Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КП №1"

Пояснения

к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 год

Часть 2 (текстовая часть)

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Общие сведения об организации	4
2.	Учетная политика и её изменения	5
2.1.	Основа составления	5
2.2.	Основные средства и доходные вложения в материальные ценности	5
2.3.	Аренда (лизинг)	6
2.4.	Финансовые вложения	6
2.5.	Незавершенное строительство и оборудование к установке	7
2.6.	Запасы	7
2.7.	Резерв по снижение стоимости МПЗ	8
2.8.	Незавершенное производство	8
2.9.	Порядок признания доходов	8
2.10.	Порядок признания расходов	9
2.11.	Порядок определения величины оценочных резервов	9
2.12.	Порядок определения резервов сомнительных долгов	9
2.13.	Порядок учета целевого финансирования	9
2.14.	Перечень сегментов	9
2.15.	Учет договоров строительного подряда	10
2.16.	Применение ПБУ 18/02	10
2.17.	Учет специальных фондов	10
2.18.	Связанные стороны	10
2.19.	Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности	11
2.20.	Иные способы учетной политики	11
2.21.	Иные подходы к формированию бухгалтерской отчетности	11
3.	Раскрытие существенных показателей отчетности	12
3.1.	Оценка структуры баланса	12
3.2.	Нематериальные активы	12
3.3.	Основные средства	12
3.4.	Незавершенные капитальные вложения	12
3.5.	Доходные вложения в материальные ценности	13
3.6.	Финансовые вложения	13
3.7.	Учет аренды	13
3.8.	Запасы и НДС	13
3.9.	Дебиторская задолженность	13
3.10.	Денежные средства и денежные эквиваленты	13
3.11.	Прочие оборотные активы	13
3.12.	Кредиты и займы	14
3.13.	Кредиторская задолженность	14
3.14.	Доходы и расходы по обычным видам деятельности	14
3.15.	Прочие доходы и расходы	15
3.16.	Прибыль	15
3.17.	Решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и распределения чистой прибыли	16
3.18.	Информация о связанных сторонах	16
3.19.	Изменение оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов	17
3.20.	Совместная деятельность	17
3.21.	Государственная помощь	17
3.22.	Информация по отчетным сегментам	17
3.23.	Информация о прекращаемой деятельности	17
3.24.	Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом	18

3.25. Долевое строительство 18
3.26. Информация об исправленных существенных ошибках 19
3.27. Чрезвычайные факты 19
3.28. Иная информация, обязательная для раскрытия в бухгалтерской отчетности 19
3.29. Допущение непрерывности деятельности 19
3.30. События после отчетной даты 20
3.31. Вступительные и сравнительные данные 20
3.32. Информация об экологической деятельности 20

В данных Пояснениях к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах раскрывается дополнительная информация в соответствии с требованиями 4.ФСБУ и нормами о раскрытии информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других ПБУ, а также представляется иная информация, необходимая для реальной оценки финансового положения ООО «СЗ КП №1», финансовых результатов ее деятельности и движения денежных средств за 2025 год.

1. Общие сведения об организации

1.1 Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КП №1» ИНН 6163222508 (далее по тексту - Организация) учреждено в 14.04.2021г.

Его единственным учредителем является: Общество с ограниченной ответственностью «СЗ СК10-ИНВЕСТ» с долей в УК - 100% (далее – ООО «СЗ СК10-ИНВЕСТ»).

1.2. Уставный капитал Организации на 31.12.2025 г. составляет: 20 тыс. рублей.

1.3. Организация зарегистрирована по адресу: 344006, РО, г. Ростов-на-Дону, ул. Нижнебульварная, зд. 6, оф. 801.43
Фактический адрес Организации: 344006, РО, г. Ростов-на-Дону, ул. Нижнебульварная, зд. 6, оф. 801.43.
1.4. Данные о государственной регистрации Организации:

ОГРН 1216100010499
ИНН/КПП 6163222508/616301001

Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения выдано 14.04.2021г. МИФНС №25 по РО (территориальный участок 6163 по Кировскому району г.Ростова-на-Дону)

1.5. Основным видом деятельности организации в 2025г. являлось: ОКВЭД 71.12.2 Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика

1.6. За 2025 год выручка составила 362 438 тыс. руб.

1.7. Средняя численность за 2025 год составила 1 человек.

1.8. Зависимых и дочерних организаций нет.

1.9. Органы управления: Генеральный директор – Юрий Александрович Тараскин ИНН 774324960308.

