

**Пояснения к бухгалтерскому балансу**

**и отчёту о финансовых результатах**

**ООО «Специализированный застройщик «АльфаСтрой»  
ИНН 5700001190 КПП 570001001**

**за 2025 год**

## 1. Общие сведения

1.1	Полное наименование предприятия	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АльфаСтрой»
1.2	Юридический адрес	302030, г. Орел, ул. Старо-Московская, д.10, пом. 7
1.3	Фактический адрес	302030, г. Орел, ул. Старо-Московская, д.10, пом.7
1.4	Дата государственной регистрации	21.11.2022 г.
1.5	Уставный капитал предприятия	10 тыс. руб.
1.6	Дата регистрации	21.11.2022 г.
1.7	Регистрационный номер ОГРН	1225700004100
1.8	Участие в других обществах	-
1.9	Предприятие подлежит обязательному аудиту	подлежит
1.10	Среднесписочная численность работников за 2025 год	2

Сведения о количестве участников Юридического лица на 31.12.2025 г.:

№ п/п	Ф.И.О.	Доля в уставном капитале
1	Волков Ю.С.	51 %
2	Ингман Т.А.	17,15 %
3	Комарицкая Е.А.	24,5 %
4	Ингман Б.И	2,45 %
5	Ингман Н.В.	2,45 %
6	Ингман С.И.	2,45 %

Генеральным директором ООО «Специализированный застройщик «АльфаСтрой» назначен Огурев А.Б. сроком с 28.11.2023 г. по 27.11.2026 г.

Основной вид деятельности предприятия;

- Строительство жилых и не жилых зданий, код ОКВЭД 41.20

## 2. Информация об учетной политике организации

Основные положения учетной политики на 2025г. для целей бухгалтерского учета и налогообложения.

1. Порядок ведения учета на предприятии.
  - 1.1. Бухгалтерский и налоговый учет на предприятии ведется бухгалтерией.
  - 1.2. Бухгалтерский учет ведется с использованием компьютерной техники и применением бухгалтерской программы «1С: Бухгалтерия 8» ред. 3.0.
  - 1.3. Для бухгалтерского учета организация использует рабочий план счетов, разработанный на основе типового плана счетов, утвержденного приказом Минфина России от 31 октября 2000г. №94н.
  - 1.4. Для осуществления налогового учета организация использует I и 2 части Налогового Кодекса РФ, Гражданский кодекс и другие законодательные акты РФ.
2. Документооборот в организации осуществляется в соответствии с ФСБУ 27/2021.
  - 2.1. Хозяйственные операции в бухгалтерском учете оформляются типовыми первичными документами, которые утверждены законодательно, а также формами, разработанными предприятием самостоятельно.
  - 2.2. Налоговый учет ведется в бухгалтерских регистрах и регистрах, разработанных организацией самостоятельно, и утвержденных настоящим приказом.
  - 2.3. Все учетные документы хранятся на предприятии в электронной форме.
3. Порядок проведения инвентаризации: инвентаризация материалов, товарных запасов и расчетов проводится по мере необходимости, а также в случаях, предусмотренных законодательством в соответствии с ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация». Инвентаризация основных средств проводится раз в три года.
4. Ответственность за организацию бухгалтерского учета на предприятии возложить на главного бухгалтера.
5. Показатели в бухгалтерской отчетности приводятся обособленно в случае их существенности. Показатель является существенным, если его отношение к общему итогу соответствующих данных составляет более 5%.
6. Утвердить перечень самостоятельно разработанных первичных документов: акты списания материалов, запасных частей на ремонт автомобилей, комплектующих на компьютерную и множительную технику; журнал списания ГСМ; формы отчета о движении ТМЦ на складе и др.
7. Учет основных средств регулировать ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 26/2020. К основным средствам относить средства и орудия труда стоимостью более 100 000 руб.
8. Первоначальная стоимость основных средств определяется как сумма расходов на его приобретение, а в случае изготовления и сумме затрат на изготовление основных средств в соответствии с п. 13, 14 ФСБУ 6/2020.
9. Амортизацию по основным средствам начислять по линейному методу – (п. 32, 33, 35 ФСБУ 6/2020).
10. Определение срока полезного использования объектов основных средств, принятых к учету после 01.01.2002г. производить на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г.
11. Расходы на ремонт основных средств включать в текущие затраты того отчетного периода, в котором они произведены (ФСБУ 6/2020).
12. По приобретенным основным средствам, бывшим в употреблении срок полезного использования определять самостоятельно с учетом требований техники безопасности и др. факторов.
13. Переоценку основных средств производить только в случае необходимости, обусловленной эффективностью производственно-хозяйственной деятельности.
14. Учет нематериальных активов вести в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные

активы».

