

23 марта 2026г.

Пояснения к бухгалтерской отчетности Жилищно-строительного кооператива «Берег» за 2025год

Введение

Настоящие пояснения за 2025 год составлены на основании действующего законодательства Российской Федерации и учетной политики ЖСК.

Пояснения являются самостоятельной формой и предназначены для раскрытия существенных фактов и показателей бухгалтерской отчетности (далее – Отчетность). К существенным фактам отнесены факты, влияющие на принятие экономических решений заинтересованными пользователями. К существенным показателям отнесены показатели отчетности, которые составляют 5% и более процентов от общей суммы соответствующего показателя бухгалтерской отчетности данные которого раскрываются.

Данные и раскрытие информации, указанные в Пояснениях, производится по состоянию на 31 декабря отражаемого года, если иное не указано в примечаниях к показателям (данным).

Для сопоставимости с показателями Отчетности данные, указанные в Пояснениях, отражены в тысячах рублях, если иное не указано в примечаниях к раскрываемым показателям.

1. Информация об ЖСК

Общая информация об Жилищно-Строительный Кооператив "Берег":

1	Полное наименование акционерного общества	Жилищно-Строительный Кооператив "Берег"
2	Номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации	ОГРН 1192375048953 выдан 08.07.2019
3	Субъект Российской Федерации	Краснодарский край
4	Юридический адрес	354207, Краснодарский край, г Сочи, с Барановка, ш Барановское, 17, помещ 1
5	Почтовый адрес	354207, Краснодарский край, г Сочи, с Барановка, ш Барановское, 17, помещ 1
6	Контактный телефон	+7 915 454-63-03
7	Адрес электронной почты	zhsk.bereg@bk.ru
8	Основной вид деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий

ЖСК «Берег» создан, как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворение потребностей членов ЖСК в жилых помещениях путем объединения членами ЖСК паевых взносов.

ЖСК «Берег» осуществлял строительство блокированных жилых домов в соответствии с разрешением на строительство № RU-23-309-6098-2017 от 04.08.2017 года, выданным Администрацией города Сочи. Место нахождения Общества

У ЖСК отсутствуют обособленные подразделения, филиалы и представительства.

Основной вид деятельности ЖСК по ОКВЭД 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий».

ЖСК не занимается коммерческой деятельностью.

ЖСК осуществляет функции застройщика блокированных жилых домов.

2. Информация об исполнительных и контрольных органах ЖСК

Органами управления и контроля ЖСК являются: общее собрание членов ЖСК, правление ЖСК, председатель правления ЖСК, ревизионная комиссия.

Должность	Фамилия Имя Отчество	Дата назначения на должность	Основание назначения на должность
Председатель/член правления	Баранов Василий Васильевич	08.07.2019	Протокол №1 от 08.07.2019г Протокол №2п/2023 от 31.07.2023г
Заместитель председателя/Член правления	Гусейнова Гюльнара Мамедовна	08.07.2019	Протокол №1 от 08.07.2019г Заявление о приеме
Член правления	Бичугов Владимир Николаевич	08.07.2019	Протокол №1 от 08.07.2019г
Член правления	Шикунов О.В.	03.08.2024	Протокол №29-08/2024 от 03.08.2024г.
Член правления	Васильева И.И.	03.08.2024	Протокол №29-08/2024 от 03.08.2024г.
Ревизор	Базба Дмитрий Джотович	08.07.2019	Протокол №1 от 08.07.2019г
Член ревизионной комиссии	Баранов Андрей Васильевич	13.05.2021	Протокол №2п/2021 от 13.05.2021г
Член ревизионной комиссии	Хуханова Людмила Александровна	03.08.2024	Протокол №29-08/2024 от 03.08.2024г.

Функции главного бухгалтера возложена на Председателя ЖСК согласно приказу 2/2023 от 01.08.2023г.

3. Сведения об аудиторе ЖСК

Инициативный аудит по решению правления.

Бухгалтерская отчетность не подлежит обязательному аудиту, так как не соответствует критериям, установленным статьей 5 Федерального закона от 30 декабря 2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности». Аудит годовой бухгалтерской отчетности проводится по решению Правления ЖСК.

