

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за 2025 год

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«КНК-Строй»

24 марта 2026

Настоящие Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО Специализированный застройщик «КНК-Строй» за 2025 год.

Все суммовые показатели в настоящих Пояснениях приведены в тысячах рублей, если не указано иное.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КНК-Строй»
Сокращенное наименование	ООО СЗ «КНК-Строй»
ОГРН	1237700304786
ИНН / КПП	9702055991/ 770201001
Юридический адрес	107045, г. Москва, пер. Последний, д. 6, к. 1.
Фактический адрес	107045, г. Москва, пер. Последний, д. 6, к. 1.
Среднесписочная численность работников	3
Регистратор, осуществляющий ведение реестра акционеров	Список участников общества ведет Общество

1.1 Информация о видах осуществляемой деятельности

№ л/п	Код ОКВЭД	Наименование вида деятельности
1.	Основные виды деятельности	41.20
1.1	41.20	Строительство жилых и нежилых зданий
2	Дополнительные виды деятельности	
2.1.	43.11	Разборка и снос зданий
2.2.	43.12.	Подготовка строительной площадки
2.3.	43.13.	Разведочное бурение
2.4.	43.21.	Производство электромонтажных работ
2.5.	43.22.	Производство санитарно-технических работ
2.6.	43.29	Производство прочих строительно-монтажных работ
2.7.	43.31.	Производство штукатурных работ
2.8.	43.32.	Работы столярные и плотничные
2.9.	43.33	Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен
2.10.	43.34.	Производство малярных и стекольных работ
2.11.	71.12.	Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях
2.12.	71.12.2.	Деятельность заказчиказастройщика, генерального подрядчика

Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности на основании лицензий.

Общество создано в соответствии с требованиями Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», Гражданского Кодекса РФ.

Целью общества является извлечение прибыли.

Устав Общества утвержден решением единственного участника от 19 апреля 2023г.

Уставный капитал общества на 31.12.2025 г. составляет 10 000 руб. и оплачен в полном объеме.

1.2 Сведения о филиалах и представительствах

Филиалы и представительства отсутствуют.

1.3 Структура и состав органов управления

Органами управления Обществом являются общее собрание участников общества.
Исполнительный орган – генеральный директор.

1.4 Ревизионная комиссия (ревизор)

Ревизионной комиссии нет.

1.5 Информация об участниках

Информация об участниках, обладающих более 5% от уставного капитала:
Костенко Николай Анатольевич -100% доли.

1.6 Бенефициарные владельцы

№ л/п	Фамилия имя отчество
1	Костенко Николай Анатольевич (ИНН 420100281704)

1.7 Информация о дочерних и зависимых компаниях

Дочерние и Зависимые компании отсутствуют.

1.8 Информация о земельных участках

По состоянию на 31.12.2025г. у ООО Специализированный застройщик «КНК-Строй» присутствует земельный участок с кадастровым номером 50:21:0120114:1046, находящийся в аренде у Департамента городского имущества города Москвы.

За организацию ведения бухгалтерского учета и хранение бухгалтерской документации отвечает генеральный директор организации (часть 1 статьи 7 Закона № 402-ФЗ).

Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера организации (часть 3 статьи 7 Закона № 402-ФЗ).

Главный бухгалтер – Шолтыш Александра Леонидовна назначен приказом № 3 от 01 ноября 2023г.

Состав бухгалтерской отчетности полный.

Общество применяет общую систему налогообложения.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ ОБЩЕСТВА

2.1 Основы представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности (п.25 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденного приказом Минфина РФ от 06.07.1999 г. № 43н).

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом №402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ №34н от 29 июля 1998 г., а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2024 г. была подготовлена в соответствии с тем же Законом и положениями.

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год была подготовлена с учетом принципа непрерывности деятельности, который предполагает, что Общество продолжит осуществлять операции в обозримом будущем, а также сможет реализовывать свои активы и отвечать по своим обязательствам в процессе обычной деятельности.

2.2 Методологические аспекты учетной политики:

Бухгалтерский учет ведется по журнально - ордерной форме с применением автоматизированной программы 1С. БИТ Строительство 8.3 с использованием Рабочего плана счетов, регистров бухгалтерского учета специализированной версии бухгалтерской программы 1С (пункт 8 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н, статья 10 Закона № 402-ФЗ).

Учет зарплаты ведется автоматизировано с использованием программы: 1С Зарплата и управление персоналом. Регистры бухгалтерского учета, составленные автоматизированным способом, хранятся в электронном виде, выводятся на бумажный носитель ежегодно на последнее число последнего месяца.

На основании п. 24, 26 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденного приказом Минфина РФ от 06.07.1999 г. № 43н, Общество раскрывает сведения, относящиеся к учетной политике организации, и которые необходимы пользователям годовой бухгалтерской отчетности для реальной оценки финансового положения его деятельности.

Учетная политика Общества на 2025 год утверждена Приказом генерального директора № 3/УП от 30.04.2023 г., приказом № 4 УП от 28.12.2023 г., приказом № 5 УП от 28.12.2023 г., в котором утверждены совокупность способов ведения бухгалтерского учета на основании ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», утвержденного приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. № 106н (далее - ПБУ 1/2008), а именно:

Учетная политика сформирована исходя из предусмотренных п. 5 ПБУ 1/2008 допущений:

-активы и обязательства существуют обособленно от активов и обязательств собственников организации и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

-организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

-принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

-факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Существенность.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Существенность ошибки организация признается в размере 10 %, исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности (п. 3 ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденного приказом Минфина РФ от 28.06.2010г. № 63н).

Порядок исправления ошибок.

Порядок исправления ошибок установлен в соответствии с п. 4- п. 14 ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденного приказом Минфина РФ от 28.06.2010г. № 63н, в том числе.

Существенная ошибка, предшествующего отчетного года, выявленная после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в текущем отчетном периоде. При этом корреспондирующим счетом в записях является счет 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» (п. 9 ПБУ 22/2010).

Для отражения показателей в бухгалтерской отчетности отклонение показателей к общему итогу соответствующим данным за отчетный год в размере не менее 10% считается существенным. Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2025 г. не имелось.

Существенными признаются следующие способы ведения учета:

1. Бухгалтерский учет аренды

Учет договоров аренды в соответствии с требованиями ФСБУ 25 применяется, начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год.

Организация, являясь арендатором может применять упрощенный порядок учета, если срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды.

Наличие в договоре аренды, заключенным на 11 месяцев, условия о возможности пролонгации срока, квалифицировать такой договор аренды как краткосрочный (менее 12 месяцев), если не предполагается использовать право на пролонгацию по окончании срока аренды.

В случае краткосрочности аренды или при аренде предметов аренды с низкой стоимостью (условия, указанные в подп. а) и б) п. 11 ФСБУ 25) арендатор вправе отступить от данного правила и признавать в учете (в расходах) только арендные платежи равномерно на протяжении срока аренды, а предмет аренды учитывать за балансом (пп. 2, 4, 5, 7 ПБУ 10/99 "Расходы организации", п. 4 информационного сообщения Минфина России от 25.01.2019 N ИС-учет-15).

