***Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Проф-Мастер» ОГРН 1160280133188***

## *Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025*

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета и систематизирована в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 4/2023.

Информация, раскрываемая в бухгалтерском учете нейтральна.

Содержание и формы бухгалтерской отчетности применяются последовательно от одного отчетного периода к другому.

По каждому показателю в бухгалтерской отчетности приведены сравнительные показатели.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период- 15 человек,
Генеральный директор: Прокопенко Алексей Дмитриевич,
Главный бухгалтер: Сираева Зухра Талгатовна,
Главный инженер: Ахунов Айрат Ангамович,
Начальник отдела продаж: Прокудина Екатерина Николаевна

Выручка за 2025г. составила 18 026 тыс. руб., в том числе:
- от торговой деятельности (реализация строительных материалов – 18 026 тыс. руб.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, без знания о применении которых заинтересованными пользователями бухгалтерской отчетности невозможна достоверная оценка финансового положения организации, финансовых результатов ее деятельности и (или) движения денежных средств (п.17 ПБУ 1/2008)

Объекты бухгалтерского учета подлежат денежному измерению. Денежное измерение объектов бухгалтерского учета производится в валюте Российской Федерации в рублях и копейках. Отчетным периодом для годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (отчетным годом) является календарный год - с 1 января по 31 декабря включительно. Отчетным периодом для промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности является период с 1 января по отчетную дату периода, за который составляется промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность, включительно.

Признание, оценка, учет операций и раскрытие информации об основных средствах осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету 6/01 «Учет основных средств», утвержденным Приказом Минфина РФ от 30.03.2001 № 26н (далее – ПБУ 6/01), а также с Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденным письмом Минфина РФ от 30.12.1993 № 160.

Актив принимается организацией к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются условия, перечисленные в п.4 ПБУ 6/01.

Капитальные вложения учитываются Организацией в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденным письмом Минфина РФ от 30.10.1993г. № 160 в части, не противоречащей ПБУ 6/01.

Капитальные вложения во внеоборотные активы отражаются в бухгалтерском балансе по фактическим затратам Организации.

Так как Организация, является застройщиком объекта (далее инвестиционный объект) и

осуществляет строительство объекта в целях его дальнейшей передаче сторонним инвесторам (по договорам инвестирования строительства, договорам долевого участия в строительстве жилья) и строительство объекта осуществляется подрядным способом, то она также руководствуется:

- Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденным Письмом Минфина России от 30.12.1993 N 160,

- Положением по бухгалтерскому учету "Учет договоров (контрактов) на капитальное строительство" ПБУ 2/94, утвержденным Приказом Минфина России от 20.12.1994 N 167,

- Инструкцией по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н с отражением затрат на строительство объекта по счету 08.03 «Строительство объектов основных средств» в разрезе аналитики, осуществляемой по следующим объектам строительства:

08.03. Объект строительства «МЖД со встроенно-пристроенными помещениями по ул. Пугачева в Кировском районе ГО г.Уфа Республики Башкортостан»
При осуществлении строительства объекта основных средств (инвестиционного объекта) Организация в состав расходов, учитываемых на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» связанных со строительством включает следующие затраты:

- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам, связанных с созданием (строительством) объекта основных средств;

- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги, связанные со строительством основных средств;
- работы, услуги производственного характера, выполненные сторонними организациями, связанные с получением разрешения на строительство, получением ТУ, подготовкой территории строительства, проектированием, архитектурным надзором за строительством, консультационные услуги, услуги генерального подрядчика и иные аналогичные работы, услуги;

- расходы на рекламу, агентское вознаграждение;

- земельный налог по участкам, находящимся в собственности, непосредственно используемым в процессе строительства основного средства (инвестиционного актива), начисленный за период строительства до ввода объекта в эксплуатацию;

- расходы по госпошлине за регистрацию договоров долевого участия, а также иных платежей, необходимых для регистрации договоров долевого участия;

-расходы на оплату труда и страховые взносы;

- Обслуживание целевого кредита (комиссии, проценты, и другие расходы, связанные с его оформлением и выдачей)

- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением, сооружением и изготовлением объекта основных средств.

Учет затрат по счету 08.03 «Строительство объектов основных средств» на строительство осуществляется в разрезе следующей аналитики по группам затрат согласно Приложения 2.
Произведенные расходы относятся в соответствующие группы затрат с учетом положений «Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004, утвержденной Постановлением Госстроя России от 05.03.2004 N 15/1».

