ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2025 ГОД

ООО «Специализированный застройщик «Интер-Инвест-Строй»

I. Общие сведения ... 2
1. Общая информация ... 2
2. Основные виды деятельности ... 2
3. Информация о численности персонала ... 2
4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах ... 2
II. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности ... 2
5. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности ... 2
6. Способы ведения бухгалтерского учета ... 3
7. Основные требования к составлению бухгалтерской (финансовой) отчетности ... 3
8. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства ... 4
9. Запасы ... 4
10. Дебиторская задолженность ... 6
11. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств ... 7
12. Уставный капитал ... 7
13. Заемные средства ... 7
14. Кредиторская задолженность, прочие обязательства ... 9
15. Оценочные обязательства ... 9
16. Расчеты по налогу на прибыль ... 9
17. Признание доходов ... 10
18. Признание расходов ... 10
19. Изменения в учетной политике ... 11
20. Корректировка данных предшествующего отчетного периода в связи с изменениями учетной политики ... 11
III. Раскрытие существенных показателей ... 12
21. Запасы ... 12
22. Дебиторская задолженность ... 12
23. Денежные средства и денежные эквиваленты ... 12
24. Капитал ... 13
25. Прочие долгосрочные обязательства ... 13
26. Заемные средства ... 14
27. Кредиторская задолженность ... 14
28. Оценочные обязательства ... 15
29. Информация, связанная с использованием и движением денежных средств ... 15
30. Налог УСН ... 15
31. События после отчетной даты ... 15
32. Информация о связанных сторонах ... 15
33. Вознаграждение основному управленческому персоналу ... 17
34. Оценочные обязательства, условные активы и обязательства ... 17
35. Риски хозяйственной деятельности ... 17

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Интер-Инвест-Строй» (ООО «Специализированный застройщик «Интер-Инвест-Строй» (далее по тексту – Общество, Организация) образовано 10.06.2009 г.
ИНН 5903094256
зарегистрировано по адресу: 614002, г. Пермь, ул. Чернышевского, 28, офис 12.
Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников на 31.12.2025 г:

Наименование участника	Доля, тыс. руб.	Доля, %
Равцов Александр Петрович	2	20,00
Кочкин Георгий Александрович	1	13,36
Булатов Николай Анатольевич	1	13,36
Кочкин Николай Сергеевич	1	13,28
Раева Татьяна Владимировна	2	20,00
ООО «ИСГ Развитие»	**2**	20,00
Всего	**10**	**100**

2. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Общества являются (ОКВЭД2):
- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

3. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:
1 человек в 2025 г.,
1 человек в 2024 г.

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Равцов Александр Петрович.

II. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики:

5. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации федеральных и отраслевых стандартов бухгалтерского учета, в частности, Федерального закона от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (далее – ФСБУ 4/2023), утвержденного приказом Министерства финансов РФ

от 04.10.2023г., и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998г. № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год составлена, исходя из допущения о том, что Общество осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчётным периодом).

6. Способы ведения бухгалтерского учета

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета разработана на основе требований Федерального закона от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и других действующих Федеральных стандартов бухгалтерского учета и Положений по бухгалтерскому учету и утверждена приказом Приказом б/н от 30.12.2024 года, вступает в силу с 01.01.2025 г.

Внутренний контроль за ведением бухгалтерского учета и составлением бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществляется генеральным директором.

В Обществе применяется автоматизированная форма ведения бухгалтерского учета с использованием бухгалтерской программы: «1С: Предприятие 8.3», в соответствии с утвержденным рабочим планом счетов бухгалтерского учета.

Общество оформляет факты хозяйственной жизни, ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с требованиями Федерального закона «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

7. Основные требования к составлению бухгалтерской (финансовой) отчетности

Общество составляет годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность руководствуясь формами приведенными в Приложении № 3 - 8 к ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» с учетом особенностей и специфики её деятельности.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества включает в себя:
- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:
- Отчет об изменении капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

В целях детализации показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности существенным показателем признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год (или на отчетную дату) составляет не менее 5 %. Показатели, составляющие менее 5% от детализируемого, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.
При этом под общим итогом соответствующих данных понимается:
- для бухгалтерского баланса – итог соответствующего раздела баланса;

- для отчета о финансовых результатах – общая величина доходов или общая величина расходов;
- для отчета о движении денежных средств – общая величина поступлений или общая величина платежей по соответствующему виду денежных потоков.

