтерского учета готовой продукции является номенклатурный номер.

(Основание: п. 6 ФСБУ 5/2019)

6.1.2. Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление.

(Основание: п. п. 23, 24 ФСБУ 5/2019)

Под готовой продукцией понимаются предназначенные для продажи материально-производственные запасы, являющиеся конечным результатом производственного цикла и законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов (п. 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы»).

В составе готовой продукции в Организации учитываются объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Организацией за счет привлеченных и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи.

Для учета готовой продукции используется счет 43 «Готовая продукция».

Аналитический учет по счету 43 «Готовая продукция» ведется по отдельным видам готовой продукции (номенклатуре) и местам хранения.

Готовая продукция принимается к бухгалтерскому учету по фактической производственной себестоимости, включающей фактические затраты, связанные с ее изготовлением.

Предназначенные для продажи объекты недвижимости, построенные Организацией за счет привлеченных и (или) собственных средств, принимаются к учету в качестве готовой продукции после завершения их строительства в момент государственной регистрации права собственности Организации на объект недвижимости (квартиру, помещение, здание и т.п.), что отражается бухгалтерской записью:

Дт 43 «Готовая продукция»;

Кт 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом»

Фактическая себестоимость объекта недвижимости для продажи (помещения) определяется путем умножения общей фактической площади (по обмерам БТИ) и себестоимости 1 м² помещения соответствующего вида, рассчитанной при завершении строительства в соответствии с порядком, предусмотренным пунктом настоящей Учетной политики.

Готовая продукция списывается в дебет субсчета 90.02 «Себестоимость продаж» с кредита счета 43 «Готовая продукция» в момент формирования выручки от ее реализации.

6.2. Учет отгрузки (отпуска) готовой продукции

6.2.1. При отпуске готовой продукции ее оценка производится Обществом по себестоимости каждой единицы.

(Основание: пп. «а» п. 36 ФСБУ 5/2019)

Генеральный директор _____ / Королев Святослав Александрович
«11» марта 2026 г.