Все расходы, непосредственно связанные со строительством инвестиционного объекта, считаются прямыми и в течение срока строительства собираются на счете 08.03 по статьям затрат и объектам строительства. В случае, если затраты, непосредственно связанные со строительством,

произведены сразу на все объекты строительства, то их распределение между объектами строительства происходит пропорционально общей площади объекта, в т.ч. и общей домовой площади на основании данных проектных деклараций, актуальных на момент принятия данных затрат к учету. При осуществлении строительства объекта основных средств (инвестиционного объекта) Организация в состав расходов, учитываемых на счете 08.03. «Затраты Застройщика (управленческие расходы, агентское вознаграждение, реклама, и. т.д.)» связанных с услугами Застройщика включает следующие затраты:

| |
|---|
| Госпошлина |
| Оплата труда |
| Страховые взносы |
| Страховые взносы от НС и ПЗ |
| Нотариальные расходы |
| Программное обеспечение |
| Услуги связи (сотовая связь, интернет) |
| Информационно-консультационные услуги (семинары) |
| Обучение, аттестация персонала |
| Представительские расходы |
| Приобретение, обслуживание офисной мебели, оргтехники, инвентарь, канцелярия |
| Сертификация, обязательные взносы в СРО, лицензии |
| Страхование имущества, ответственности |
| Судебные издержки |
| Юридические услуги и консультации |
| Аудиторское обслуживание |
| Штрафы, пени, иные санкции по договорам |
| Прочие расходы |
| Госпошлина за гос.рег. ДДУ (Литер 2, Литер 3) |
| Материальные расходы |

Собранные в течение периода Затраты застройщика распределяются в дальнейшем между объектами строительства следующим образом:

на дату ввода объектов в эксплуатацию, Затраты застройщика подлежат распределению между всеми объектами строительства пропорционально общей площади объекта, в т.ч. и общей домовой

площади на основании данных проектных деклараций, актуальных на момент ввода в эксплуатацию объекта. В случае изменения данных проектных деклараций об общей площади по несданным объектам, фактическая стоимость введенных в эксплуатацию объектов не корректируется.

Затраты застройщика накапливаются на счете 08.03 по соответствующей статье до того момента, когда первый из объектов строительства не будет введен в эксплуатацию, включая месяц ввода в эксплуатацию.

После ввода в эксплуатацию первого из объектов строительства собранные в течение строительства Общие расходы по строительству уменьшаются на долю, приходящуюся на вводимый в эксплуатацию объект, и в дальнейшем продолжают собираться по статье «Затраты Застройщика», до момента ввода в эксплуатацию следующего из объектов и т.д. Учет материально-производственных запасов ведется по фактическим затратам на их приобретение с использованием счета 10 «Материалы», без применения счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».
Проценты за пользование предоставленным кредитом (займом), а также иные платежи, связанные с его обслуживанием и получением, включаются в стоимость инвестиционного актива или в состав прочих расходов равномерно (ежемесячно), независимо от условий, установленных договором, либо исходя из условий договора кредита (займа), когда такое включение существенно не отличается от равномерного включения (п. 8 ПБУ 15/2008). Если инвестиционный актив не принят к бухгалтерскому учету в качестве объекта основных средств или имущественного комплекса (по соответствующим статьям активов), но на нем начаты фактический выпуск продукции, выполнение работ, оказание услуг, то включение затрат по предоставленным займам и кредитам в первоначальную стоимость инвестиционного актива прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем фактического начала эксплуатации (п. 13 ПБУ 15/2008).

Начисленные проценты распределяются между инвестиционным активом и прочими расходами пропорционально стоимости инвестиционного актива и стоимости инвестиционного актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве объекта основных средств.

Выручка от услуг застройщика в Организации признается при выполнении условий, перечисленных в п. 12 ПБУ 9/99. Учитывая, что все указанные условия выполняются только в момент (на дату) передачи объектов инвесторам и в соответствии с п. 13 ПБУ 9/99, момент признания доходов по услугам застройщика в бухгалтерском и налоговом учете Организации установлен - по завершении выполнения работ в целом по объекту и передача объектов строительства инвесторам, после выполнения всех обязательств перед инвесторами.

Доход по услугам застройщика в Организации признается в сумме экономии определяемой как разница между договорной стоимостью строительства и фактическими затратами на его осуществление. Данная разница выявляется на счете 76 в разрезе субсчетов в части договоров инвестирования строительства, счет 76 в части договоров долевого участия в строительстве.

Доход по услугам застройщика определяется в Организации в целом по объекту на дату подписания последнего по времени документа о передаче объекта инвестирования участнику строительства и является для организации доходом от обычных видов деятельности (п. 5 Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н), для учета которых Инструкцией по применению Плана счетов предназначен счет 90 "Продажи".

Все остальные виды поступлений (не указанные выше), в том числе доходы от сдачи имущества в аренду являются для Организации прочими доходами и отражаются на счете 91.1 «Прочие доходы».