1.10. Бухгалтерский учет в Организации в 2025г. осуществлялся главным бухгалтером Тазехулахова В.С., с 16.12.2025 Ермиловой В.Е.

1.11. Бухгалтерская (финансовая) отчетность представлена за отчетный период с 01.01.2025г. по 31.12.2025г.

1.12. Бенефициарным владельцем, косвенно владеющим более 80 % уставного капитала Общества и имеющим возможность контролировать его действия, является Гордица Дмитрий Манольевич ИНН 500801040295 через долю в ООО «СК10», владеющим ООО «СЗ СК10-ИНВЕСТ» с долей в УК ООО «СЗ КП №1» - 100%

1.13. Внутренний контроль совершаемых в организации фактов хозяйственной жизни осуществляется главным бухгалтером.

2. Учетная политика и её изменения

Изменения в учетной политике производились на начало 2025г. и утверждены приказом генерального директора №УП-25 от 27.12.2024г.

2.1. Основа составления

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской отчетности Организация руководствовалась нормами, установленными Федеральным законом от 06.12.2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94н, Приказом Министерства финансов РФ от 04.10.2023 г № 157н Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность" и другими нормативными актами РФ, регулирующими порядок ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в Российской федерации, а также приказом об учетной политике №УП-25 от 27.12.2024г.

Учетная политика сформирована исходя из допущений:
- имущественной обособленности;
- непрерывности деятельности;
- последовательности применения учетной политики
- временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности.

Бухгалтерская отчетность подготовлена на основе допущения непрерывности деятельности, которое заключается в том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Существенные отступления от установленных п. п. 7 и 7.1 ПБУ 1/2008 правил формирования учетной политики и применение альтернативных способов ведения бухгалтерского учета – отсутствовали.

Существенные отступления от норм ПБУ 4/99 при формировании бухгалтерской отчетности отсутствовали.

Факты неприменения правил бухгалтерского учета в случаях, когда они не позволяют достоверно отразить имущественное состояние и финансовые результаты деятельности организации в отчетном году отсутствовали.

Критерий существенности информации в бухгалтерской отчетности (ПБУ 4/99) определен в размере 5 (пять) процентов.

2.2. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

Учет основных средств Общества ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020) утвержденным Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н.

Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 отражаются перспективно (без пересчета сравнительных показателей за предшествующие периоды) в межотчетный период.

Актив, стоимостью, превышающей 100 000 (сто тысяч) рублей, в отношении которого выполняются одновременно условия, предусмотренные п. 4 Федерального стандарта

бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства", утвержденного Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17.09.2020 N 204н (далее - ФСБУ 6/2020), принимаются в качестве основного средства на счете 01 «Основные средства» в корреспонденции со счетом 08 "Вложения во внеоборотные активы".

Если стоимость актива Организации не превышает установленного лимита, то такой актив в качестве основного средства не признается, а затраты на его приобретение и создание отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены (п.5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 № 07-01-09/68312). Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовом счете (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Основные средства согласно установленного лимита (не более 100 000 рублей), принятые к учету до применения стандарта, но не являющиеся таковыми согласно новым правилам, подлежат списанию в межотчетный период на нераспределенную прибыль с отражением их учета на забалансе в количественном и суммовом выражении.

Остатки спецодежды (спецоснастки), со сроком использования более года, первоначальной стоимостью менее установленного Обществом лимита, подлежат единовременному списанию также на нераспределенную прибыль прошлых лет в межотчетный период с отражением учета на забалансе в количественном и суммовом выражении.

В первоначальную стоимость ОС не включается сумма оценочных обязательств на их демонтаж и утилизацию, так как оценить расходы на возникновение обязательств на демонтаж и утилизацию основных средств при их ликвидации не представляется возможным.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом.

Ожидаемый срок использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью определяется на основании технической документации. Если в технической документации срок использования объекта не определен, тогда на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится (пп. а п. 13 ФСБУ 6/2020).

Первоначальная стоимость ОС, используемых только в не облагаемой НДС деятельности, включает в себя предъявленный поставщиком налог, который в учете отдельно не отражается. ОС, предназначенные для облагаемой НДС деятельности, оцениваются в учете без предъявляемого к вычету соответствующей суммы налога.

2.3. Аренда (лизинг)

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на счете 01.03 «Арендованное имущество».

