Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Культура" Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 г.

1. Общие сведения об организации

1.1 Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Культура".

1.2 Адрес местонахождения: РФ, 680000, Хабаровский край, Хабаровск г., Тургенева ул., дом 26А, офис 404. По состоянию на 31.12.2025 г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

1.3 Уставный капитал Общества составляет 10 000,00 рублей, и состоит из номинальных стоимостей долей его участников.

Состав участников на 31.12.2025 г	Доля, руб	Доля, %
Безверхов Андрей Викторович	5 000,00	50
Грось Денис Алексеевич	5 000,00	50

1.4 Дата государственной регистрации «12» октября 2021 года.

Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц за основным номером 1212700015505. ИНН/КПП 2721252382 /272101001.

1.5 Средняя численность работников за отчетный период - 1 человек.

1.6 Генеральный директор – Грось Денис Алексеевич.

1.7 Основной вид деятельности: «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика»

2. Учетная политика предприятия. Раскрытие информации в отчетности

Принятая организацией учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета утверждена приказом генерального директора, то есть лица ответственного за организацию и состояние бухгалтерского учета.

Строительство жилых домов ведется с привлечением денежных средств участников долевого строительства. В бухгалтерском учете Общество формирует себестоимость строительства на субсчете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» в соответствии с положениями закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к отдельному показателю за отчетный период составляет не менее 5 (пяти) процентов.

Применен следующий порядок начала применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства», содержащийся в переходных положениях стандартов:

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 за 2025 год организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, переход на ФСБУ 6/2020 осуществляется ретроспективно в упрощенном порядке.

Проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020.

Основные средства, стоимостью ниже лимита, указанного в учетной политике, подлежат списанию с бухгалтерского учета на дату перехода (основание: п. 49 ФСБУ 6/2020). При этом,

руководствуясь исключительно требованием рациональности согласно п. 7.4. ПБУ 1/2008, ОС ниже лимита, являющиеся амортизируемым имуществом в налоговом учете, не подлежат списанию с бухгалтерского учета на дату перехода, а продолжают учитываться в качестве основных средств.

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1.

К балансовому учету и начислению амортизации принимаются основные средства стоимостью более 100 тыс. рублей.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом. Переоценка основных средств не производится.

Отражение расходов на заготовление материально-производственных запасов и товаров производится без применения счетов 15 и 16.

При списании оценка материально-производственных запасов производится по средней стоимости.

Инвентаризация активов и обязательств проводится один раз в год, обязательно в срок с 01 октября по 31 декабря. Инвентаризация основных средств проводится не менее одного раза в год.

Выручка от оказания услуг застройщика определяется по окончании строительства как превышение суммы денежных средств, полученных застройщиком от каждого дольщика, над затратами застройщика по переданной части объекта недвижимости. В соответствии с пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ услуги застройщика по ДДУ, освобождены от налогообложения НДС.

Финансовый результат по строительству определяется в виде экономии между привлеченными средствами дольщиков и израсходованными на строительство с учетом вознаграждения застройщика. Моментом определения дохода от оказания услуг застройщика и от разницы между фактической стоимостью строительства и суммой денежных средств, полученных от дольщиков, является дата подписания акта сдачи-приемки жилого дома в эксплуатацию.

Для обобщения информации о наличии и движении полученных гарантий в обеспечение выполнения обязательств и платежей используется счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Для отражения в учете зарегистрированных договоров долевого участия с дольщиками используется счет 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия».

3. Принципы составления бухгалтерской отчетности Общества

3.1 Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

3.2. Бухгалтерская отчетность не подлежит аудиторской проверке.

3.3. Документооборот осуществляется в соответствии с ФЗ «О бухгалтерском учете» № 02-ФЗ от 06.12.11г.

3.4. Себестоимость возводимого объекта по договорам долевого участия в бухгалтерском учете формируется на счете 08.33 и отражается в балансе по строке 1210. По строке 1220 баланса отражается накопленный НДС, относящийся к себестоимости возводимого объекта.

3.5. Так как при инвентаризации дебиторской задолженности не установлено оснований для формирования резерва по сомнительным долгам, то в отчетном периоде не производилось начисление данного резерва (т.е. в состав прочих расходов сумма резерва не включена).