Аудитор: Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «Альтернатива», Адрес местонахождения: 354065, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Гагарина, 61/2, офис611; ОГРН 2102366097690; Членство в СРО аудиторов Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество» ОРНЗ-11206065205.

4. Раскрываемые показатели отчетности

4.1. Информация о среднесписочной численности персонала

Наименование формы отчетности (по которой раскрывается показатель)	Показатель		
	Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
	2025г.	2024г.	2023г.
Сведения о среднесписочной численности работников за предшествующий период	2	2	4

4.2. Информация о выплате доходов основного управленческого аппарата

Заработная плата управленческого персонала (2 человека) составляет 391 тыс. руб., страховые взносы на заработную плату управленческого персонала составляют 121 тыс. руб.,

4.3. Бухгалтерская отчетность

Бухгалтерская отчетность ЖСК сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона № 402-ФЗ от 06.12.2011 г. «О бухгалтерском учете», действующего по 31 декабря 2025 года включительно.

Бухгалтерская отчетность ЖСК включает в себя:

№ п.п.	Наименование формы
1	Бухгалтерский баланс
2	Отчет о финансовых результатах
3	Отчет об изменении капитала
4	Отчет о целевом использовании денежных средств.
5	Отчет о движении денежных средств
6	Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Функциональной валютой бухгалтерской отчетности ЖСК является российский рубль. Бухгалтерская отчетность ЖСК составляется в тысячах рублей. Синтетический и аналитический бухгалтерский учет ведется в рублях и копейках. Промежуточная отчетность составляется Обществом по мере необходимости. Бухгалтерская отчетность ЖСК призвана обеспечить достоверность, полноту и надежность отчетной информации при допустимом уровне издержек на ее формирование и представление. К бухгалтерской отчетности ЖСК за отчетный год, представляемой на утверждение общему собранию пайщиков, прилагается аудиторское заключение, выданное по результатам аудита ЖСК. Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой ЖСК на 2025 год.

4.4. Организация учетного процесса.

В соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете» в отчетном периоде ответственность за организацию и ведение бухгалтерского учета в ЖСК «Берег» несет председатель Баранов Василий Васильевич;

Ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности осуществляется председателем Общества. Общество осуществляет бухгалтерский учет с использованием программного продукта 1С: Предприятие 8.3 по журнально-ордерной форме счетоводства. Регистры бухгалтерского учета (карточки по счетам бухгалтерского учета, оборотно-сальдовые ведомости и т.д.) используются для систематизации и накопления информации, содержащейся в принятых к учету первичных учетных документах, для отражения на счетах бухгалтерского учета и в бухгалтерской отчетности.

4.5. Формы первичных документов и правила документооборота.

Все совершаемые ЖСК факты хозяйственной жизни оформляются оправдательными документами, составленными в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете. Эти документы служат первичными учетными документами, на основании которых ведется бухгалтерский учет и составляется бухгалтерская (финансовая) отчетность ЖСК. ЖСК использует первичные учетные документы, составленные по формам, содержащимся в учетной политике ЖСК. Кроме того, ЖСК использует первичные учетные документы, полученные от поставщиков и подрядчиков, покупателей и заказчиков, прочих дебиторов и кредиторов и иных контрагентов, содержащие обязательные для этих документов

реквизиты в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете. Движение первичных учетных документов (создание или получение, проверка, подготовка и передача в бухгалтерию ЖСК определяется графиком документооборота, утвержденным Учетной политикой.

4.6. Инвентаризация

Инвентаризация основных средств проводится 1 раз в три года перед составлением годовой отчетности. Инвентаризация проводится ЖСК в целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

5. Учетная политика

Бухгалтерский учет и формирование Отчетности ЖСК осуществляется на основании регламентов учетной политики для целей бухгалтерского учета.

№ п.п.	Наименование регламента	Номер и дата приказа об утверждении	Период действия	Номер и дата приказа об внесении изменений (дополнений)
1	Учетная политика для целей бухгалтерского учета	№2 от 28.12.2024	2025	-

Учетная политика ЖСК разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, федеральными и отраслевыми стандартами по бухгалтерскому учету с учетом особенностей, осуществляемых ЖСК видов деятельности и совершаемых хозяйственных операций. Целью учетной политики является раскрытие организационных и методических способов ведения бухгалтерского учета, избранных для составления бухгалтерской отчетности ЖСК. Принятая Учетная политика ЖСК применяется последовательно, от одного отчетного года к другому.