Детализация статьей бухгалтерской (финансовой) отчетности определяется видами активов и обязательств, доходов и расходов, денежных потоков и движением капитала возникающих в деятельности Общества и характеризующих эту деятельность. Для таких видов активов и обязательств, доходов и расходов, денежных потоков и движении капитала в бухгалтерской (финансовой) отчетности исходя из специфики деятельности Общества предусматриваются специальные дополнительные статьи.

Активы и обязательства оценены в бухгалтерской (финансовой) отчетности по фактическим затратам.

8. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению этих активов и обязательств. При этом дебиторская и кредиторская задолженность, связанная с обычным операционным циклом, представляется в бухгалтерском балансе в составе оборотных активов и краткосрочных обязательств независимо от срока погашения.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после указанной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные (либо в текущую часть долгосрочных) по состоянию на конец отчетного периода.

9. Запасы

В Обществе к запасам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы».
В составе запасов также учитываются:
- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной, социально-культурной и жилищно-коммунальной инфраструктуры, прочих объектов (в т.ч. комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Общества, для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам;
- земельные участки, приобретаемые Обществом для дальнейшей перепродажи;

- объекты, отвечающие условиям отнесения к основным средствам, со стоимостью приобретения не более 100 тыс. руб. (включительно) за единицу, которые при их передаче в производство потребляются не сразу, а служат в течение периода, превышающего 12 месяцев. Стоимость данных объектов и предметов по мере их передачи в эксплуатацию списывается на затраты в полном размере в порядке, установленном для учета материалов. Одновременно Общество ведет учет данных предметов после передачи в эксплуатацию до их списания (ликвидации) в указанной оценке на соответствующем забалансовом счете;
- предметы специальной и форменной одежды вне зависимости от их стоимости и срока службы;

- расходы на формирование стоимости многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества (комплексов апартаментов, многоярусных автостоянок и т.д.), при строительстве которых Общество выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве (ДДУ) и с инвесторами инвестиционных договоров. В бухгалтерском балансе накопленные Обществом затраты по таким объектам (с учетом суммы НДС, подлежащей включению в стоимость расходов на строительство таких объектов) отражаются обособленно по строке «Затраты застройщика по строительству по ДДУ, инвестиционным договорам»;

- расходы на формирование стоимости объектов социально-культурного (в т.ч. детские сады, поликлиники, школы, парки) и жилищно-коммунального назначения, дороги, электрические сети, подстанции, газовые сети, водозаборные и очистные сооружения и другие подобные объекты, сооружение которых осуществляется Обществом для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам.

В составе готовой продукции отражаются созданные Обществом объекты недвижимого имущества, предназначенные для дальнейшей продажи. В момент государственной регистрации права собственности Обществом на созданный объект недвижимости (жилые и нежилые помещения, машино-места и пр.), предназначенный для продажи, стоимость указанного объекта отражается в бухгалтерском учете в составе готовой продукции по себестоимости, включающей все фактические затраты на создание данного объекта (без учета управленческих расходов).

Запасы (материалы, готовая продукция, товары) признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

Общество не использует счет 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» для учета операций заготовления и приобретения запасов, относящихся к средствам в обороте, в том числе для учета транспортно-заготовительных расходов.

Запасы, которые не могут заменять друг друга в производственном процессе или при продажах (земельные участки приобретенные для целей строительства на них объектов в рамках заключенных договоров долевого участия в строительстве и инвестиционным договорам, объекты недвижимости, приобретенные для продажи, объекты недвижимости, созданные для целей продажи) при выбытии оцениваются на отчетную дату по стоимости каждой единицы.
Если запасы представляют собой множество взаимозаменяемых (однородных) единиц, их оценка при выбытии производится по средней стоимости.