15. Начисление амортизации нематериальных активов производить линейным способом и отражать по счету 05 «Амортизация нематериальных активов» Плана счетов.

16. Материально-производственные запасы и товары для продажи учитывать по фактической стоимости (цена приобретения).

17. Списание материально-производственных запасов в строительство, производство и товаров на продажу осуществлять по стоимости каждой единицы учета.

18. Незавершенное строительство, производство в целях бухгалтерского учета учитывать по сумме фактических затрат, включая затраты на оплату труда, обязательные отчисления, материальные затраты, амортизацию и прочее на строительство соответствующего объекта, производство единицы продукции (работ, услуг).

19. Коммерческие и управленческие расходы относятся на финансовые результаты полностью в отчетном периоде их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

20. Списание на расходы выбывших ценных бумаг производить в соответствии с ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г. №126н - по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета.

21. Полученные кредиты и займы учитывать в соответствии с ПБУ 15/2008г., утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. №107н и Планом счетов бухгалтерского учета.

22. Проценты по полученным кредитам и займам относить на расходы предприятия.

23. Расходы, связанные с управлением предприятием, ведением финансово-хозяйственной деятельности предприятия учитывать на счете 26 «Общехозяйственные расходы» с последующим ежемесячным списанием на расходы по соответствующему объекту строительства (пропорционально объемам выполненных строительных работ по соответствующему объекту строительства за конкретный месяц) и финансовый результат.

24. Бухгалтерский учет вложений во внеоборотные активы вести в соответствии с порядком, установленным:

- ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда» (Приказ Минфина РФ от 24.10.2008г. №116н)

- Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (письмо Минфина РФ от 30.12.1993г. №160)

- ПБУ 10/1999 «Расходы организации» (Приказ Минфина РФ от 06.05.1999г. №33н)

25. При осуществлении работ по договорам строительного подряда определение доходов осуществлять по способу «Доход по мере готовности» согласно ПБУ 2/2008г.

26. Доход в целях бухгалтерского учета по долгосрочным договорам считается полученным в момент ввода объекта незавершенного строительства в эксплуатацию.

27. Расходы будущих периодов списывать равномерно в течение отчетного периода, к которому эти расходы относятся.

28. Ответственность за налоговый учет возложить на главного бухгалтера.

29. Расходы, которые не могут быть непосредственно отнесены к конкретному виду деятельности распределять пропорционально доле дохода по каждому виду деятельности (кроме строительства) и объему капиталовложений по соответствующему объекту незавершенного строительства в общей сумме доходов.

30. Учет договоров долевого участия, денежных средств по договорам долевого участия вести в соответствии с Федеральным законом 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 Российской Федерации», со ст.251 п.1, п.п.14 ч.2 НК РФ) с использованием эскроу счетов. Учитывать доходы (расходы), полученные (произведенные) в рамках финансирования отдельно от доходов (расходов), связанных с реализацией товаров (работ, услуг).

31. Проценты по полученным кредитам и займам относить на внереализационные расходы предприятия. Налоговый учет списания процентов вести согласно ст. 269 НК РФ.

32. Учет списания ТМЦ вести по стоимости единицы товаров, списание материально-

производственных запасов в затраты производить по стоимости единицы учета согласно ФСБУ №5/2019 «Запасы» (Приказ Минфина РФ от 15.11.2019г. №180н).

33. Учет доходов в целях бухгалтерского учета (кроме долгосрочных контрактов) вести в соответствии с ПБУ 9/1999г. (Приказ Минфина РФ от 06.05.1999г. №32н).

34. Учет расходов в целях бухгалтерского учета вести в соответствии с ПБУ 10/1999г. (Приказ Минфина РФ от 06.05.1999г. №33н).

35. Списание на расходы выбывших ценных бумаг производить по стоимости каждой единицы учета.

36. При наличии обособленных подразделений уплата и предоставление отчетности по страховым взносам на обязательное пенсионное страхование работников, социальное и медицинское страхование производится централизованно по месту нахождения организации.

37. Доходы по договорам долевого участия в строительстве признаются для целей налогообложения после сдачи объекта в эксплуатацию и подписания актов передачи объектов долевого участия Участниками долевого строительства и определяются в виде разницы между суммой денежных средств, поступивших в оплату по договорам долевого участия после раскрытия эскроу счетов уполномоченным банком и суммой затрат на строительство объекта долевого участия.

38. Финансовый результат в целях налогового учета определять согласно главы 26.2 НК РФ «Упрощенная система налогообложения», объект налогообложения «Доходы».

39. Исчисление земельного налога осуществлять согласно гл.31 НК РФ в зависимости от назначения земельных участков, по месту нахождения земельного участка.

40. Исчисление налога на доходы физических лиц осуществлять согласно гл. 23 НК РФ.