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей *(п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018).*

В целях определения приведенной стоимости будущих арендных платежей в общем случае справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения лизингодателем у поставщика *(п. 15 ФСБУ 25/2018, Рекомендация БМЦ Р-133/2021-ОК Лизинг).*

Информация о расчетах по договорам аренды ведется на счете 76.07 «Расчеты по договорам аренды» с использованием следующих субсчетов:

- 76.07.1 «Арендные обязательства»;
- 76.07.2 «Задолженность по арендным платежам»;
- 76.07.5 «Проценты по аренде»;

- 76.07.9 «НДС по арендным обязательствам».

Амортизация прав пользования арендованным имуществом начисляется линейным способом.

Арендные платежи по предметам аренды, по которым не возникает обязательство по аренде, признаются в качестве расхода (пп «а», «б», абзацы 5, 6 пункта 11, пункт 12 ФСБУ 25/2018).

2.4. Финансовые вложения

Расходы на приобретение финансовых вложений (в случае несущественного отклонения цены) (п.11 ПБУ 19/02) признаются прочими расходами организации в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету указанные ценные бумаги.

Расчет оценки долговых ценных бумаг и предоставленных займов по дисконтированной стоимости не осуществляется.

Оценка финансовых вложений при их выбытии производится по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Оценка финансовых вложений на конец отчетного периода производится в зависимости от принятого способа оценки финансовых вложений при их выбытии, т. е. по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

2.5. Незавершенное строительство и оборудование к установке

Учет основных средств Общества ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденным приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

К инвестиционным активам относятся объекты основных средств, имущественные комплексы и другие аналогичные активы, на приобретение и (или) строительство которых требуется большое количество времени и затрат. Стоимость инвестиционных активов - это вложения в основные средства, в том числе затраты на новое строительство, расширение, реконструкцию и техническое перевооружение действующих организаций, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря, проектно-изыскательские и прочие работы.

Фактические затраты по незавершенному строительству отражаются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» до ввода объекта в эксплуатацию ОС с отражением на счете 01 «Основные средства в организации».

К оборудованию, требующему монтажа, относится технологическое, энергетическое и производственное оборудование, вводимое в действие только после сборки его частей.

Оборудование к установке принимается к бухгалтерскому учету по дебету счета 07 "Оборудование к установке" по фактической себестоимости приобретения, складывающейся из стоимости по ценам приобретения и расходов по приобретению и доставке этих ценностей на склады организации. Стоимость оборудования, сданного в монтаж, списывается со счета 07 "Оборудование к установке" в дебет счета 08 "Вложения во внеоборотные активы". При продаже, списании, передаче безвозмездно и др. оборудования к установке его стоимость списывается в дебет счета 91 "Прочие доходы и расходы".

Фактические затраты по незавершенному строительству, связанные со строительством жилого комплекса, отражаются на счете 08 «Строительство объектов основных средств» до принятия к учету законченных объектов строительства (квартир, машино-мест, офисов), предназначенных для передачи дольщикам или продажи с отражением на счете 43 «Готовая продукция».

2.6. Запасы

К запасам относят: сырье, материалы, спецодежда, спецоснастка, активы для продажи, в том числе товары и готовую продукцию; активы для управленческих нужд, незавершенное строительство, недвижимость и объекты интеллектуальной собственности, предназначенные для продажи (п. 3 ФСБУ 5/2019).

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов включаются расходы согласно п. 11 ФСБУ 5/2019.

Активы, используемые организацией для управленческих нужд и своей уставной деятельности, которые удовлетворяют условиям признания основных средств, перечисленным в п. 4 ФСБУ 6/2020 "Основные средства", и стоимость которых за единицу не превышает 100 000 (ста тысяч) рублей, учитываются в составе материальных запасов по фактической себестоимости на счете 10 "Материалы" (п. 9 ФСБУ 5/2019).

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К таким запасам относятся: офисная бумага, канцелярские принадлежности, картриджи для принтера; подарки к праздникам для сотрудников и партнеров, прочие материалы для управленческих нужд со сроком использования не более 12 месяцев принимаются к учету в качестве активов (счет 10) с последующим отнесением на затраты (пункт 2 ФСБУ 5/2019).

Спецоснастка и спецодежда, стоимость которой не превышает установленного лимита для признания активов объектами ОС, учитывается в порядке, установленном учетной политикой организации для учета МПЗ на 10 счете в количественном и суммовом выражении.

Незавершенное производство (затраты на выполнение работ, выручка по которым не признана) на отчетную дату отражается в бухгалтерском учете по фактически произведенным затратам.