Правила ФСБУ 25/2018 не распространяются на договоры аренды с неопределенным или бессрочным сроком. Если в договоре не указан срок аренды, такой договор не признается объектом учета аренды (подп. 1 п. 5 ФСБУ 25/2018). Поэтому переводить такие договоры на учет по ФСБУ 25/2018 не требуется, и учет ведется по прежним правилам.

Исходя из п. 12 ФСБУ 25 независимо от срока аренды или стоимости предмета аренды арендатор не имеет права на упрощенный порядок учета если:

- договором аренды предусмотрен выкуп предмета аренды и имеется возможность выкупа по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;

- или предмет аренды предполагается предоставлять в субаренду.

Если для применения упрощенного порядка учета аренды нет оснований, организация на дату получения имущества в аренду признает предмет аренды в качестве права пользования активом. Одновременно с этим признается и обязательство по аренде (п. 10 ФСБУ 25).

Объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при одновременном выполнении условий, указанных в п. 5 ФСБУ 25/2018

- 1) арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- 2) предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);
- 3) арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды (пункты В21-В23 Руководства по применению МСФО (IFRS) 16);
- 4) арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

Арендатор отражает полученный предмет аренды на балансе в качестве права пользования активом (п. 10 ФСБУ 25/2018).

ППА отражается по фактической стоимости. В эту стоимость включаются (п. 13 ФСБУ 25/2018):

величина первоначальной оценки обязательства по аренде;

арендные платежи, уже произведенные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;

затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;

величина подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

Арендатор учитывают арендные платежи за минусом подлежащих сумм НДС.

Сумма НДС подлежит признанию в бухгалтерском учете в качестве обязательства только в момент возникновения обязанности по ее уплате.

Арендатор не проводит переоценку основных средств, соответственно, право пользования активом не переоценивается (п. 16 ФСБУ 25/2018).

В случае, когда в договоре срок аренды не зафиксирован - например, равен 11 месяцам с правом арендатора на продление автоматически (продлонгирование) либо путем заключения нового (или дополнительного) соглашения, то СПИ устанавливается арендатором самостоятельно с учетом намерения об использовании права на продление срока аренды.

Под "сроком аренды" для целей применения ФСБУ 25 понимается период, в течение которого арендатор планирует пользоваться этим правом, с учетом срока, установленного в договоре.

Срок аренды, используемый для определения СПИ, является оценочным значением и может быть пересмотрен (п. 3 ПБУ 21/2008 "Изменения оценочных значений").

Срок полезного использования определяется арендатором самостоятельно. Срок аренды утверждается Приказом генерального директора на каждый предмет аренды.

Если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды, то СПИ не должен превышать срок аренды (п. 17 ФСБУ 25/2018).

2. Запасы

Аналитический учет внутри каждого субсчета по счету 10 «Материалы» ведется по каждой группе однородных предметов. Материалы учитываются на счете 10 «Материалы» без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

Стандарт ФСБ 5/2019 не делит активы на МПЗ и ОС в зависимости от стоимости. Классификация актива осуществляется исходя из срока использования:

- менее 12 мес. — запасы;
- более 12 мес. — основные средства.

По каждой группе/виду МПЗ, имеющих сходные свойства и характер использования, в течение отчетного года должен последовательно применяться один способ оценки, который закреплен в учетной политике (п.37 ФСБУ 5/2019).

Общество классифицирует Запасы на следующие виды:

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности;
- Временные строительные сооружения;
- Готовая продукция, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- Незавершенное производство;
- Расходы будущих периодов, относящиеся к запасам;

Единица учета МПЗ:

Единица учета МПЗ, используемых для управленческих нужд - штуки.

Единица учета готовой продукции – индивидуальные жилые дома.

Единица учета готовой продукции (общее имущество) – объект общего имущества

Единица учета готовой продукции – нежилое здание

Оценка запасов при приобретении

В себестоимость готовой продукции и незавершенного производства включать фактические затраты, которые организация понесла в связи с производством - необходимые затраты (п. 23 ФСБУ 5/2019), включая дополнительные расходы (доставка, сортировка и т. п.) и оценочное обязательство по их утилизации или восстановлению окружающей среды (подп. «г» п. 11 ФСБУ 5/2019).

Определение стоимости запасов, купленных с длительной отсрочкой платежа.

Длительной считать отсрочку свыше 12 месяцев.

Разница между тем, сколько товары стоят на условиях немедленной оплаты и той величиной, которую покупатель платит на условиях отсрочки, является расходом по процентам, который признается на протяжении периода финансирования.

Разницу между ценой на условиях немедленной оплаты и фактической ценой отнести на прочие расходы аналогично процентам по кредиту (п. 13 ФСБУ 5/2019).

Товары и готовая продукция

По товарам и готовой продукции применять способ расчета чистой стоимости продажи. Поскольку реализация товаров и готовой продукции – обычный вид деятельности, то для расчета чистой стоимости их продажи определяется предполагаемая цена их реализации. Предполагаемая цена берется равной цене по прайс-листу при условии, что организация регулярно заключает сделки по такой цене.

Если чистая стоимость продажи окажется выше, записи в учете не производятся.

Проверку на обесценение производить по состоянию на 31 декабря и на конец каждого квартала.

Объекты (квартиры и нежилые помещения), законченные строительством и предназначенные для продажи по договорам купли-продажи (мены) учитываются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости по прямым расходам на изготовление (строительство) в качестве готовой продукции на счете 41.01 «Товары на складах». В фактическую стоимость строительства включаются все обоснованные затраты, связанные с возведением (строительством) объекта и выполнением обязательств организации по инвестиционным контрактам до момента определения его в качестве готовой продукции.

Момент определения построенного объекта как готовой продукции устанавливается при одновременном выполнении следующих условий: готов к использованию, в соответствии с его назначением и предназначен для продажи.

Условие о готовности к использованию, в соответствии с его назначением предполагает оформление акта приемки законченного строительством объекта после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Поступление готовой продукции на склад в этом случае отражается следующей проводкой: дебет счета 41 «Товары на складах» с кредита счета 08.34.1 «Готовая продукция».

Дебет 90 "Продажи", субсчет 02 "Себестоимость продаж" Кредит 41.01 «Товары на складах»- списана себестоимость реализованной продукции.

Сырье, материалы и незавершенка

Применять упрощенный способ определения чистой стоимости продажи сырья, материалов, в соответствии пункт 29 ФСБУ 5/2019. В этом случае за эту величину можно принять цену, по которой возможно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату. Расчет оформляется бухгалтерской справкой, которой оформляется расчет суммы обесценения и решение применения упрощенного способа определения чистой стоимости продажи сырья и материалов.

При определении оценки запасов на отчетную дату в случае использования показателя чистой продажи запасов использовать предполагаемую их цену за вычетом предполагаемых затрат на производство, подготовку к продаже и продажу запасов - это величина, равная приходящейся на запасы доле предполагаемой цены, по которой организация может продать аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату или цена, по которой можно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату (наименьшая из этих величин).