41. Ведение налогового учета осуществляется главным бухгалтером.

42. Налоговый учет ведется в Книге учета доходов и расходов, форма которой утверждена приказом ФНС России от 07.11.2023 г. № ЕА-7-3/816@. Книга учета доходов и расходов ведется в электронном виде посредством использования автоматизированной программы. По окончании налогового периода Книга доходов и расходов выводится на печать. На каждый очередной налоговый период открывается новая Книга учета доходов и расходов.

43. Исчисление страховых взносов осуществлять согласно 34 главы НК РФ.

44. Исчисление страховых взносов на социальное страхование от несчастных случаев на производстве профессиональных заболеваний осуществлять согласно Федерального закона от 24.07.1998г. №125-ФЗ «Об обязательном страховании от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний».

45. Формирование бухгалтерской отчетности осуществлять в соответствии с ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

46. Изменения учетной политики производить в случаях:

- изменения законодательства РФ и (или) нормативных правовых актов по бухгалтерскому (налоговому) учету (не ранее чем с момента вступления в силу изменений норм указанного законодательства);

- в случае начала осуществления нового вида деятельности;
- разработки новых способов ведения бухгалтерского учета;
- существенного изменения условий хозяйствования;
- изменения системы налогообложения.

Изменения оформлять распорядительными документами.

Бухгалтерская отчетность за 2025 г. сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности.

Событий после отчетной даты нет.

Филиалов и представительств нет

В течение следующих 12 месяцев организация планирует функционировать и осуществлять хозяйственную деятельность.

Резервы по сомнительным долгам не создавались.

Резервы по отпускам не создавались.

## Сведения об отдельных активах и обязательствах

### 3. Внеоборотные активы.

В течении 2025 г. организация ведет строительство многоквартирного дома на земельном участке с кадастровым номером 57:25:0040218:1725. Движения основных средств по счетам бухгалтерского учета за 2025 г. не было.

На забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» отражена аренда части офисного помещения, расположенного по адресу: г. Орел, ул. Старо-Московская, д.10, пом. 7; ежемесячная арендная плата на конец 2025 г. составляет – 14 294,28 руб.

#### **Прочие внеоборотные активы (строка баланса 1190)**

По этой строке баланса отражены затраты на строительство многоквартирного жилого дома в соответствии с 214-ФЗ РФ по объекту ж/д Орловская область, г. Орел, ш. Московское, д.76 – 725 340 тыс. руб.

08.11.2023 г. было получено разрешение на строительство многоквартирного жилого дома № 57-301000-55-2023 и начато его строительство, в течении 2025 г. строительная деятельность продолжалась.

Наименование показателя	Период	На начало периода, тыс. руб.	Изменения за период			На конец периода, тыс. руб.
			Затраты за период, тыс. руб.	Списано, тыс. руб.	Принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
1. Затраты на строительство многоквартирного жилого дома, который будет введен в эксплуатацию, всего	за 2025 год	255 252	470 088	-	-	725 340
	за 2024 год	80 589	174 663	-	-	255 252
в том числе:						
рабочие машины и оборудование						
Вычислительная техника						
Сооружения	за 2025 год	255 252	470 088	-	-	725 340
	за 2024 год	80 589	174 663	-	-	255 252
Прочие основные средства						
Транспортные средства						
Земельные участки						

### 4. Оборотные активы

#### 4.1. Запасы (строка баланса 1210)

Наименование (вид) запаса	Сумма на 31.12.2024 г., тыс. руб.	Сумма на 31.12.2025г., тыс. руб.
Запасы всего	35 461	39 553
в том числе:		
Сырье и материалы:		
Материалы	28 280	34 082
Затраты в незавершенном	6771	5 283

производстве		
Расходы будущих периодов	410	188

#### 4.2. Дебиторская задолженность (строка баланса 1230)

Дебиторская задолженность на конец 2025 г. составила 614 452 тыс. руб. Увеличение дебиторской задолженности обусловлено продолжением в течении периода строительной деятельности организации, выплатой авансов поставщикам по хозяйственным договорам.

#### 4.3. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка баланса 1250)

Денежные средства и денежные эквиваленты	Остаток на 31.12.2024 г., тыс. руб.	Вложено за 2025 г., тыс. руб.	Выбыло за 2025 г., тыс. руб.	Остаток на 31.12.2025 г., тыс. руб.
Денежные средства	215	456 015	455 808	422

### 5. Капитал и резервы

#### 5.1 Уставный капитал (строка баланса 1310)

Уставный капитал учредителями оплачен и составляет 10 тыс. руб.

#### 5.2. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) (строка баланса 1370)

На 31.12.2025 г. сумма непокрытого убытка составила 63 739 тыс. руб.