Признание доходов в бухгалтерском учете осуществляется Организацией в соответствии с разделом IV ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Организация осуществляет группировку расходов по своей основной деятельности с учетом следующих особенностей:

1. Все текущие прямые расходы, связанные непосредственно с выполнением работ и оказанием услуг, в т.ч. расходы, связанные с оказанием услуг застройщика, а также расходы вспомогательных производств, в течение месяца учитываются на счет 08.03 «Затраты Застройщика (управленческие расходы, агентское вознаграждение, реклама, и. т.д.)» по статьям затрат согласно Приложению 2.
2. Расходы, связанные с оказанием услуг застройщика и учитываемые на счет 08.03 «Затраты Застройщика (управленческие расходы, агентское вознаграждение, реклама, и. т.д.)» списываются в полном размере, к относящемся к конкретному объекту в момент отражения дохода (экономии застройщика) по данному строительному объекту.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

Все остальные виды расходов, не упомянутые как расходы по обычным видам деятельности, являются для Организации прочими расходами. Их учет ведется на счете 91.2 «Прочие расходы».

Признание расходов в бухгалтерском учете осуществляется Организацией в соответствии с разделом IV ПБУ 10/99.

Информация о связанных сторонах (п.9 ПБУ 11/2008):

Руководитель: Прокопенко А.Д.

Учредитель: ООО «Техностой» ИНН 0276904388 100% доли в Уставном капитале.

- Краткосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу (п.12 ПБУ 11/2008) –13073,2 тыс. руб.;

Страховые взносы, начисленные на краткосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу – 3921,9 тыс. руб.

Вознаграждение членам совета директоров не начислялось и не выплачивалось.

Иные операции со связанными сторонами отсутствовали.

Информация о бенефициарных владельцах Общества:

Прокопенко А.Д. ИНН 027807158506 50% доли в Уставном капитале ООО «Техностой»

Прокопенко Р.Р. ИНН 027815110882 50% доли в Уставном капитале ООО «Техностой»

Сообщение о непрерывности деятельности:

У организации отсутствуют планы существенного сокращения либо прекращения деятельности в обозримом будущем. Факты, свидетельствующие о том, что деятельность будет существенно сокращена либо прекращена – отсутствуют.

Выделенные отчетные сегменты отсутствуют. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия в отчетном периоде отсутствовали. Условные факты хозяйственной деятельности отсутствовали.

После отчетного периода не произошло никаких иных событий, требующих внесения корректировок или упоминания в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты».

**8. Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности.**

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия в отчетном периоде отсутствовали.

**9. Информация об условных фактах хозяйственной деятельности.**

Условные факты хозяйственной деятельности отсутствовали.

**10. Информация о выделенных сегментах.**

Выделенные отчетные сегменты отсутствуют.

**11. Налог на прибыль организации**

**Выверка текущего налога на прибыль** (тыс, руб.)

| **Наименование** | **2025 г.** | **2024 г.** |
|---|---|---|
| Налогооблагаемая база по данным бухгалтерского учета | 135 | 14 |
| Налогооблагаемая база по данным налогового учета | 135 | 23 |
| Сумма налога на прибыль, определенная исходя из бухгалтерской прибыли (условный расход по налогу на прибыль по ставке 20%) | 17 | 3 |
| Изменение отложенных налоговых активов | | |
| Изменение отложенных налоговых обязательств | | |
| Постоянные налоговые обязательства | | (1) |
| Текущий налог на прибыль | 17 | 2 |

***Временные и постоянные разницы за 2025 и 2024 года***

| **Наименование** | **2025 г.** | **2024 г.** |
|---|---|---|
| Вычитаемые временные разницы, всего | 0 | 0 |
| Налогооблагаемые временные разницы, всего | 0 | 0 |
| Постоянные налогооблагаемые разницы, всего | 0 | 0 |

**12. Информация о рисках**

Страновые и региональные риски

Политическая и экономическая ситуация в стране подвержена влиянию межгосударственных экономических санкций и негативным процессам мирового финансового кризиса. В случае отрицательного влияния изменения ситуации в регионе на деятельность Общества, Общество предполагает осуществить все действия, направленные на снижение влияния таких изменений на свою деятельность, в том числе сокращение расходов.

Рыночные риски

Рыночные риски отсутствуют.

Кредитные риски

Кредитные риски отсутствуют.

Риск ликвидности

Риск ликвидности практически исключен. Кредиторская задолженность перед поставщиками строго контролируется.

**13. Информация о прекращенных операциях.**

Информация о прекращенных операциях не раскрывается, в связи с ее отсутствием.

В феврале 2025 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц.

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2025 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки финансового сектора.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

**Генеральный директор Прокопенко А.Д.**

**05.03.2025**