Ежегодно при проведении инвентаризации запасов проводить их оценку и создавать резерв (счет 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей»), который равен сумме превышения фактической себестоимости запасов над чистой стоимостью их продажи.

Создание резерва отражать: Дт 90-2 Кт 14, восстановление резерва: Дт 14 Кт 90-2.

Если рыночная цена того или иного запаса стала меньше, чем учетная, провести уценку запасов.

Если рыночная стоимость запасов выросла, то их нужно дооценить. При этом следует уменьшить ранее созданный резерв и снизить расходы текущего периода. При дооценке нельзя увеличивать стоимость запасов выше их фактической себестоимости, т.е. первоначальной цены приобретения с учетом дополнительных расходов (п. 30 ФСБУ 5/2019)

Незавершенное производство (строительство) отражается в бухгалтерском балансе по фактически произведенным затратам.

В бухгалтерском балансе запасы отражаются по строке 1210.

3. Отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства учитываются и отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02. При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности в бухгалтерском балансе отражается развернутая сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства.

4. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность учитывается на основании положений п. 73 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 26.07.1998 г. № 34н, (далее- Положение по бухгалтерскому учету и отчетности № 34н).

Учет расчетов с поставщиками и покупателями ведется по каждому поставщику, покупателю, предъявленному счету и виду платежа. Учет авансов, полученных и выданных ведется на отдельных субсчетах.

Претензионная дебиторская задолженность поставщиков и подрядчиков, покупателей и прочих дебиторов учитывается на счете 76 субсчет 02 «Расчеты по претензиям».

Во взаимоотношениях с поставщиками основными документами являются УПД, счет-фактура, товарно-транспортная накладная, товарная накладная форма ТОРГ-12 и акт выполненных работ (оказанных услуг).

Списание дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам, производится в текущем периоде на основании данных проведенной инвентаризации с отнесением на увеличение расходов у организации (п.77 Положения по бухгалтерскому учету и отчетности № 34н).

Сомнительной задолженностью считается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Проверка дебиторской задолженности на необходимость создания резерва по сомнительным долгам проводится ежемесячно.

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность отражается по строке 1230.

5. Денежные средства и денежные эквиваленты

Операции по бухгалтерскому учету денежных средств организации осуществляются на счете 51 «Расчетный счет» с учетом Положения Банка России от 19.06.2012 г. № 383-П «О правилах осуществления перевода денежных средств» и в соответствии с Инструкцией по применению Плана счетов бухгалтерского учета.

Учет денежных документов осуществляется на счете 50 "Касса", субсчет 03 "Денежные документы", в сумме фактических затрат на приобретение. К денежным документам относятся: почтовые марки, марки госпошлины, путевки в дома отдыха и санатории, авиабилеты, проездные билеты и пр.

Кассовые операции оформляются типовыми межведомственными формами первичной учетной документации для предприятий и организаций, которые утверждаются Госкомстатом РФ по согласованию с ЦБ РФ и Минфин РФ.

При ведении кассовых операций с наличными деньгами, в том числе при определении лимита остатка кассы на конец рабочего дня, Общество руководствуется Указанием Банка России от 11.03.2014 N 3210-У «О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства».

Операции перевода со счета на счет, вноса и снятия наличных денежных средств отражаются на счете 57 «Переводы в пути».

В бухгалтерском балансе денежные средства отражаются по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

Денежные потоки в ОДДС формируются с учетом требований ПБУ 23/2011 в части их классификации (п. 7- п. 13) и применения свернутого представления денежных потоков (без НДС) (п.16).

Депозитные вклады сроком до 3-х месяцев расцениваются как денежные эквиваленты.

Денежные потоки отражаются в отчетности свернуто в случаях, когда они характеризуют деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам, а именно:

а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионные или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);

б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.

В бухгалтерском балансе денежные средства и денежные эквиваленты отражаются по строке 1250.

6. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Подлежат отражению на счете 97.21 «Прочие расходы будущих периодов» с равномерным списанием на счета учета затрат 20 (26, 44) следующие виды расходов:

- расходы на лицензирование по сроку действия лицензии, если срок не определен - в течение 5 лет (п. 4 ст. 1235 ГК РФ);
- расходы на приобретение программных продуктов, правовых баз данных по сроку, установленному по условиям договора, если в договоре не определен конкретный срок действия – в течение 5 лет (п. 4 ст. 1235 ГК РФ).

В бухгалтерской отчетности сальдо по счету 97.21 распределяется между строками баланса «Прочие внеоборотные активы» и «Прочие оборотные активы» в зависимости от срока списания указанных расходов (п. 19 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации»).

В бухгалтерском балансе расходы будущих периодов в составе дебиторской задолженности и отражаются по строке 1230.

7. Заемные средства

При отражении в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о расходах, связанных с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, применяется Положение по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утв. приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 107н.

Учет кредитов и займов полученных.

Основная сумма обязательства по фактически полученному займу или кредиту учитывается в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора в сумме, указанной в договоре.

Недополученная по условиям кредитного договора сумма кредита не считается обязательством по полученному кредиту и не отражается на счетах бухгалтерского учета.

Сумма займа или кредита отражается в бухгалтерском учете в составе кредиторской задолженности в момент возникновения обязательств (в том числе в момент фактической передачи денег или других вещей) по кредиту субсчетов 66.01 «Краткосрочные кредиты в рублях», 66.03 «Краткосрочные займы в рублях», 67.01 «Долгосрочные кредиты в рублях» и 67.03 «Долгосрочные займы в рублях».

Погашение основной суммы обязательства по полученному займу или кредиту отражается в бухгалтерском учете как уменьшение (погашение) кредиторской задолженности по дебету соответствующих субсчетов к счетам 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» и 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся, и признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Равномерным признается порядок ежемесячного начисления процентов исходя из фактически полученной суммы обязательств и процентной ставки, предусмотренной договором, за фактическое количество дней пользования займом или кредитом на конец каждого месяца и дату погашения обязательств, вне зависимости от порядка, установленного в договоре займа или кредитном договоре.

Аналитический учет задолженности по полученным займам и кредитам, включая выданные заёмные обязательства, ведется по следующим аналитическим счетам:

- по видам займов и кредитов (или по видам заемных обязательств);
- по кредитным организациям и другим заимодавцам, предоставившим их;
- по отдельным займам и кредитам.

Возврат полученного кредита, займа, включая размещенные заемные обязательства, в бухгалтерском учете Общества отражается как уменьшение или погашение указанной кредиторской задолженности.

Применение сроков при учете задолженности по полученным займам и кредитам.

Задолженность Общества заимодавцу по полученным займам и кредитам в бухгалтерском учете подразделяется на краткосрочную и долгосрочную:

- краткосрочная задолженность - это задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой согласно условиям договора, не превышает 12 месяцев;
- долгосрочная задолженность - это задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Общество осуществляет и учитывает находящиеся в его распоряжении заёмные средства, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев, до истечения указанного срока в составе долгосрочной задолженности.

Общество осуществляет и учитывает находящиеся в его распоряжении заёмные средства, срок погашения которых по договору займа или кредита не превышает 12 месяцев, после истечения указанного срока в составе краткосрочной задолженности.