Запасы Общество, оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:
а) фактическая себестоимость запасов;
б) чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов определяется Обществом как предполагаемая цена, по которой она может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи признается обесценением запасов.

На сумму разницы между учетной стоимостью таких запасов и чистой стоимостью продажи (на величину снижения стоимости запасов) образуется резерв под обесценение запасов.

10. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), с учетом всех предоставленных Обществом скидок и надбавок.
Общество при составлении бухгалтерского баланса учитывает дебиторскую задолженность, как долгосрочную и отражает в составе долгосрочной задолженности в соответствии с предусмотренными в договорах сроками погашения, если срок её погашения превышает 12 месяцев после отчетной даты. Текущая часть долгосрочной задолженности отражается в составе показателя краткосрочной задолженности (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев от отчетной даты). При этом дебиторская задолженность, связанная с обычным операционным циклом, представляется в бухгалтерском балансе в составе оборотных активов независимо от срока погашения.

Задолженность по налогам в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражается развернуто при отсутствии у Общества права в соответствии с положениями НК РФ провести зачет признанных сумм и намерения урегулировать налоговую задолженность в нетто-величине.
При заключении договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) в учете на дату регистрации договора одновременно на полную сумму договора отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по передаче дольщику объекта строительства. В связи с тем, что строительство объекта (жилого комплекса, комплекса апартаментов, паркинга) по договорам ДДУ и получение денежных средств от дольщиков при передаче построенных помещений (паркингов, машино-мест) является для Общества обычным операционным циклом в бухгалтерском балансе дебиторская задолженность дольщиков перед Обществом по договорам ДДУ, независимо от планируемой даты раскрытия эскроу-счетов или планируемой даты оплаты с использованием другой схемы расчетов отражается в составе оборотных активов по строке «Дебиторская задолженность» подстроке «Обязательства по ДДУ».

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, показана за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

11. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, относятся к денежным потокам от текущих операций.
При составлении отчета о движении денежных средств Общества сумму НДС, оплаченную в составе платежа поставщикам и подрядчикам за приобретение товаров, работ, услуг, которые будут использованы в операциях необлагаемых НДС, обособленно как оплату косвенного налога не выделяет, а отражает в составе денежных потоков от текущих и/или инвестиционных операций (строки 4121 «Поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги», 4221 «В связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов»).
При составлении отчета о движении денежных средств Общества денежные средства, полученные от дольщиков и инвесторов в виде взносов по договорам долевого участия в строительстве и инвестиционным договорам отражает в разделе «Денежные потоки от текущих операций».

При составлении отчета о движении денежных средств Обществом:
- по строке 4111 «От продажи продукции, товаров, выполнении работ, оказания услуг» отражает поступления от покупателей и заказчиков, включая суммы полученных авансов, предварительных оплат и задатков;
- по строке 4121 «Поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги» отражает платежи поставщикам и подрядчикам, включая суммы выданных авансов, предварительных оплат, задатков (за исключением авансов, предварительной оплаты, задатков под приобретение, создание внеоборотных активов).

Данные о наличии и движении денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте при составлении отчета о движении денежных средств пересчитываются по официальному курсу иностранной валюты к рублю, устанавливаемому ЦБ РФ на дату осуществления или поступления платежа. Разница, возникшая в связи с пересчетом денежных потоков и остатков денежных средств и их эквивалентов, выраженных в иностранной валюте, по курсам на даты совершения операций в иностранной валюте и на отчетные даты, включается в строку 4490 «Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю» отчета о движении денежных средств.

12. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

13. Заемные средства

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев и кредиторов займам и кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета общей величины обязательств, предусмотренных договором.

Общество учитывает в бухгалтерском балансе задолженность по кредитам и займам, как долгосрочную и отражает в составе долгосрочной задолженности в соответствии с предусмотренными в договорах сроками погашения, если срок её погашения превышает 12 месяцев после отчетной даты. Текущая часть долгосрочной задолженности отражается в составе показателя краткосрочной задолженности (погашение задолженности которой ожидается в течение 12 месяцев от отчетной даты).