3.6. В части формирования оценочного обязательства в части резерва на оплату отпусков отметим, что обществом принята следующая методика:

Создавать резерв на оплату отпусков исходя из количества неиспользованных дней оплачиваемого отпуска, заработанного работником на конец каждого месяца. Общая сумма отчислений в резерв определяется на конец месяца исходя из полученных по каждому работнику сумм, увеличенных на страховые взносы и взносы на страхование от несчастных случаев.

Так как на 31.12.2025 не установлено оснований для формирования резерва по сомнительным долгам, то в отчетном периоде не производилось начисление данного резерва

3.7 Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность, за исключением случаев, установленных Федеральным законом 402-ФЗ от 06.12.11 г., состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и приложений к ним.

4. Раскрытие информации по связанным сторонам

Согласно п. 14 ПБУ 11/2008 в пояснительной записке Общество раскрывает существенную информацию по операциям со связанными сторонами.

Связанными сторонами Общества в 2025 году являются:

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО аффилированного лица	Местонахождения юр.лица или место жительства физ.лица (только с согласия физ.лица)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
2	Грось Денис Алексеевич	-	Лицо принадлежит к группе лиц, владельцев капитала, является генеральным директором общества	50%
3	Безверхов Андрей Викторович	-	Лицо принадлежит к группе лиц, владельцев капитала	50%

Вознаграждение членам совета директоров не начислялось и не выплачивалось.

Иные операции со связанными сторонами отсутствовали.

5. Сообщение о непрерывности деятельности

У организации отсутствуют планы существенного сокращения либо прекращения деятельности в обозримом будущем. Планируется получение прибыли, факты просрочки по выплате заработной платы-отсутствуют. Расчеты с контрагентами и бюджетом осуществляются без просрочек. Факты, свидетельствующие о том, что деятельность будет существенно сокращена либо прекращена – отсутствуют.

6. Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности

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

7. Информация об условных фактах хозяйственной деятельности

Условные факты хозяйственной деятельности отсутствовали.

8. Информация о выделенных сегментах

Выделенные отчетные сегменты отсутствуют.

9. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты, подлежащих раскрытию в отчетности, не происходило.

10. Оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2025 г. в учете Общества отсутствуют оценочные обязательства.

11. Налог, уплачиваемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения

При составлении бухгалтерской отчетности за 2025 год в Отчете о финансовых результатах отражен убыток в размере 3 906 тыс. руб. Налог, уплачиваемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения с объектом налогообложения «доходы» отсутствует

12. Учет расходов по кредитам и займам

Задолженность на срок свыше 12 месяцев учитывается в составе долгосрочной задолженности на счете 67 «Долгосрочные кредиты» по истечении установленного договором срока возврата заемных средств. На 31.12.2025 год действуют следующие кредиты и займы:

Наименование кредитора	Вид обязательства	Сумма задолженности в руб
ООО «УК «ДА!Девелопмент»	Договор № 18/10 от 18.10.2022	8 005 000,00
ООО «УК «ДА!Девелопмент»	Договор № 18/10 от 18.10.2022	209 300,00
ООО «УК «ДА!Девелопмент»	Договор № 18/10 от 18.10.2022	30 000,00
ООО «УК «ДА!Девелопмент»	Договор № 18/10 от 18.10.2022	949 170,00
ООО «УК «ДА!Девелопмент»	Договор № 18/10 от 18.10.2022	541 000,00
ООО «УК «ДА!Девелопмент»	Договор № 18/10 от 18.10.2022	12 005 000,00
ООО «УК «ДА!Девелопмент»	Договор № 18/10 от 18.10.2022	48 298 500,00
ООО «УК «ДА!Девелопмент»	Договор № 18/10 от 18.10.2022	4 160 000,00
Итого	X	74 197 970,00

13. 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.

14. Информация о прекращенных операциях.

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

15. Информация о наличии задолженности перед бюджетом

Просроченная задолженность перед бюджетом отсутствует.

16. Информация о наличии задолженности перед персоналом

Задолженность перед персоналом отсутствует

Генеральный директор Грось Д.А. _____

13.03.2026 г.