Поскольку с течением времени срок, остающийся до погашения заемных средств, уменьшается, на каждую отчетную дату проводится реклассификация заемных средств по сроку.

Реклассификация задолженности по полученным заемным средствам (как по основному долгу, так и по соответствующим суммам начисленных процентов) производится в следующем порядке:

а. краткосрочная задолженность переводится в долгосрочную задолженность, если заключено соглашение о пролонгации договора краткосрочного займа таким образом, что срок погашения займа будет составлять более 12 месяцев (365/366 дней) от отчетной даты;

б. долгосрочная задолженность переводится в состав краткосрочной задолженности, когда по условиям договора кредита (займа) до возврата долга остается менее 365/366 дней

с. по долгосрочным договорам кредита (займа), погашаемым частями, задолженность по очередной части договора (займа) переводится в состав текущей части долгосрочных заемных средств, когда по условиям договора кредита (займа) до возврата указанной части задолженности остается менее 365/366 дней;

Порядок признания затрат по займам и кредитам в качестве текущих расходов

Начисление процентов по полученным займам и кредитам производится ежемесячно в соответствии с условиями договора с отнесением в прочие расходы тех отчетных периодов, к которым относятся данные начисления, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива (п.18 ПБУ 10/99).

Дополнительные затраты, связанные с обслуживанием займов и кредитов, размещением заемных обязательств, получением займов и кредитов включаются в расходы Обществом в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Особенности признания затрат по займам и кредитам

Инвестиционный актив - объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует и более и расходы на приобретение, сооружение и изготовление инвестиционного актива превышают 10 млн. руб., требующие большого времени и затрат на приобретение и (или) строительство. Строительство объектов недвижимости, реализуемым по договорам долевого участия, созданием инвестиционного актива не считать, квалифицировать как запасы, создаваемые в больших количествах на регулярной основе.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. В стоимость инвестиционного актива включаются проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива.

Условия включения затрат по полученным займам и кредитам в состав капитальных затрат, учитываемых на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств»:

-расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива подлежат признанию в бухгалтерском учете;

-расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, подлежат признанию в бухгалтерском учете;

-начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива.

Для целей бухгалтерского учета расходы по процентам за кредит, полученный застройщиком для строительства объектов с долевым участием, не включаются в первоначальную стоимость объекта строительства.

Отражение в бухгалтерской отчетности

Задолженность займодавцам по полученным займам и кредитам отражается в бухгалтерской отчетности в зависимости от сроков погашения обязательств по срокам 1410 «Заемные средства» и 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса.

8.Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность учитывается на основании положений п. 73 Положение по бухгалтерскому учету и отчетности № 34н.

Кредиторская задолженность признается краткосрочной и учитывается на счетах 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», 68 «Расчеты с бюджетом», 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению»,70 «Расчеты с персоналом по оплате труда», 71 «Расчеты с подотчетными лицами» (Инструкция по применению Плана счетов бухгалтерского учета).

Суммы кредиторской, по которым срок исковой давности истек, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) руководителя организации и относятся на увеличение доходов у некоммерческой организации (п. 78 Положение по бухгалтерскому учету и отчетности № 34н).

В бухгалтерском балансе краткосрочная кредиторская задолженность отражается по строке 1520.

9.Оценочные обязательства

Оценочные обязательства признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий на основании п. 2, 5 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденного приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н.

В соответствии с Инструкцией по применению Плана счетов бухгалтерского учета для отражения по счету 96 «Резервы предстоящих расходов» отражаются суммы предстоящей оплаты отпусков (включая платежи на социальное страхование и обеспечение) работникам организации;

Резервирование тех или иных сумм отражается по кредиту счета 96 «Резервы предстоящих расходов» в корреспонденции со счетами учета затрат на производство.

Фактические расходы, на которые был ранее образован резерв, относятся в дебет счета 96 «Резервы предстоящих расходов» в корреспонденции со счетом 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда» - на суммы оплаты труда работникам за время отпуска.

Условия признания оценочных обязательств

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- а) у Организации существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий его хозяйственной жизни, исполнения которой Организация не может избежать. В случае, когда у Организации возникают сомнения в наличии такой обязанности, Организация признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;
- б) уменьшение экономических выгод Организации, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- в) величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Величина оценочного обязательства

1. Оценочные обязательства отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов.

При признании оценочного обязательства в зависимости от его характера величина оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности или на прочие расходы либо включается в стоимость актива.

2. Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству. Наиболее достоверная оценка расходов представляет собой величину, необходимую непосредственно для исполнения (погашения) обязательства по состоянию на отчетную дату или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату.

3. Величина оценочного обязательства определяется на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни Организации, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов. Организация обеспечивает документальное подтверждение обоснованности такой оценки.

4. В течение отчетного года при фактических расчетах по признанным оценочным обязательствам в бухгалтерском учете отражается сумма затрат, связанных с выполнением Организацией этих обязательств, или соответствующая кредиторская задолженность в корреспонденции со счетом учета резерва предстоящих расходов.

5. Признанное оценочное обязательство может списываться в счет отражения затрат или признания кредиторской задолженности по выполнению только того обязательства, по которому оно было создано.

6. В случае недостаточности суммы признанного оценочного обязательства затраты Организации по погашению обязательства отражаются в бухгалтерском учете организации в общем порядке.

7. В случае избыточности суммы признанного оценочного обязательства или в случае прекращения выполнения условий признания оценочного обязательства, неиспользованная сумма оценочного обязательства списывается с отнесением на прочие доходы Организации

Обоснованность признания и величина оценочного обязательства подлежат проверке Организацией в конце отчетного года, а также при наступлении новых событий, связанных с этим обязательством.

По результатам такой проверки сумма оценочного обязательства может быть:

- а) увеличена;
- б) уменьшена;
- в) остаться без изменения;
- г) списана полностью в порядке при получении дополнительной информации, позволяющей сделать вывод о прекращении выполнения условий признания оценочного обязательства.

Оценочные обязательства по неиспользованным отпускам

Оценочное обязательство по неиспользованным отпускам создается по каждому работнику. Сумма оценочного обязательства рассчитывается как произведение среднедневного заработка работника на количество дней неиспользованного отпуска. Среднедневной заработок определяется в порядке, установленном для расчета среднедневного заработка для оплаты отпусков.

Если трудовым договором не предусмотрены специальные положения о продолжительности ежегодного основного и/или дополнительного отпуска и порядке их/его оплаты, то для расчета оценочного обязательства по предстоящим отпускам количество дней неиспользованного отпуска и размер среднего заработка определяются в соответствии с нормами права той страны, в соответствии с которым заключен трудовой договор.

Кроме того, в расчет оценочного обязательства по неиспользованным отпускам включаются обязательства Организации по обязательным страховым взносам, начисленным в соответствии с требованиями гл.34 НК РФ, и обязательства по страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний

Оценочное обязательство по неиспользованным отпускам подлежит ежемесячной корректировке. Корректировка производится на последний день каждого месяца и рассчитывается исходя из изменений количества дней неиспользованного отпуска и среднего заработка работника.