Дополнительные расходы, произведенные Обществом в связи с получением кредитов и займов, относятся в состав прочих расходов в течение срока действия договора займа (кредитного договора).

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), а также аналогичные по экономической природе платежи по заемным средствам (кредитам и займам), полученным на приобретение отдельных видов активов, не являющихся инвестиционными активами, учитываются по мере их начисления в составе строки 2330 «Проценты к уплате» отчета о финансовых результатах.

Сумма процентов по целевым кредитам (займам), непосредственно связанным с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива учитывается при формировании фактической себестоимости таких активов.

Под инвестиционным активом Обществом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.
К инвестиционным активам Общество относит:
- объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, в т.ч. такие объекты как многоквартирные жилые дома, прочие объекты (комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;
- строящиеся объекты социально-культурного (в т.ч. детские сады, поликлиники, школы, парки) и жилищно-коммунального назначения, дороги, электрические сети, подстанции, газовые сети, водозаборные и очистные сооружения и другие подобные объекты, сооружение которых осуществляется Обществом для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам;
- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной, социально-культурной и жилищно-коммунальной инфраструктуры, прочих объектов (в т.ч. комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Обществом, для дальнейшей передачи на возмездной и безвозмездной основе третьим лицам;

Сумма процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), подлежащих включению в стоимость нескольких инвестиционных активов, распределяется между инвестиционными активами пропорционально сумме займов (кредитов), использованных на создание каждого инвестиционного актива. Сумма процентов по целевому кредиту (займу), подлежащая включению в стоимость нескольких строящихся объектов (например корпусов жилого комплекса) распределяется между объектами пропорционально площади помещений в указанных объектах (исходя из площади, указанной в разрешении на строительство объекта).

Сумма процентов по целевым кредитам (займам), непосредственно связанным с приобретением долей (акций) в уставном капитале других организаций, учитывается при

формировании расходов на их приобретение до момента принятия приобретенных долей (акций) в составе финансовых вложений в бухгалтерском учете.

14. Кредиторская задолженность, прочие обязательства

Общество при составлении бухгалтерского баланса учитывает кредиторскую задолженность, как долгосрочную и отражает в составе долгосрочной задолженности в соответствии с предусмотренными в договорах сроками погашения, если срок её погашения превышает 12 месяцев после отчетной даты. Текущая часть долгосрочной задолженности отражается в составе показателя краткосрочной задолженности (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев от отчетной даты).
При этом кредиторская задолженность, связанная с обычным операционным циклом, представляется в бухгалтерском балансе в составе краткосрочных обязательств независимо от срока погашения.
В связи с тем, что строительство объекта (жилого комплекса, комплекса апартаментов, паркинга и т.д.) по договорам долевого участия в строительстве (ДДУ) и получение денежных средств от дольщиков при передаче построенных помещений (паркингов, машино-мест) является для Общества обычным операционным циклом в бухгалтерском балансе величина обязательств Организации перед участниками долевого строительства, по передачи помещений (паркингов, машино-мест) независимо от планируемой даты передачи помещений (паркингов, машино-мест) дольщикам, отражается в составе краткосрочных обязательств по отдельной строке «Обязательства перед дольщиками».

15. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:
- по предстоящей оплате отпускных работникам Общества;

Сумма обязательств по оплате отпусков определяется ежемесячно исходя из произведения расходов на оплату труда и ежемесячного процента отчислений. Ежемесячный процент отчислений в оценочное обязательство на отпуска рассчитывается Обществом вначале отчетного года исходя из предполагаемой годовой суммы расходов на оплату отпусков и предполагаемой годовой суммы расходов на оплату труда (с учетом страховых взносов). В конце отчетного года начисленная сумма оценочного обязательства на отпуска корректируется исходя из количества заработанных, но не использованных всеми сотрудниками дней основного и дополнительного отпусков на конец года и среднедневной заработной платы.

16. Расчеты по налогу на УСН

Общество применяет упрощенную систему налогообложения организаций.
Объект налогообложения: доходы
Налоговые регистры формируются на основании данных бухгалтерского учета с внесением необходимых сведений, дополнений, расчетов. Регистры налогового учета формируются как в электронном виде, так и на бумажных носителях.