При списании в производство и (или) на хозяйственные нужды организации материальные запасы оцениваются по себестоимости первых по времени поступления единиц (способ ФИФО).

Учет готовой продукции осуществляется по фактической себестоимости, согласно методике, утвержденной в учетной политике Организации.

Способы списания в производство и при ином выбытии готовой продукции - по себестоимости каждой единицы.

2.7. Резерв под снижение стоимости МПЗ

Резерв под снижение стоимости МПЗ создается при наличии признаков обесценения активов.

2.8. Незавершенное производство

Прямые затраты складываются из всех фактически произведенных расходов, связанных с производством подрядных работ, выполняемых им согласно договору на строительство. Затраты формируются по объектам учета нарастающим итогом как незавершенное производство. Для формирования информации о затратах организации на выполнение строительно-монтажных работ предусмотрено применение счета 20 «Основное производство». По дебету этого счета отражаются прямые расходы организации в корреспонденции с кредитом соответствующих счетов по статьям затрат:

- Подготовительные мероприятия;
- Разработка проекта;
- Подготовка участка до начала производства работ;
- Присоединение к сетям;
- СМР;
- Текущие затраты на строительство;

- Сдача дома в эксплуатацию;
- Непредвиденные расходы.

Оценка незавершенного производства осуществляется по фактической производственной себестоимости.

2.9. Порядок признания доходов

Выручка, признаваемая для целей бухгалтерского учета по мере передачи прав владения, пользования и распоряжения на отпущенный товар/выполненную работу/оказанную услугу покупателям и предъявления им расчетных документов, отражается в «Отчете о финансовых результатах».

Выручка от продажи продукции и товаров, оказания услуг и выполнения работ признается для целей налогообложения по методу начисления.

Доходом организации от обычных видов деятельности признаются:

- сумма выручки от реализации недвижимого имущества по договорам долевого участия. Формируется на дату оформления акта приемки-передачи в размере обязательств по договору долевого участия. Согласно ч. 1 ст. 5 Закона N 214-ФЗ стоимость услуг застройщика в цене договора не выделяется.

- сумма выручки от реализации недвижимого имущества по договорам купли-продажи. Формируется на дату заключения договора в размере обязательств по договору купли-продажи.

Прибыль от обычных видов деятельности определяется как разница между выручкой от реализации услуг без налога на добавленную стоимость и расходами, связанными с оказанием данных услуг.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими доходами организации. К ним относятся:
- доходы от продажи излишних строительных материалов и конструкций;
- проценты к получению;
- штрафы и неустойки по хозяйственным договорам;
- доходы от оприходования излишков по инвентаризации;
- прочие доходы.

2.10. Порядок признания расходов

Себестоимость продаж, признаваемая для целей бухгалтерского учета по мере передачи прав владения, пользования и распоряжения на отпущенный товар/выполненную работу/оказанную услугу покупателям и предъявления им расчетных документов, отражается в «Отчете о финансовых результатах».

В себестоимость продаж включаются расходы организации по обычным видам деятельности. К ним относятся расходы, связанные с продажей жилых и офисных помещений, другого недвижимого и движимого имущества, расходы на выполнение строительно-монтажных работ.

Расходы, отличные от расходов от обычных видов деятельности, считаются прочими расходами организации. К ним относятся:
- себестоимость проданных излишков строительных материалов и конструкций;
- на сдачу имущества в аренду,
- проценты к уплате;
- штрафы, пени и неустойки;
- расходы на услуги банка по обслуживанию;
- госпошлины;
- прочие расходы.

Списание расходов будущих периодов производится в течение временного промежутка, к которому они относятся.

2.11. Порядок определения величины оценочных резервов

Согласно п. 17 ПБУ 8/2010 в связи с предстоящей оплатой отпусков работников производится начисление резерва исходя из количества неиспользованных дней трудовых отпусков и размера среднедневного заработка сотрудников.

2.12. Порядок определения резервов сомнительных долгов

Резерв по сомнительным долгам создается отдельно по каждому контрагенту на основании результатов инвентаризации расчетов в разрезе каждого договора. В 2025г. резервы по сомнительным долгам не формировались.

2.13. Порядок учета целевого финансирования

Организация является заказчиком-застройщиком и осуществляет свою деятельность на основании Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

При долевом строительстве денежные средства дольщиков аккумулируются на счетах эскроу – специальных счетах дольщиков в уполномоченном банке.

Для осуществления строительства Организация кредитуется по проектному финансированию в уполномоченном банке.

2.14. Перечень сегментов

Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг, не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010).