Оценочное обязательство по неиспользованным отпускам используется Организацией для начисления сумм отпускных работников и сумм компенсации за неиспользованный отпуск при увольнении.

В случае использования работником очередного отпуска «авансом» и недостаточности суммы признанного оценочного обязательства при начислении отпускных, сумма разницы подлежит отражению в бухгалтерском учете в общем порядке по дебету счетов 20, 26, 44 в корреспонденции со счетами 70, 69. По работнику, использовавшему отпуск «авансом», оценочное обязательство не создается до момента возникновения обязательства по предстоящему отпуску перед этим работником.

В бухгалтерском балансе резервы на оплату отпусков отражаются по статье 1540 «Оценочные обязательства».

10. Признание доходов (выручки)

Доходы Организации в зависимости от характера, условий осуществления и направлений деятельности Организации подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доходы признаются в бухгалтерском учете при наличии условий п.12 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Минфина России от 06.05.99 №32н.

Доходы от обычных видов деятельности

Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг признается и включается в состав показателей бухгалтерской отчетности за минусом НДС.

Доходы от обычных видов деятельности отражаются с использованием счета 90.01 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения».

В отношении разных по характеру и условиям выполнения работ, оказания услуг, изготовления готовой продукции применяются в одном отчетном периоде одновременно разные способы признания выручки (абз.3 п.13 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н):

Выручка от продажи квартир, оформленных в собственность Организации, по договорам купли-продажи определяется на дату регистрации квартиры в собственность покупателю;

Выручка от продажи объектов недвижимости осуществляется в разрезе объектов (квартир, нежилых помещений).

Доходы от обычных видов деятельности отражаются в общеустановленном порядке Инструкцией по применению Плана счетов порядке по кредиту счета 90 «Продажи», субсчет 90.01 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения» по номенклатурным группам, в корреспонденции со счетом 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками».

Прочие доходы

Прочие доходы отражаются на счете 91.01 «Прочие доходы».

Аналитический учет по счету 91 «Прочие доходы» осуществляется по их видам.

Внереализационные доходы включают в себя:

- кредиторскую задолженность, по которой срок исковой давности истек;
- доход от продажи прочего имущества;

- поступления в погашение задолженности, списанной в прошлые годы в убыток, как безнадежной к получению;

- присужденные или признанные должником штрафы, пени, неустойки и другие виды санкций за нарушение условий договоров, суммы, причитающиеся в возмещение причиненных организации убытков в связи с нарушением договоров;

- суммы страхового возмещения и покрытия из др. источников убытков от стихийных бедствий, пожаров, аварий, др. чрезвычайных событий;

- прибыль прошлых лет, признанная в отчетном году;

- зачисление на баланс имущества, оказавшегося в излишке по результатам инвентаризации;

- курсовые разницы.

Моментом признания дохода от прочего имущества в бухгалтерском учете является регистрация имущества в собственность покупателя.

Момент начисления штрафов, пеней, неустойки за нарушение условий договоров определяется согласно пункту 16 ПБУ 9/99, согласно которому данные суммы признаются в бухгалтерском учете в отчетном периоде, в котором судом вынесено решение об их взыскании или они признаны должником.

Расчеты по предъявленным и признанным (или присужденным) штрафам, пеням и неустойкам за несоблюдение договорных обязательств в размерах, признанных плательщиками или присужденных судом, согласно Плану счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и инструкции по его применению отражаются на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» субсчет 76.02 «Расчеты по претензиям» в корреспонденции со счетом 91 «Прочие доходы и расходы» субсчет 91.01 «Прочие доходы»

Прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном периоде, на основании пункта 8 ПБУ 9/99 включается в состав внереализационных доходов. Прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году, отражается по кредиту счета 91 «Прочие доходы и расходы» субсчет 91.01 «Прочие доходы» в корреспонденции со счетами учета расчетов.

Суммы кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, согласно подпункту 10.4 ПБУ 9/99 включается во внереализационный доход организации в сумме, в которой эта задолженность была отражена в бухгалтерском учете организации, то есть вместе с НДС. Признаются данные суммы в том отчетном периоде, в котором истек срок исковой давности (пункт 16 ПБУ 9/99).

Основанием для списания сумм кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности, являются:

- данные проведенной инвентаризации
- письменное обоснование;
- приказ (распоряжение) руководителя организации.

Реализация помещений (квартир, нежилых помещений)

Если на часть квартир (нежилых помещений) не были заключены договоры долевого участия, то в отношении таких помещений застройщик является инвестором.

При дальнейшей реализации квартиры (нежилого помещения) в бухгалтерском учете образуется доход, определяемый в сумме дебиторской задолженности покупателя по оплате квартиры (нежилого помещения) и признаваемый в составе доходов на счете 90.01. "Выручка по деятельности с основной системой налогообложения" в разрезе объектов строительства (п.п. 6, 7, 10.1 ПБУ 9/99 "Доходы организации").

Условием признания дохода от продажи актива (выручки или прочих поступлений) является переход права собственности (владения, пользования и распоряжения) от застройщика к покупателю (п. 12, 16 ПБУ 9/99). До момента государственной регистрации перехода права собственности на квартиру (нежилое помещение) к покупателю факт ее передачи по передаточному (или иному) документу отражается с использованием счета 45 "Товары отгруженные" (субсчет 45.04 "Переданные объекты недвижимости").

При передаче (реализации) квартиры (нежилое помещение) в бухгалтерском учете организации формируются следующие проводки:

Дебет 45.04, субсчет «Переданные объекты недвижимости» Кредит 41 «Товары» в разрезе объектов строительства

- передача покупателю объекта строительства на основании передаточного документа. На момент государственной регистрации права собственности на объект отражается выручка по договору купли-продажи:

Дебет 62.01 Кредит 90.01 Выручка по деятельности с основной системой налогообложения» и списывается себестоимость проданного объекта:

Дебет 90.02 Кредит 45.04(субсчет "Переданные объекты недвижимости»)

Организация учета расходов по обычным видам деятельности

Расходы на содержание застройщика отражаются в бухгалтерском учете по дебету счета 20 "Основное производство" и списываются на себестоимость в обычном порядке на основании положений ПБУ 10/99.

Расходы на содержание застройщика учитываются на счете 20.33 «Затраты застройщика»

Учет затрат прямых расходов осуществляется по объектам строительства, по статьям затрат.

Затраты по деятельности Застройщика формируются, начиная с первого числа месяца финансирования проекта на счете 20.33 «Затраты застройщика» и числятся как незавершенное производство до последнего числа месяца, предшествовавшего подписанию первого акта передачи объекта долевого строительства.

Незавершенное производство учитывается по фактическим затратам.

По мере подписания актов передачи объектов долевого строительства (квартиры, нежилые помещения) затраты, накопленные на счете 20.33, списываются на счете 90.02 «Себестоимость продаж» субсчет 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения» в разрезе объектов строительства.

Сумма списания рассчитывается по каждому объекту долевого строительства исходя из доли помещения к общей сумме площадей объекта строительства (многоквартирного дома).