17. Признание доходов

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов.

1. Доходы и расходы определяются методом начисления.
2. Доходами по обычным видам деятельности Общества считать:

- вознаграждение Застройщика (финансовый результат от строительства) - разница между суммой, приходящейся к получению от Участников по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома, и суммой, затраченной Обществом на строительство, финансируемой за счет целевых средств дольщиков.

Сумма этих доходов определяется после завершения строительства многоквартирного дома при закрытии счета 86 (Дт86- Кт90.01 с плюсом – экономия, с минусом - убыток) по дате передачи участнику долевого строительства (в учете отражается по дате последнего дня в месяце передачи для всех переданных в течение месяца объектов), но не ранее последнего дня отчетного периода, в котором получено разрешение на ввод в эксплуатацию. Выручка признается в отношении всех переданных в отчётном периоде объектов строительства (по переданным объектам строительства целиком, не отдельно по каждому договору с дольщиком) и подлежит отражению в строке 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах.

- доходы от продажи недвижимости по договорам купли-продажи в объектах строительства, застройщиком которых являлось Общество.

Все остальные доходы, возникающие в ходе деятельности Общества, классифицируются в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации», утв. приказом Минфина от 06.05.1999 №32н как прочие и подлежат отражению на счете 91.01 по моменту начисления.

В частности, прочими доходами являются штрафы и проценты, начисленные по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома, которые учитываются в бухгалтерском учете на отчетную дату, доходы от аренды и продажи прочего имущества (запасов, основных средств).

18. Признание расходов

1. Все расходы на содержание службы Застройщика (общехозяйственные и прочие, в т.ч. проценты по кредитам, займам на строительство, услуги банка, земельный налог) в период осуществления деятельности по подготовке и организации строительства учитываются на счете 20 в стоимости строительства согласно:

- абз. 2, 3 п. 1.4 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденного Письмом Минфина России от 30.12.1993 N 160,

- главы 10 Рекомендуемого перечня основных видов прочих работ и затрат, включаемых в сводный сметный расчет стоимости строительства (Приложение N 8 Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской

Федерации (МДС 81-35.2004), утвержденная постановлением Госстроя России от 05.03.2004 N 15/1,

- письмо Минфина России от 17.02.2004 N 16-00-14/36,
- письмо Минфина РФ от 18.05.2006 N 07-05-03/02,
- ст.18 закона 214-ФЗ,
- п.7,9,23-27 ФСБУ 5/2019.

2. Прочие расходы, учтенные на счете 91, не поименованные выше (создание резерва по сомнительным долгам, списание дебиторской задолженности, нереальной к взысканию, штрафы, пени и т.д.) подлежат списанию по кредиту счета 91 в дебет счета 99 «Прибыли и убытки» на каждую отчетную дату.

В составе прочих расходов также учитываются расходы, возникающие в текущем периоде по объекту строительства, который уже сдан и не учитывается на балансе Застройщика, а также расходы, связанные с деятельностью, выручка по которой отражается в прочих доходах, например, амортизация и содержание сдаваемых в аренду основных средств.

3. В соответствии с п.18.2 ПБУ 9/99 «Доходы организации», 21.2 ПБУ 10/99 «Расходы организации» прочие доходы (расходы) показывать в отчете о финансовых результатах за минусом расходов, относящихся к этим доходам, когда доходы и связанные с ними расходы, возникающие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности, не являются существенными для характеристики финансового положения организации по таким операциям как:

- выбытие векселей,
- продажа дебиторской задолженности.

19. Изменения в учетной политике

В учетную политику Общества в 2025 году были внесены следующие изменения:

В связи с началом применения Организацией с 01.01.2025 г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчётность», утвержденного приказом Минфина России от 04.10.2023 г. № 157н в учетной политике на 2025 г. были:

- установлены критерии существенной информации, подлежащей отражению в бухгалтерской (финансовой) отчётности;
- предусмотрена возможность группового учёта отдельных показателей.

