

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Винея»

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год

1. Общие сведения

- Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Винея».
- Сокращенное наименование- ООО «СЗ «Винея».
- Юридический адрес: 170100, г.Тверь, ул. Красные Горки, д.32, стр.2, пом.5
- Дата и место государственной регистрации: 01 сентября 1998 года Тверской городской регистрационной палатой, дата внесения записи в ЕГРЮЛ- 10.10.2002г. за ОГРН 1026900533351.
- Основной вид деятельности: ОКВЭД 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

Основным видом деятельности организации является строительство жилых и нежилых зданий. В 2025 году Обществом выполнялись общестроительные работы по реконструкции объекта незавершенного строительства (1 этап строительства) и новое строительство (2 этап строительства): 9-ти этажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и парковкой, расположенный по адресу: г.Тверь, ул.15 лет Октября. Объект введен в эксплуатацию в 4 квартале 2025г.

- Среднесписочная численность работников за 2025 г. составила 1 человек.
- Единичный исполнительный орган организации- Генеральный директор Светайло А.Л.

Сведения о бенефициарных владельцах:

- Светайло Александр Леонтьевич- 95%
- Кряков Юрий Михайлович- 5%

2. Сведения, относящиеся к учетной политике

2.1 Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом с помощью бухгалтерской программы 1С:Предприятие 7.7. Форма ведения бухучета- журнально-ордерная с использованием стандартного плана счетов и унифицированных форм первичных документов. Бухгалтерский учет ведется в полном соответствии с Федеральным законом от 06.12.2001 №402-ФЗ, другими действующими нормативными актами в области методологии бухгалтерского учета с целью обеспечения своевременного и полного представления необходимой отчетности заинтересованным пользователям в соответствии с действующим законодательством, а также возможности достоверного определения налогооблагаемой базы для расчета с бюджетом и внебюджетными фондами по установленным налогам и взносам.

2.2 Учет основных средств осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

2.3 Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Запасы оцениваются на отчетную дату по фактической себестоимости. Материально-производственные запасы принимаются к учету по фактической себестоимости каждой единицы с применением счета 10 «Материалы». Материально-производственные запасы относятся на затраты по средней себестоимости на счета учета затрат (20, 26) по мере расходования согласно актам и требованиям – накладным.

В фактическую себестоимость незавершенного производства включаются управленческие расходы, когда они непосредственно связаны с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг.

2.4 Основным видом деятельности общества является строительство жилых и нежилых зданий. При формировании доходов и затрат на производство продукции (работ, услуг) по обычным видам деятельности руководствоваться Положениями по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, «Расходы организации» ПБУ 10/99.

При осуществлении долевого строительства жилых домов и объектов коммерческой недвижимости руководствоваться Федеральным законом №214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. с учетом изменений и дополнений.

Согласно части 1 ст.15.4 Закона №214-ФЗ в целях привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов или иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу все участники долевого строительства в отношении многоквартирного дома или иного объекта недвижимости вносят денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке.

Счет эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве открывается в соответствии со статьей 860.7 ГК РФ и с учетом особенностей, установленных статьей 15.5 Закона №214-ФЗ.

В бухгалтерском учете средства участников долевого строительства отражаются на счете 76. Аналитический учет необходимо вести по каждому объекту строительства и по каждому участнику долевого строительства. При зачислении денежных средств участников долевого строительства на счета эскроу, учет вести по каждому участнику долевого строительства на забалансовом счете:

Дебет 008 субсчет «Средства дольщиков на счетах эскроу».

Учет капитальных затрат на строительство ведется на счете 20 «Основное производство», таким образом, на балансе заказчика-застройщика формируется инвентарная стоимость объекта недвижимости.

2.5 Учет финансового результата определяется в зависимости от условий договоров:

2.5.1 По Договорам на участие в долевом строительстве, составленным в соответствии с Федеральным законом №214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г., объем финансирования включает в себя стоимость строительства объекта, доли в праве общей долевой собственности в общем имуществе объекта, коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной и разрешительной документацией, а также вознаграждение застройщика. Вознаграждением застройщика является разность сумм, полученных от Инвесторов, и суммы фактически понесенных расходов по строительству объекта. Таким образом, финансовый результат по вышеуказанным договорам будет определен по окончании строительства.