Расходы, связанные с деятельностью застройщика, учитываются на счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» и числятся как незавершенное производство в разрезе проектов строительства, по статьям затрат.

Списание остатков НЗП производится после получения разрешения на ввод объектов долевого строительства в эксплуатацию, в момент определения экономии застройщика по объекту (МКД) строительства.

По мере подписания актов передачи объектов долевого строительства (квартиры,) затраты, накопленные на счете 20.33, списываются на 90.02 «Себестоимость продаж» субсчет 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения».

Сумма списания рассчитывается по каждому объекту долевого строительства исходя из доли помещения к общей сумме площадей объекта строительства (многоквартирного дома).

Издержки обращения

Счет 44.01 «» используется для отражения расходов, связанных с продажей товара и отражения расходов на рекламу.

Расходы на рекламу по проектам застройки в период строительства до подписания первого передаточного акта

признаются прямыми расходами от обычных видов деятельности отражаются на счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика».

Расходы на рекламу после ввода объекта в эксплуатацию и до подписания первого акта приема-передачи помещения учитываются на счете 44.01 в разрезе статей затрат.

В бухгалтерском учете расходы на рекламу не нормируются, а отражаются в полной сумме на основании подтверждающих документов.

Содержание объектов строительства

Организация до момента подписания первого акта приема-передачи квартиры (нежилого помещения) оплачивает содержание этих объектов.

Суммы на содержание помещений, подлежащих оформлению в собственность Организации с момента ввода дома в эксплуатацию, учитываются в разрезе Проекта, объекта, помещения (жилые, нежилые помещений), как расходы на продажу 44.01 в разрезе статей затрат.

Расходы на содержание квартиры признаются с учетом не подлежащей вычету суммы НДС, предъявленной поставщиками коммунальных услуг.

Заккрытие счета 44.01 происходит каждый месяц списанием на счет 90.07.1 «Себестоимость продаж».

Прочие расходы

Для целей бухгалтерского учета к прочим расходам относят:

- госпошлина;
- госпошлина (регистрация ипотеки);
- госпошлина (регистрация собственности);
- земельный налог;
- ликвидация основных средств;
- процентные расходы по кредитам;
- проценты по займам;
- проценты по кредитам;
- прочие внереализационные расходы;
- прочие внереализационные расходы по соглашению о компенсации, не учитываемые в НУ;
- прочие внереализационные расходы списание дебиторской задолженности не учитываемые в НУ;
- прочие расходы застройщика, не учитываемые в НУ;
- прочие расходы НДС исчисленный при передаче имущества;
- расходы на услуги банка;
- реализация прочего имущества (материалов);
- реализация прочего имущества (материалов), не учитываемые в НУ;
- списание НДС на расходы, не учитываемые в НУ;
- штрафы, пени, неустойки к получению (уплате), не учитываемые в НУ
- судебные расходы (издержки, связанные с рассмотрением дела в суде).
- отчисления в резерв по сомнительным долгам;
- убытки, которые были получены ранее, но выявлены именно в отчетный период;
- не погашенная задолженность, которая признана безнадежной (не имеющая обеспечения, просроченная);
- недостача без возможности установить виновное лицо;
- другие подходящие под определение убытки.

11. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

Учет налога на добавленную стоимость осуществляется на счете 19 с одноименным названием.

По дебету счета 19 "Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям" отражаются уплаченные (причитающиеся к уплате) организацией суммы налога по приобретенным материально-производственным запасам, нематериальным активам и основным средствам в корреспонденции со счетами учета расчетов.

Списание накопленных на счете 19 "Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям" сумм налога на добавленную стоимость отражается по кредиту счета 19 "Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям" в корреспонденции, как правило, со счетом 68 "Расчеты по налогам и сборам".

В финансово-хозяйственной деятельности Организации могут осуществляться:

операции, облагаемые налогом на добавленную стоимость;

операции, которые не подлежат налогообложению (освобождены от налогообложения) НДС (ст. 149 НК РФ), в частности:

- реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них (пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ);
- операции займа в денежной форме и ценными бумагами, включая проценты по ним (пп. 15 п. 3 ст. 149 НК РФ);
- прочие операции, которые не подлежат налогообложению (освобождены от налогообложения) НДС.

Ведение отдельного учета доходов и расходов по деятельности, облагаемой и не облагаемой (освобождаемой от обложения) НДС, обеспечивается путем применения регистров аналитического и синтетического учета в разрезе

облагаемых и не облагаемых НДС хозяйственных операций. Раздельный учет ведется в бухгалтерской программе «1С: Предприятие», в том числе, путем выделения соответствующих аналитических позиций по счетам 90 «Продажи» и 91 «Прочие доходы и расходы».

Учет сумм НДС, предъявленных Организации при выполнении функций застройщика в процессе строительства объекта недвижимости на средства инвесторов (участников долевого строительства).

Суммы НДС, предъявленные Организации при проведении капитального строительства за счет средств инвесторов (участников долевого строительства), подлежат вычету у инвесторов (участников долевого строительства) на основании абз. 1 п. 6 ст. 171 НК РФ.

Для реализации инвесторами (участниками долевого строительства) права на вычет сумм НДС указанный налог, относящийся к стоимости строительства инвестиционного объекта, передается Организацией инвесторам (участникам долевого строительства) в составе стоимости передаваемого объекта недвижимости.

Суммы НДС, относящегося к товарам (работам, услугам), используемым для осуществления операций по выполнению функций застройщика, к налоговому вычету у Организации не принимаются (пп. 1 п. 2 ст. 171, пп. 4 п. 2 ст. 170 НК РФ), так как относятся к операциям, не признаваемым объектом налогообложения НДС (пп. 2 п. 1 ст. 146 НК РФ, пп. 4 п. 3 ст. 39 НК РФ). Указанные суммы НДС учитываются в стоимости строящегося инвестиционного объекта на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» при фактическом использовании соответствующих товаров (работ, услуг) на строительство инвестиционного объекта.

12. Налог на имущество

Начисление налога на имущество отражается в составе текущих расходов.

13. Налог на прибыль

Для отражения налога на прибыль в бухгалтерском учете применяется ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», утвержденное приказом Минфина России от 19.11.2002г № 114н.

Налоговый учет осуществляется в соответствии с требованиями ст. 313 НК РФ в целях формирования полной и достоверной информации о порядке учета хозяйственных операций для целей налогообложения прибыли.

Согласно п.22 ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» установлен способ определения величины текущего налога на прибыль на основании данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Сумма налога на прибыль, определяемая исходя из бухгалтерской прибыли (убытка) и отраженная в бухгалтерском учете независимо от суммы налогооблагаемой прибыли (убытка), является условным расходом (условным доходом) по налогу на прибыль.

Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль равняется величине, определяемой как произведение бухгалтерской прибыли, сформированной в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату.

Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль учитывается в бухгалтерском учете на обособленном субсчете 68.04 «Налог на прибыль».

Текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый исходя из величины условного расхода (условного дохода), скорректированной на суммы постоянного налогового обязательства (актива), увеличения или уменьшения отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе раздельно.