20. Корректировка данных предшествующего отчетного периода в связи с изменениями учетной политики

В связи с началом применения Обществом с 01.01.2025 г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчётность», утвержденного приказом Минфина России от 04.10.2023г. № 157н, в учетной политике на 2025 г. был изменен порядок представления прочих доходов и расходов в отчете о финансовых результатах: засчитываются показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни.

В связи с чем в Отчете о финансовых результатах за 2025 г. были проведены корректировки отдельных показателей графы «За 2024 г.»:

тыс.руб.

Код строки	Наименование строки	Сумма до корректировки	Сумма с учетом корректировки	Сумма корректировки
2340	Прочие доходы	83 141	22 681	60 460
2350	Прочие расходы	69 920	9 460	60 460

В Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 г. Обществом также были внесены соответствующие корректировки показателей за 2024 г., связанные с изменением учетной политики и описанные в данном разделе.

III. Раскрытие существенных показателей

21. Запасы

Информация по пояснению «Запасы» дополняется табличными пояснениями 6.1 «Наличие и движение запасов».

В связи с тем, что строительство Обществом как застройщиком многоквартирного жилого дома (а также прочих объектов) на основании заключенных договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров осуществляется в рамках одного операционного цикла, затраты, связанные со строительством многоквартирного жилого дома, квалифицируются как оборотный актив и отражаются в разд. II бухгалтерского баланса по строке «Запасы».

Согласно п. 1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» в обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

Сумма авансов, предварительной оплаты, уплаченных Обществом в связи с приобретением и созданием запасов, отраженная в строке «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса составляет:
на 31 декабря 2025 г. 11 168 тыс. руб.
на 31 декабря 2024 г. 10 937 тыс. руб.
на 31 декабря 2023 г. 941 тыс. руб.

22. Дебиторская задолженность

Информация по пояснению «Дебиторская задолженность» дополняется табличными пояснениями 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности».

23. Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о составе денежных средств и денежных эквивалентов Общества представлена в таблице:

тыс. руб.

Вид денежных средств и денежных эквивалентов	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Денежные средства на расчетном счете	249	116	96
Итого:	**249**	**116**	**96**

24. Капитал

Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2025 г. уставный капитал Общества составляет 10 тыс. руб.
В течение 2025 г. величина уставного капитала не менялась.

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников на 31.12.2025 г:

Наименование участника	Доля, тыс. руб.	Доля, %
Равцов Александр Петрович	2	20,00
Кочкин Георгий Александрович	1	13,36
Булатов Николай Анатольевич	1	13,36
Кочкин Николай Сергеевич	1	13,28
Раева Татьяна Владимировна	2	20,00
ООО «ИСГ Развитие»	2	20,00
Всего:	**10**	**100**

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.
По состоянию на 31 декабря 2025 г. уставный капитал Общества полностью оплачен.

В собственности Общества отсутствуют собственные доли в уставном капитале.
В собственности дочерних и зависимых обществ отсутствуют доли в уставном капитале Общества.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Показатели характеризующие финансовый результат от деятельности Организации приведены в таблице:

тыс. руб.

Чистая прибыль (убыток)		Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	
За 2025	**За 2024**	**На 31.12.2025**	**На 31.12.2024**
34 168	61 539	417 634	383 467

Дивиденды

В отчетном периоде Организацией не начислялись и не выплачивались дивиденды по итогам деятельности Общества за прошлые отчетные периоды.

25. Прочие долгосрочные обязательства

Информация по пояснению «Прочие долгосрочные обязательства» дополняется табличными пояснениями 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

В составе прочих долгосрочных обязательств Общества в бухгалтерском балансе отражены:

тыс. руб.

Вид долгосрочных обязательств	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты по аренде (со сроком погашения более 12 месяцев от отчетной даты)	89 610	272 600	272 600
Итого:	89 610	272 600	272 600

26. Заемные средства

Информация по пояснению «Заемные средства» дополняется табличными пояснениями 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

Информация о величине и сроках погашения полученных Обществом кредитов и займов (с учетом начисленных процентов) представлена в таблице:

тыс. руб.