#### 5.3 Чистые активы (строка баланса 1300)

Наименование показателя	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2023 г.
Чистые активы	(63 729)	(9 418)	(567)

### 6. Долгосрочные обязательства

#### 6.1. Долгосрочные Заемные средства (строка баланса 1410)

Вид заёмного обязательства	Остаток на 31.12.2024 г., тыс. руб.	Остаток на 31.12.2025 г., тыс. руб.
Проценты по займам, кредитам	5 519	60 220
Долгосрочные кредиты	266 147	718 293
Долгосрочные займы	57 647	58 747
<b>Итого</b>	<b>329 313</b>	<b>837 260</b>

#### 6.2. Прочие обязательства (строка баланса 1450)

Расчеты с покупателями по договорам долевого участия в строительстве на конец 2025 г. составили 577 796 тыс. руб.

### 7. Краткосрочные обязательства

#### 7.1 Кредиторская задолженность (строка баланса 1520)

Кредиторская задолженность на конец 2025 составила 28 440 тыс. руб.,

в т.ч.:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками – 27 938 тыс. руб.;
- расчеты по оплате труда – 118 тыс. руб.;
- расчеты по налоговым платежам – 124 тыс. руб.;
- прочие дебиторы и кредиторы – 260 тыс. руб.

Увеличение кредиторской задолженности в конце 2025 г. по сравнению с началом года обусловлено увеличением неоплаченной кредиторской задолженности по действующим договорам с поставщиками и подрядчиками при строительстве жилого дома, продолжением строительной деятельности.

## Расшифровка отдельных показателей Отчета о финансовых результатах

### 8. Выручка (Отчета о финансовых результатах строка 2110)

Выручка за 2025 г. составила 448 тыс. руб., в том числе:

	Виды продукции	Объем реализации, тыс. руб.	Удельный вес в общем объеме реализации, (%)
		2025 г.	2025 г.
1	Реализация ТМЦ	54	12,05
2	Бронирование	394	87,95
Всего:		448	100

### 9. Себестоимость продаж (строка Отчета о финансовых результатах 2120)

Себестоимость продаж по данным бухгалтерского учета составила 53 тыс. руб.

### 10. Проценты к уплате (строка Отчета о финансовых результатах 2330)

Начисленные проценты по долгосрочным займам, кредитам – 54 702 тыс. руб.

### 11. Прочие доходы (строка Отчета о финансовых результатах 2340)

Услуга бронирования – 32 тыс. руб.

### 12. Прибыль/Убыток до налогообложения (строка Отчета о финансовых результатах 2300)

Убыток до налогообложения составил 54 275 тыс. руб.

### 13. Чистая прибыль/убыток (строка Отчета о финансовых результатах 2400)

Убыток за 2025 года составил 54 311 тыс. руб., что обусловлено ведением непрерывающейся строительной деятельности организации в течении периода.

### 14. Совокупный финансовый результат периода (строка Отчета о финансовых результатах 2500), (тыс. руб.)

За 2025 г.	За 2024 г.
54 311 - убыток	8 851 - убыток

## 15. Информация о связанных сторонах за 2025 г.

№	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, Для Ф.Л. - гражданство, должность на предприятии клиента	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Документ, подтверждающий характер отношений	% (долей) в уставном капитале	Виды операций	Объем (движение) операций, расчеты по которым не завершены, тыс. руб.
1	Общество с ограниченной ответственностью «ЗенитПроект»	РФ, г. Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	Устав		Проценты по займу полученному  Услуги по договору субаренды  Услуги по договору аренды  Услуги по договору девелопмента	81  172  69  31 755
2	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СтройПроект»	РФ, г. Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	Устав		Агентский договор	2 897
3	Костюхина Ю.Ю.	РФ, главный бухгалтер	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	Устав		Зарплата, в т.ч. НДФЛ,  страховые взносы	1 254  260
4	Огуреев А.Б.	РФ, генеральный директор	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	Устав		Зарплата в т.ч. НДФЛ,  страховые взносы	389  120
5	Комарицкая Е.А.	РФ, финансовый директор, учредитель	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	Устав	24,5	Зарплата в т.ч. НДФЛ,  страховые взносы	4  1
6	Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтрой»	РФ, г. Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	Устав		Поставка ТМЦ	225 482
7	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лесной квартал-5»	РФ, г. Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	Устав		Поставка ТМЦ  Реализация ТМЦ	512  18
8	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Зенит-ЛК»	РФ, г. Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	Устав		Договор займа	1 100

9	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лесков»	РФ, г. Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	Устав		Поставка ТМЦ	9
10	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лесной квартал-б»	РФ, г. Орел	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество с ограниченной ответственностью	Устав		Договор хранения	125

Генеральный директор

Огуреев А.Б.