В соответствии с Федеральным законом от 12.07.2024 N 176-ФЗ "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации» с 01.01.2025 г. увеличивается ставка налога на прибыль с 20% до 25% (п. 1 ст. 284 НК РФ). В соответствии с п. 14, 15 ПБУ 18/02 в случае изменения ставок налога на прибыль в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах величина отложенных налоговых обязательств подлежит пересчету на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков. Эффект от изменения ставки по налогу на прибыль до 25% выражается в пересчете балансовой оценки отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств в отношении временных разниц, остающихся не погашенными по состоянию на 31.12.2024г.

Возникшая в результате пересчета разница включена в сумму расхода (дохода) по налогу на прибыль в составе отложенного налога по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль».

14. Инвентаризация

Согласно ст. 11 Закона № 402-ФЗ активы и обязательства подлежат инвентаризации. Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательства также отражения в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения, осуществляется в соответствии с требованиями п. 26- 28 Положения по ведению бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного приказом Минфина РФ от 29.07.1998г. № 34н, а также Методических указаний по инвентаризации

имуществами финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ т 13.06.1995г.№ 49.

Инвентаризация в соответствии с Учетной политикой проводится согласно приказу директора Общества.

Инвентаризация основных средств проводится 1 раз в 3 года (часть 3 статьи 11 Закона №402-ФЗ, пункты 26, 27 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н.).

Инвентаризация активов и обязательств перед составлением бухгалтерской отчетности за 2024 год была проведена в соответствии с Приказом от 28.12.2024г.

15. Внутренний контроль

На основании ст. 19 Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» организация осуществляет внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности с учетом рекомендаций Минфина России, представленной в Информации № ПЗ-11/2013 «Организация и осуществление экономическим субъектом внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности».

III. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

3.1. Нематериальные активы.

Наличие на начало и на конец отчетного года и движение в течение 2024 года отдельных видов нематериальных активов организации раскрываются на основании:

- п. 27 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденного приказом Минфина РФ от 06.07.1999г № 43н.

- п. 4 ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы", утвержденного приказом Минфина РФ от 30.05.2022 № 86н.

В Пояснениях к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 год раскрыта информация в отношении внеоборотных активов, в том числе:

В Таблице 3.1. Наличие и движение нематериальных активов числящихся на балансе на отчетные даты:

По состоянию на 31.12.2024 на сумму 0 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 0 тыс. руб.

В Таблице 1.5 Незаконченные и не оформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов отсутствуют.

3.2. Основные средства.

Наличие на начало и на конец отчетного года и движение в течение 2025 года отдельных видов основных средств Обществом раскрываются на основании:

- п. 27 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденного приказом Минфина РФ от 06.07.1999г № 43н.

- п. ФСБУ 06/2020 «Основные средства», утвержденного приказом Минфина РФ от 17.09.2020г № 204Н.

В Таблице 2.1. Наличие и движение основных средств Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 год раскрыта информация за 2024-2025 годы и числящихся на балансе на отчетные даты, в том числе:

По состоянию на 31.12.2025 на сумму 0 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 на сумму 0 тыс. руб.

3.3. Запасы

Наличие на начало и на конец отчетного года и движение в течение 2025 года отдельных видов запасов раскрываются в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», который утвержден приказом Минфина от 15.11.2019 № 180н (п. 2 ФСБУ 5/2019).

В Таблице 4.1 Наличие и движение запасов Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 год раскрыта информация за 2024-2025 годы и числящихся на балансе на отчетные даты, в том числе:

По состоянию на 31.12.2024 на сумму 644 650 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 на сумму 682 465 тыс. руб.

Ввиду отсутствия признаков обесценения, Общество не формировало резерв под обесценение материальных запасов.

3.4. Дебиторская и кредиторская задолженность.

Наличие на начало и на конец отчетного года и движение в течение 2025 года отдельных видов дебиторской задолженности раскрываются в соответствии с п. 27 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденного приказом Минфина РФ от 06.07.1999г № 43н.

В Таблице 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 год раскрыта информация за 2024-2025 годы и числящихся на балансе на отчетные даты, в том числе:

По состоянию на 31.12.2024 на сумму 18 455 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 на сумму 13 634 тыс. руб.

Списание дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам, в текущем периоде не производился

3.5. Денежные средства и денежные эквиваленты.

Денежные средства и их эквиваленты представляют собой деньги на расчетных счетах, открытых в Кемеровском отделении ПАО Сбербанк России:

Расчетный счет:

№ 40702810226000041619

Кемеровское отделение №8615 ПАО СБЕРБАНК г. Кемерово

Движение денежных средств в 2025 году, характеризующее наличие, поступление и их расходование, раскрываются Обществом на основании:

- п. 29 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденного приказом Минфина РФ от 06.07.1999г № 43н.

- п. 21- 25 ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств», утвержденного приказом Минфина от 02.02.2011 № 11

Общество формирует Отчет о движении денежных средств за 2025 год по форме ОКУД 0710005, который характеризует изменения в финансовом положении в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности.

За 2025 год поступление денежных средств от текущей деятельности составляет сумму 43 тыс. руб., платежи на сумму 26 778 тыс. руб., денежные потоки от инвестиционных операций составляют сумму 0 тыс. руб. и поступления от финансовых операций 26 851 тыс. руб., (получение кредита и займа).

Остаток денежных средств по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 133 тыс. руб., что соответствует данным показателя 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2025г.

Остаток денежных средств на 31.12.2025 составляет 133 тыс. руб., в том числе:

- 133 тыс. руб. на расчетном счете.

3.6. Капитал

Раскрытие информации об изменениях в капитале Общества в отношении уставного и резервного капитала, нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) предусмотрено в Отчете об изменениях капитала за 2025 год и установлено следующими нормативными актами:

- п. 27, 30 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденного приказом Минфина от 06.07.1999г № 43н;

- п. 66 - 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34 н.

На 31.12.2025 г. уставный капитал ООО Специализированный застройщик «КНК-Строй» составляет 10 тыс. руб. (на 31.12.2024г. 10 тыс. руб., на 31.12.2023 г. 10 тыс. руб.), что соответствует размеру уставного капитала в Уставе от 19.04.2023г. и отражается по строке 1310 Бухгалтерского баланса.

В 2025 году чистая прибыль не распределялась.

Информация о капитале представлена в Отчете об изменении капитала (форма ОКУД 0710004, утвержденной Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н).

3.7. Кредиты и займы

Информация о долгосрочных и краткосрочных кредитах и займах раскрывается Обществом в соответствии с п.17 ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

В Таблице 8.1. Наличие и движение кредиторской задолженности Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 год раскрыта информация за 2024-2025 годы и числящихся на балансе на отчетные даты, в том числе:

По состоянию на 31.12.2024 сумма полученных займов/кредитов составляет 63 178 тыс. руб. (общая сумма долгосрочных и краткосрочных).

По состоянию на 31.12.2025 сумма полученных займов/кредитов составляет 100 499 тыс. руб.