Договор, №, дата	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию:		
			На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Договор процентного займа № 01-10/2021 от 01.10.2021	руб	не ранее 01.09.2022 г.	-	-	36 518
Договор процентного займа № б/н от 19.09.2022	руб	не ранее 15.11.2024 г.	103	103	22 744
Соглашение о новации от 22.04.2022	руб	до 15.11.2024 г.	-	1 779	1 763
Соглашение о новации от 22.04.2022	руб	до 15.11.2024 г.	-	-	15 044
Соглашение о новации от 22.04.2022	руб	до 15.11.2024 г.	-	5 612	5 562
Соглашение о новации от 22.04.2022	руб	до 15.11.2024 г.	-	-	8 310
Итого:			**103**	**7 494**	**89 941**
В том числе со сроком погашения до 1 года			103	7 494	89 941

Информация о начисленных Обществом процентов по кредитам и займам приведена в таблице:

тыс. руб.

Показатель	За 2025 год	За 2024 год
Сумма процентов по кредитам и займам, включенных Организацией в стоимость инвестиционных активов	-	-
Итого:	-	-

Задолженность Общества в виде процентов по кредитным договорам (договорам займа) причитающаяся к оплате заимодавцу (кредитору), и подлежащая включению в стоимость инвестиционных активов составила:
- на 31 декабря 2025 г. 0 тыс. руб.

27. Кредиторская задолженность

Информация по пояснению «Кредиторская задолженность» дополняется табличными пояснениями 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

28. Оценочные обязательства

У Общества отсутствуют на 31.12.2025 г. оценочные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

29. Информация, связанная с использованием и движением денежных средств

Информация о прочих поступлениях и прочих платежах в отчете о движении денежных средств Общества за 2025 г.:

По строкам 4119 отчета о движении денежных средств отражены в том числе следующие прочие поступления:

тыс. руб.

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Строка 4119 «Прочие поступления», в том числе:	343	59 525

Информация о денежных средствах, которые могут быть дополнительно получены Обществом отсутствуют на 31.12.2025 г.

30. Налог на УСН

Организацией применяется УСН в 2025 г. налоговая ставка в размере 6% (в 2024 г. применялась налоговая ставка 6%).

31. События после отчетной даты

У Общества отсутствуют события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

32. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

Перечень связанных сторон	Основание	Сумма, тыс. руб.
Учредители / Контроль, доля участия 20% и более	Договоры процентного займа Общество – Займодатель Сроки осуществления (завершения) расчетов согласно условиям договоров	0 задолженность на 31.12.2024 г., в т.ч. проценты 0 22 700 выдано 2025 г. 0 возвращено в 2025 г. 376 начислены проценты за 2025 г. 0 оплачены проценты за 2025 г 23 076 задолженность на 31.12.2025 г., в т.ч. проценты 376
	Договоры процентного займа Общество – Заемщик Сроки осуществления (завершения) расчетов согласно условиям договоров	22 744 задолженность на 31.12.2023 г., в т.ч. проценты 895 0 получено в 2024 г. 21 849 возвращено займ в 2024 г. 103 начислены проценты за 2024 г.

		895 оплачены проценты за 2024 г. 103 задолженность на 31.12.2024 г., в т.ч. проценты 103 0 получено в 2025 г. 0 возвращено в 2025 г. 0 начислены проценты за 2025 г. 0 оплачены проценты за 2025 г. 103 задолженность на 31.12.2025 г., в т.ч. проценты 103
	Договор долевого участия в строительстве	8 749 задолженность по ДДУ на 31.12.2023 г. 17 498 оплачено ДДУ в 2024 г. 0 задолженность по ДДУ на 31.12.2024 г.
Иные связанные стороны/ Общество и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц)).	Договоры процентного займа Общество – Займодатель Сроки осуществления (завершения) расчетов согласно условиям договоров	167 413 задолженность на 31.12.2023 г., в т.ч. проценты 23 313 140 500 выдано 2024 г. 0 возвращено в 2024 г. 18 529 начислены проценты за 2024 г. 0 оплачены проценты за 2024 г 326 442 задолженность на 31.12.2024 г., в т.ч. проценты 41 842 102 470 выдано 2025 г. 151 100 возвращено займ в 2025 г. 23 434 начислены проценты за 2025 г. 41 731 оплачены проценты за 2025 г 259 517 задолженность на 31.12.2025 г., в т.ч. проценты 23 547
	Договоры процентного займа Общество – Заемщик Сроки осуществления (завершения) расчетов согласно условиям договоров	36 518 задолженность на 31.12.2023 г., в т.ч. проценты 8 518 0 выдано 2024 г. 28 000 возвращено займ в 2024 г. 54 начислены проценты за 2024 г. 8 571 оплачены проценты за 2024 г 0 задолженность на 31.12.2024 г., в т.ч. проценты 0