Особенности применения положений и стандартов бухгалтерского учета в соответствии с утвержденной учетной политикой для целей бухгалтерского учета начиная с 2025 года:

- ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» не применяется (п.3 раздела I ПБУ 8/2010).
- ФСБУ 5/2019 не применяется (п. 2 ФСБУ 5/2019). Все запасы списываются сразу на расходы, включая остатки запасов.
- ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организации (п.2 раздела I ПБУ 18/02) не применяется.
- ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» (п. 3 ПБУ) не применяется.
- ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности» (п. 3.1 ПБУ) не применяется.
- ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» не применяется, за исключением случаев предусмотренных законодательством РФ, учредительным документами или по собственной инициативе (п. 3 ПБУ 11/2008).
- Обесценение финансовых вложений в бухгалтерском учете не отражается в случаях, когда расчет величины такого обесценения затруднителен (п.19 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»).
- Доходы по финансовым вложениям признаются прочими поступлениями в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99.

Применение ФСБУ 6/2020 «Основные средства»:

- при учете основных средств не применять пункты 23, 38, подпункты "б", "в", "ж" - "о" пункта 45, пункты 46, 47 ФСБУ 6/2020 «Основные средства (п.3 ФСБУ 6/2020);
- после признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости (п.13 ФСБУ 6/2020);
- не применяется ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными пунктом 4 ФСБУ 6/2020, имеющих стоимость до 100 000 рублей включительно. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены (п.5 ФСБУ 6/2020);

- амортизация по основным средствам, срок полезного использования которых определяется периодом, в течение которого их использование будет приносить экономические выгоды организации, начисляется линейным способом (п.35 ФСБУ 6/2020);

Применение ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»:

- при учете капитальных вложений не применять подпункты "б" - "з" пункта 10, подпункт "б" пункта 11, пункт 12, абзацы первый - третий пункта 13, пункт 17, подпункты "в" - "д" пункта 23, пункт 24 ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» (п. 4 ФСБУ 26/2020).

- признавать затраты на приобретение, создание, улучшение объектов, которые подлежат принятию к бухгалтерскому учету в качестве нематериальных активов, в составе расходов по обычным видам деятельности в полной сумме по мере их осуществления (п. 4 ФСБУ 26/2020).

- определять фактические затраты в капитальные вложения (в части оплаты неденежными средствами) в сумме балансовой стоимости передаваемых активов, фактических затрат, понесенных на выполнение работ, оказание услуг, вне зависимости от возможности определения справедливой стоимости как передаваемых, так и приобретаемых имущества, прав на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, работ, услуг (п.13 ФСБУ 26/2020).

- фиксация права на применение упрощенного порядка учета капитальных вложений: не проверять объекты основных средств и капитальные вложения на обесценение (п. 3 ФСБУ 6/2020, п. 4 ФСБУ 26/2020). Балансовая стоимость основных средств в этом случае представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации.

Применение ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»:

- не признавать предмет аренды в учете у Арендатора в качестве права пользования активом и не признавать обязательство по аренде в соответствии с п.11-12 раздела II ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

- арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды или на основе другого систематического подхода, отражающего характер использования арендатором экономических выгод от предмета аренды;

- классифицировать все объекты учета аренды в учете у Арендодателя в качестве объектов учета операционной аренды (п.28 ФСБУ 25/2018);

- доходы по операционной аренде признаются равномерно или на основе другого систематического подхода, отражающего характер использования арендатором экономических выгод от предмета аренды (п.42 ФСБУ 25/2018).

Земельный участок в аренде:

ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н, в ЖСК не применяется, так как в соответствии с пп.4 п. 5 данного стандарта, не имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды. Земля получена для жилищного строительства. Иные действия без разрешения муниципального образования запрещены.

В соответствии с п.1.3 приложения № 8 Постановления Госстроя России от 05.03.2004 N 15/1 (ред. от 16.06.2014) "Об утверждении и введении в действие Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации" (вместе с "МДС 81-35.2004..."), а так же в соответствии с п.1.1.3 приложения 9 к Приказу Минстроя России от 04.08.2020 N 421/пр (ред. от 07.07.2022) "Об утверждении Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 23.09.2020 N 59986), в состав стоимости строительного объекта ЖСК «Берег» включены затраты на приобретение права аренда земли и арендные платежи за землю пропорционально площади, занятой строительством, в общей площади арендуемого участка на период архитектурно-строительного проектирования и строительства.