2.15. Учет договоров строительного подряда

Объектом бухгалтерского учета по договору на строительство у подрядчика являются затраты, производимые при выполнении отдельных видов работ на объектах, возводимых по одному проекту или договору.

Признание доходов по договору строительного подряда осуществляется по окончании этапа работ или объема работ, подтвержденных актами выполненных работ.

2.16. Применение ПБУ 18/02

Организация применяет ПБУ 18/02. Учет отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц

2.17. Учет специальных фондов

В специальных фондах на конец отчетного периода средства не зарезервированы.

Вне зависимости от счета, на котором фонды учитываются в бухгалтерском учете, в Бухгалтерском балансе они отражаются по строке 1360 "Резервный капитал".

2.18. Связанные стороны

- Генеральный директор: Тараскин Юрий Александрович
- ЮЛ, относящиеся в соответствии с антимонопольным законодательством к одной группе лиц:

ООО «СЗ СК10-ИНВЕСТ» ИНН 6163216399,
ООО «КП-ИНВЕСТ» ИНН 6163217441,

ООО «СЗ КП №2» ИНН 6163222522,
ООО «СЗ КП №3» ИНН 6163222530,
ООО «СЗ КП №4» ИНН 6163222138,
ООО «СЗ КП №5» ИНН 6163222120,
ООО «СЗ СК10» ИНН 6163211601,
ООО «СЗ СК10 №2» ИНН 6164122506,
ООО «СЗ СК10 №3» ИНН 6163211979,
ООО «СЗ СК10 №5» ИНН 6163217025,
ООО «СЗ СК10 №6» ИНН 6163219880,
ООО «СЗ СК10 №7» ИНН 6163219907,
ООО «СЗ СК10 №8» ИНН 6163219897,
ООО «СЗ СК10 №9» ИНН 6164145278,
ООО «СЗ СК10 №12» ИНН 6163230185,
ООО «СЗ СК10 №13» ИНН 6163230227,
ООО «СЗ СК10 №14» ИНН 6163230474,
ООО «СЗ СК10 №15» ИНН 6163233725,
ООО «СЗ СК10 ЖК «Левенцовский» ИНН 6164119172,
ООО «СК10-СТРОЙ» ИНН 6168032412,
ООО «СК10 СУ-2» ИНН 6164133089,
ООО «СК10 СУ-3» ИНН 6164134220,
ООО «СК10 СУ-4» ИНН 6164134935,
ООО «СК10 СУ-5» ИНН 6164143351,
ООО «СК10 СУ-6» ИНН 6164143344,
ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ СК10" ИНН 6164114632,
АО «РН-АЭРО РОСТОВ-НА-ДОНУ» ИНН 6166045712,
ООО «СЗ СК10 ЖК «МЕЧНИКОВ-2», ИНН 6164123235
ООО «Управляющая компания СК10 ПРЕМИУМ» ИНН 6163227947
ООО «СЗ СК10» ИНН 6163211601

Основным управленческим персоналом организации является Генеральный директор.

Основным управленческим персоналом организации является Генеральный директор.

2.19. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Критерий определения существенности ошибок установлен в размере 5 %.
Метод исправления ошибок - красное сторно.

2.20. Иные способы учетной политики

Критерии существенности для отражения событий после отчетной даты: Существенным событием после отчетной даты считается событие, в результате которого происходит изменение статьи баланса более чем на 5 %.

2.21. Иные подходы к формированию бухгалтерской отчетности:

Бухгалтерский баланс:

Отражение в бухгалтерском балансе незавершенных капитальных вложений:
Величина незавершенных капитальных вложений в объекты, которые впоследствии будут приняты к учету на счете 01, включается в показатель строки «Основные средства».

Величина незавершенных капитальных вложений в строящиеся объекты, которые впоследствии будут приняты к учету на счете 43 «Готовая продукция», отражается в разд. II "Оборотные активы" по строке «Запасы» с расшифровкой по отдельной самостоятельно введенной организацией строке "Незавершённое строительство".

В составе денежных средств и денежных эквивалентов в Бухгалтерском балансе учтены следующие виды активов:
- остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах;
- денежные переводы в пути на отчетную дату;
- высоколиквидные финансовые вложения, которые подвержены незначительному риску изменения стоимости и могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств, а именно банковские депозиты, размещенные на срок не более 3 месяцев.

Отчет о финансовых результатах

Доходы и расходы отражены сводно. Расшифровка по каждому виду деятельности приведена в пояснении к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. (текстовая часть).