Комментарий к раскрытию информации о связанных сторонах: руководством Общества принято решение о раскрытии информации в ограниченном объеме по группе связанных сторон, а не по каждой из них в связи с тем, что раскрытие по каждой стороне может

привести к потерям экономического характера организации и (или) связанных с ней сторон.

Бенефициарным владельцем Общества в соответствии с абз.2 пп. 1 п. 1 ст. 7 Федерального закона № 115-ФЗ является Равцов Александр Петрович.

Обществом все расчеты со связанными сторонами в 2024-2025 гг. осуществлялись денежными средствами, безналичной формой расчетов.
Сроки завершения (осуществления) операций со связанными сторонами установлены заключенными договорами поставки, выполнения работ, оказания услуг, договорами займа и прочими договорами.

По состоянию на 31.12.2024 г. и 31.12.2025 г. у Общества отсутствует резерв по сомнительным долгам, созданный под дебиторскую задолженность связанных сторон.
В 2024-2025 гг. Обществом не осуществлялось списание дебиторской задолженности связанных сторон, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам.

33. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора.

Вознаграждение основного управленческого персонала устанавливается заключением трудового договора.

Краткосрочные вознаграждения сформированы показателями - оплаты труда за отчетный период, начисленных на нее налогов и страховых взносов, ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде и прочих платежей в пользу основного управленческого персонала.

тыс. руб.

Виды вознаграждений	За 2025 год	За 2024 год
Краткосрочные вознаграждения	248	219

34. Оценочные обязательства, условные активы и обязательства

Оценочные обязательства

У Общества отсутствуют на 31.12.2025 г. оценочные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Условные активы и обязательства

У Общества отсутствуют на 31.12.2025 г. условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

35. Риски хозяйственной деятельности

Общество является налогоплательщиком Российской Федерации.

В ходе операционной деятельности специалистами общества осуществляется мониторинг изменений налогового законодательства, изменений в практике толкования и применения норм действующего налогового законодательства.

В действующей системе правоприменения в Российской Федерации большое значение имеют правовые позиции Высших судебных инстанций (Конституционный суд РФ, Верховный суд РФ, Высший арбитражный суд РФ), которые могут оказывать влияние на условия ведения финансово-хозяйственной деятельности общества.

Общество осуществляет регулярный мониторинг решений, принимаемых высшими судами, а также оценивают тенденции правоприменительной практики, формирующейся на уровне окружных арбитражных судов, активно применяя и используя ее не только при защите в судебном порядке своих прав и законных интересов, но и при разрешении правовых вопросов, возникающих в процессе осуществления деятельности.

Общество эффективно управляет риском, в т.ч. и путем привлечения кредитных средств. Общество имеет стабильное финансовое состояние, которое позволяет достаточно свободно привлекать необходимые кредитные ресурсы у российских банков.

Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность преимущественно на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики, в том числе финансовых рынков Российской Федерации.

В 2022 - 2025 годах Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели санкции против Российской Федерации, российских юридических и физических лиц. Данные обстоятельства оказали негативное влияние на российскую экономику привели к резким изменениям курсов иностранных валют, повышенной волатильности финансовых рынков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

Общество считает, что совокупное влияние указанного обстоятельства не влияет на её способность продолжать свою деятельность в течение обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей

Генеральный директор _____ **/ Равцов А.П./**

«10» марта 2026 г.