ЖСК формирует следующие резервы:

-резерв по сомнительным долгам.

-резерв на оплату отпусков в бухгалтерском учете:

резерв на оплату отпусков в бухгалтерском учете создается в организации в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы", утв. Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н.
Оценочное обязательство на оплату отпусков определяется ежегодно (на последнее число года (31 декабря)).

Отражение движения целевых средств:
поступление целевых средств от пайщиков в виде паевых, добровольных и вступительных взносов отражаются в бухгалтерском учете на счете 86 «Целевое финансирование», Паявые взносы расходуются на строительство, учет с пайщиками ведется по бухгалтерскому счету 79.09 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (расчеты с пайщиками)».

6. Раскрытие информации о показателях Бухгалтерского баланса

6.1 Нематериальные активы (строка 1150 баланса):

Показатели	тыс. руб.		
	По состоянию на 31.12.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Основные средства, всего	107539	106295	108229
в том числе незавершенное строительство	107539	106295	108229

По строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса отражается информация о капитальных вложениях по строящимся домам.

На бухгалтерском счету 01 «Основные средства» числится сооружение с нулевой остаточной стоимостью предназначенное для сноса.

6.2. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250 баланса):

Показатели	тыс. руб.		
	По состоянию на 31.12.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Денежные средства и денежные эквиваленты всего	30	330	128
в том числе денежные средства на расчетном счете в банке	30	330	128

6.3. Дебиторская задолженность (строка 1230 баланса):

Показатели	тыс. руб.		
	По состоянию на 31.12.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Дебиторская задолженность, всего	183855	185769	186769
в том числе			
Расчеты с покупателями и заказчиками	601	184970	186460
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	482		
Сальдо ЕНС	21		
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	2		
Расчеты по оплате труда	1		

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (расчеты с пайщиками)	182748	799	309
--	--------	-----	-----

Сумма дебиторской задолженности состоит из текущей дебиторской задолженности.

6.4. Прочие оборотные активы (строка 1260 баланса):

тыс. руб.			
Показатели	По состоянию на 31.12.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Прочие оборотные активы, всего	91449	90857	87962
в том числе			
Расходы будущих периодов	91449	90857	87962

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» отражены затраты на приобретение права земли и арендные платежи для планируемых в будущем строительных объектов, в бухгалтерском учете отраженные на счету 97 «Расходы будущих периодов».

6.5. Целевое финансирование (строка 1300 баланса):

тыс. руб.			
Показатели	По состоянию на 31.12.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Целевое финансирование, всего	382754	382926	382632
в том числе			
Целевые средства (строка 1330)	378410	378642	378431
Резервные и иные целевые фонды (строка 1370)	4344	4284	4201

Имущество ЖСК сформировано за счет:

- вступительных, членских, паевых и иных предусмотренных настоящим уставом обязательных взносов членов ЖСК;
- добровольных имущественных взносов и пожертвований.

В 2025г. целевых средств (паевых взносов) внесено 1895 тыс. руб.

В соответствии с уставом сформирован резервный фонд в сумме 4344 тыс. руб.

6.6. Краткосрочная кредиторская задолженность (строка 1520 баланса):

тыс. руб.			
Показатели	По состоянию на 31.12.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Кредиторская задолженность, всего	0	51	81
в том числе			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		2	2
Расчеты по налогам и сборам		24	31
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению			
Расчеты по оплате труда			
Расчеты с покупателями и заказчиками		25	48

6.7. Оценочные обязательства (строка 1540 баланса):

тыс. руб.

Показатели	По состоянию на 31.12.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Оценочные обязательства, всего	118	273	375
в том числе			
резерв на оплату отпусков в бухгалтерском учете	118	273	375

6.8. К статьям Отчета о целевом использовании средств за 2025 год

6.8.1. Поступило средств:

тыс. руб.

Показатели	За 2025г.	За 2024г.
Вступительные взносы		1280
Членские взносы		
Целевые взносы	1895	1664

6.8.2. Использовано (израсходовано) средств:

тыс. руб.