Доход заказчика-застройщика учитывается на счете 91 как внереализационный доход.

После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию застройщик передает объекты долевого строительства его участникам. Стоимость каждого объекта по ДДУ

определяется пропорционально площадям, оформляется бухгалтерской справкой и учитывается на счете 43 «Готовая продукция» субсчет «по ДДУ».

2.5.2 В случае, если по окончании строительства часть объектов недвижимости осталась не реализованной, застройщик определяет сумму капвложений отдельно по ДДУ и отдельно по объектам недвижимости на продажу, исходя из показателей площади объектов. Аналитический учет по каждому объекту недвижимости на продажу ведется на счете 41 «Товары».

Доходы от реализации готовых объектов недвижимости отражаются в составе выручки от реализации по кредиту счета 90-1, себестоимость проданной продукции отражается по дебету счета 90-4.

2.6 Учет полученных займов и кредитов в зависимости от срока, на который они получены, ведется на счетах 66, 67. Учет причитающихся процентов по полученным кредитам и займам ведется обособленно на соответствующих субсчетах 66, 67 счетов.

2.7 Исправление ошибок предшествующего отчетного года, выявленных после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год производится без пересчета с включением прибыли или убытка, возникших в результате исправления указанной ошибки в состав прочих доходов или расходов текущего периода (п.9 ПБУ 22/2010).

3. Дополнительные данные

3.1 Выручка от продажи готовых объектов в отчетном периоде составила 127086 тыс.руб.

3.2 Состав прочих доходов и расходов

(тыс. руб.)

Прочие доходы	За январь – декабрь 2025 года	За январь – декабрь 2024 года
Прочие внереализационные доходы (прибыль от реализации по ДДУ)	111370	-
Прочие расходы		
Расходы на услуги банков	59	52
Услуги сторонних организаций	19947	7142
Прочие внереализационные расходы (убыток от реализации по ДДУ, субсидии, по решению суда)	8426	805
Итого:	28432	7999

3.3 Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности организации отсутствуют.

3.4 Условные факты хозяйственной деятельности, оцененные организацией согласно понятиям, указанным в ПБУ 8/2001 «Условные факты хозяйственной деятельности», которые могли бы определить существенные обязательства, условный убыток или условную прибыль, отсутствуют.

3.5 Государственная помощь не предоставлялась.

3.6 События после отчетной даты.

После окончания финансового года, до подписания годовой бухгалтерской отчетности, произошли внешнеполитические события. Следствием указанных событий стали падение финансовых рынков, непрогнозируемые изменения курсов валют, введение санкций. Кроме того, ввиду повышения ключевой ставки ЦБ РФ, изменились условия кредитования бизнеса и физических лиц, в результате чего резко сократились продажи, что негативно влияет на развитие бизнеса в целом.

Руководство Общества непрерывно оценивает ситуацию в сложной внешнеполитической обстановке. В настоящее время Общество осуществляет свою деятельность в прежнем режиме. Руководство Общества считает, что чрезвычайная ситуация не скажется критическим образом на деятельности и финансовых показателях

Общества в ближайшем будущем. Однако данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской отчетности и влияние дальнейших событий на деятельность Общества в дальнейшем может отличаться от оценки руководства.

4. Порядок формирования бухгалтерской (финансовой) отчетности

Отчетность составлена в соответствии с РСБУ — Российскими стандартами бухгалтерского учета.

5. Информация о рисках хозяйственной деятельности Общества

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию различного рода рисков (финансовых, рыночных, правовых, репутационных и др.), которые могут носить как внутренний, так и внешний характер. Некоторые из этих рисков способны существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками, с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

Генеральный директор Общества анализирует и утверждает политику управления указанными рисками.

« 16 » марта 2026 г.

Генеральный директор

А.Л.Светаило