Погашение кредитов и займов производится в срок, просроченные обязательства отсутствуют. Общество обеспечивает надлежащий мониторинг соблюдения условий кредитных договоров (финансовых и нефинансовых)

IV.ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

4.1 Состав связанных сторон Общества

Информация о связанных сторонах (аффилированных лицах) Общества подлежит раскрытию на основании:
- п. 27 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденного приказом Минфина РФ от 06.07.1999г № 43н.

- п. 6- 15 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», утвержденного приказом Минфина РФ от 29 апреля 2008 г. № 48н.

Аффилированные лица- лица, которые занимают должности в органах управления юридического лица, являющегося стороной, выгодоприобретателем, посредником или представителем в сделке, а также должности в органах управления управляющей организации такого юридического лица.

К аффилированным лицам (связанным) «ООО Специализированный застройщик «КНК-Строй» относятся:

ООО "Анжерский Уголь" ИНН 7702410650 - генеральный директор Общества владеет 100 % долей и является генеральным директором.

ООО "Универсал-Недвижимость" ИНН 4205378016 - генеральный директор Общества владеет 100 % долей и является генеральным директором.

ООО Специализированный застройщик "СК "Ключ" ИНН 9705073950 - генеральный директор Общества владеет 100 % долей и является генеральным директором.

4.2 Операции со связанными сторонами

Операции со связанными сторонами отсутствуют.

4.3 Вознаграждения управленческому персоналу

Вознаграждение основному управленческому персоналу составило:

-начислена зарплата – 904 тыс. руб.

-удержан НДФЛ – 118 тыс. руб.

-начислено страховых взносов – 271 тыс. руб.

Дивиденды в 2025 году участникам Общества не начислялись и не выплачивались.

V.СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Раскрытие информации после отчетной даты регламентируется:

- п. 27 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденного приказом Минфина РФ от 06.07.1999г. № 43н;

- п. 5 ПБУ 7/98 «События после отчетной даты», утвержденного приказом Минфина РФ от 25.11.1998г. № 56н.

- ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденное приказом Минфина РФ от 13.12.2010 г. № 167н.

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания годовой бухгалтерской отчетности за отчетный год.

Общество на дату подписания годовой бухгалтерской отчетности не является участником в арбитражных процессах в качестве ответчика.

По состоянию на дату подписания годовой отчетности Общества факты хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых существует неопределенность и вероятность наступления этих последствий в будущем, отсутствуют.

Существенных изменений в деятельности ООО Специализированный застройщик «КНК-Строй» в следующем отчетном году не ожидается.

VI.РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Обществом разработана эффективная система управления экономическими, инфляционным, техническим, социальным, правовым и экологическим рисками. Задачей управления рисками, осуществляемой Обществом, является снижение негативного влияния изменений внешнего окружения на финансовый результат.

Отраслевые риски

Деятельность Общества зависит от влияния внешних и внутренних факторов, конкурентоспособность, неплатежеспособность покупателя

Наиболее значимыми событиями/факторами, которые могут в наибольшей степени негативно повлиять на возможность получения Обществом в будущем высоких результатов являются изменение спроса на недвижимость (жилые и нежилые помещения).

Существенные события/факторы, которые могут улучшить результаты деятельности Общества, и вероятность их наступления, а также продолжительность их действия:

-рост цен на недвижимость. Вероятность наступления фактора – высокая;

В настоящее время в организации ведется работа, направленная на создание системы риск-менеджмента, которая позволяла бы адекватно реагировать на изменение внешних и внутренних факторов, обеспечивало нормальное функционирование при любых изменениях ситуаций.

Финансовые риски

Финансовые риски связаны с изменением процентных ставок, с инфляцией.

Для финансирования оборотного капитала Общество привлекает заемные средства, следовательно, Общество подвержено рискам, связанным с изменением процентных ставок.

С целью снижения данного риска предпринимаются меры по снижению дебиторской задолженности и сокращению средних сроков ее оборота.

Показатели финансовой отчетности Общества наиболее подвержены изменению в результате влияния финансовых рисков, характер их изменения и вероятность их наступления:

-рост ключевой ставки ЦБ может спровоцировать рост затрат на обслуживание кредитов, что повлияет на расходы и чистую прибыль;

Вероятность существенных изменений показателей отчетности из-за влияния указанных рисков Общество оценивает, как невысокую.

Правовые риски

Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства: Изменение налогового законодательства может повлечь увеличение налоговой нагрузки Общества. Поскольку толкование отдельных норм налогового законодательства со стороны налоговых органов может не совпадать с толкованием Общества, размер налоговых обязательств по результатам налоговых проверок, как за отчетный год, так и за прошедшие периоды может измениться. Основные мероприятия по снижению риска - соблюдение налогового законодательства в полном объеме.

Правовые риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности. Система арбитражных судов в РФ в большинстве дел придерживается принципа верховенства закона и достаточно эффективно защищает права Общества в случае их нарушения, создавая соответствующую судебную практику. В связи с этим правовые риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, оцениваются Обществом, как невысокие.

Риск потери деловой репутации (репутационный риск)

Принимая во внимание, что Общество видит себя, как среднее предприятие в отрасли, основной задачей Общества является создание и поддержание устойчивого доверия к предприятию на рынке.

Основными факторами, направленными на минимизацию указанного риска, являются:

-соблюдение законодательства Российской Федерации, обычаев делового оборота, принципов профессиональной этики;

-лидерство руководства в обеспечении достижения поставленных целей и вовлечение всех сотрудников предприятия, что обеспечивает повышение эффективности деятельности;

-поиск, привлечение высококвалифицированного персонала, эффективно решающего поставленные задачи, заинтересованного в результатах своей работы;

Таким образом, репутационные риски Общество считает минимальными.

Стратегический риск

Целью управления стратегическим риском является поддержание принимаемого на себя Обществом риска на уровне, определенном Обществом в соответствии с собственными стратегическими задачами. Приоритетным является обеспечение максимальной сохранности активов и капитала на основе уменьшения (исключения) возможных убытков.

Для обеспечения эффективности и результативности финансово-хозяйственной деятельности Общества, в том числе эффективности управления, создана система внутреннего контроля.

Таким образом, стратегические риски Общество считает минимальными.

Риски, связанные с деятельностью Общества

Риски, связанным с текущими судебными процессами: в настоящее время нет судебных процессов.

VII. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество способно продолжать свою непрерывную деятельность в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным.

Чистые активы Общества на 31.12.2025 г. составили (442) тыс. руб.,

На данный момент Строительная организация ведет подготовку к реализации проекта коттеджного поселка на арендуемом земельном участке.

VIII. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТИИ В СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Информация об участии в совместной деятельности раскрывается в соответствии с п.22 ПБУ 20/03, утвержденным Приказом Минфина РФ от 24 ноября 2003 г. N 105н.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КНК-Строй»

В 2025 году Общество не осуществляло и не принимало участия в совместной деятельности.

IX. ИНФОРМАЦИЯ О ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ ФАКТАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

В 2025 году Общество не понесло расходов и не получило доходов, связанных с чрезвычайными обстоятельствами. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности, а также их последствия, в 2025 году отсутствовали.

Генеральный директор

Н.А. Костенко