Показатели	За 2025г.	За 2024г.
Использовано (израсходовано) средств -целевые мероприятия,	(589)	(240)
в том числе:		
расходы на строительство	(589)	(240)
Расходы на содержание аппарата управления,	(1606)	(2502)
в том числе:		
расходы, связанные с оплатой труда	(630)	(1200)
содержание помещений	(66)	
Расходы на услуги банков	(25)	(27)
Прочие затраты (административные)	(910)	(1275)
Использовано (израсходовано) средств:	(2195)	(2742)
Остаток средств на конец периода	30	330

7. События после отчетной даты

Порядок отражения в бухгалтерской отчетности событий после отчетной даты установлен Положением по бухгалтерскому учету "События после отчетной даты" (ПБУ 7/98)", утв. Приказ Минфина России от 25.11.1998 N 56н (ред. от 06.04.2015).

У ЖСК отсутствуют события после отчетной даты, по которым российские нормативно-правовые акты составления годовой бухгалтерской отчетности требуют корректировки или раскрытия в бухгалтерской отчетности за 2025 год.

8. Связанные стороны в бухгалтерском учете за отчетный период

Председатель правления ЖСК «Берег» является учредителем двух предприятий: ООО «Оазис» (ИНН 5044096852) и ООО «Езид-Сервис-Строй» (ИНН 2320240710). Инвестиции и финансовые вложения ЖСК «Берег» с указанными предприятиями за 2025 год отсутствовали.

В 2025 году в финансово-хозяйственной деятельности ЖСК операции со связанными сторонами отсутствовали.

8. Резервы:

- по сомнительным долгам;
 - на ремонт основных средств;
 - под обесценение финансовых вложений;
 - под снижение стоимости ТМЦ
- в 2024 году не создавались.

Резерв на отпуск и вознаграждения по состоянию на 31.12.25г. 118 тыс. руб.

Резервный фонд ЖСК, предусмотренный уставом, в размере 5 (пяти) процентов от паевых взносов, поступивших в ЖСК, по состоянию на 31.12.25г. составил 4344 тыс. руб.

9. Принцип нетерпимости к мошенничеству и коррупции

Принцип нетерпимости к мошенничеству и коррупции является важным элементом корпоративной культуры и корпоративной этики и означает полное неприятие мошенничества и коррупции при осуществлении взаимоотношения сотрудников с контрагентами и третьими лицами.

ЖСК заявляет о полном неприятии мошенничества и коррупции, пропагандирует культуру честного, ответственного и этичного поведения своих сотрудников.

Основные принципы корпоративного поведения:

- обеспечение высокого уровня деловой этики в отношениях с участниками, инвесторами, сотрудниками, контрагентами;
- обеспечение предупреждения мошенничества и коррупции как внутри ЖСК, так и в отношениях с третьими лицами;
- соблюдение высоких стандартов социальной ответственности в деятельности ЖСК.

10. Подверженность рискам

За все время строительства изменения в экономических ситуациях вызывали возникновение рисков, связанных с нехваткой средств для строительства. Это потребовало от пайщиков добровольных вложений в соответствии с законодательством РФ и Уставом ЖСК.

11. Непрерывность деятельности

ЖСК «Берег» создан, как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов ЖСК в жилых помещениях путем объединения членами ЖСК паевых взносов.

В марте месяце 2025 года Администрация г. Сочи подала иск в суд на ЖСК «Берег» о сносе самовольной постройки. В производстве Арбитражного суда Краснодарского края находится на рассмотрении исковое заявление Администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края к ЖСК «Берег» о сносе самовольной постройки - дело N А32-14458/2025. Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 13.03.2025 удовлетворено ходатайство истца о принятии мер по обеспечению иска.

До настоящего времени судебный процесс по вышеуказанному делу продолжается, направлено Определение суда на подготовку судебной экспертизы, решение по делу на февраль 2026 года не вынесено.

На основании вышеизложенного, деятельность ЖСК физически приостановлена, строительство объекта заморожено.

По вынесению решения суда, и снятия обеспечительных мер, ЖСК «Берег» сможет получить продление разрешения на строительство объекта и возобновить свою деятельность.

Бухгалтерская отчетность ЖСК подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Председатель правления ЖСК «Берег»

Баранов В.В.