Отчет об изменении капитала

В отчете об изменениях капитала раскрывается информация о движении уставного капитала, а также информация об изменениях величины нераспределённой прибыли (непокрытого убытка) организации. Резервный и добавочный капитал не формируются.

Отчет о движении денежных средств (п. 23 ПБУ 23/2011):

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам (подрядчикам) Организация отражает без учета НДС.

В Отчете о движении денежных средств свернуто отражаются уплаченные в бюджетную систему РФ и возвращенные из бюджета суммы НДС.

В отчете о движении денежных средств суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды, суммы удержанного НДФЛ и суммы, перечисленные по исполнительным листам, отражаются, в том числе в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по группе статей «в связи с оплатой труда».

Отчет об использовании целевых поступлений:

Организация в отчетном периоде не имеет данных для заполнения отчета.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:

Формируются в табличной и текстовой форме.

Сопутствующая информация

Дополнительная информация, сопутствующая бухгалтерской отчетности – отсутствует.

3. Раскрытие существенных показателей отчетности

3.1. Оценка структуры баланса

На 31.12.2025г. валюта баланса Организации составляет 292 898 тыс. руб.

Структура баланса	2024г.		2025г.	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Актив- всего, в том числе:	**292898**	**100%**	**332291**	**100%**

Внеоборотные активы	25	0.01%	5	0,001%
Оборотные активы	292873	99.99%	332286	99,999%
Пассив- всего, в том числе:	**292898**	**100%**	**332291**	**100%**
Капитал и резервы	282732	96.53%	323360	97,3 %
Долгосрочные обязательства	0	0%	0	0%
Краткосрочные обязательства	10166	3.47%	8931	2,7%

3.2. Нематериальные активы

В течение отчетного года объекты нематериальные активы (НМА) не приобретались.

3.3. Основные средства

В проверяемом периоде не производились затраты на приобретение основных средств, не отражались затраты по строящимся объектам с разделением по местам строительства. Не производился ремонт основных средств. На конец отчетного периода ОС на Балансе не представлены. Переоценка основных средств в проверяемом периоде не производилась.

Движение основных средств и доходных вложений в течение отчетного года по основным группам (поступление, выбытие и т.п.), а также данные о движении в течение года сумм накопленной амортизации по основным средствам, данные об изменении стоимости основных средств, по которой они приняты к бухгалтерскому учету (достройка, дооборудование, реконструкция, частичная ликвидация и переоценка объектов) приведены в таблице 2 Пояснений «Основные средства».

3.4. Незавершенные капитальные вложения

В проверяемом периоде не производились незавершенные капитальные вложения.

3.5. Доходные вложения в материальные ценности

В проверяемом периоде не производились доходные вложения в материальные ценности.

3.6. Финансовые вложения

Финансовая деятельность не является основной для организации. В проверяемом периоде не производились финансовые вложения.

3.7. Учет аренды

Организация не имеет договоров аренды, по которым признается право пользования активом (ППА) согласно ФСБУ 25/2018.

3.8. Запасы и НДС

Организация не имеет запасов (сырье и материалы) на 31.12.2025г.

По состоянию на 31.12.2025г. резерв под списание стоимости МПЗ не создавался в связи с отсутствием запасов.

3.9. Дебиторская задолженность

Краткосрочная дебиторская задолженность на конец отчетного периода составляет 5 673 тыс. руб., в том числе:

Структура задолженности	2024г.	2025г.

	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Дебиторская задолженность- всего, в том числе:	**5673**	**100%**	**5313**	**100%**
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	5405	95.28%	2753	51,8%
Расчеты с покупателями и заказчиками	82	1.45%	0	0%
Расчеты по налогам и сборам	150	2.64%	93	1,8%
Расчеты по социальному страхованию	0	0%		%
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	36	0.63%	2468	46,4%

Резерв сомнительных долгов на 31.12.2025г. не формировался в связи с отсутствием задолженности, признаваемой сомнительной.

Расшифровка данной статьи представлена в таблице 7 Пояснений «Дебиторская задолженность».

3.10. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов (п. 22 ПБУ 23/2011):

- Остатки денежных средств на расчетных счетах – 837тыс. руб.
- Остатки денежных средств на депозитных счетах – 326 000 тыс. руб.

3.11. Прочие оборотные активы

Организация не имеет прочих оборотных активов на 31.12.2025г.

3.12. Кредиты и займы

Организация не имеет кредитов и займов на 31.12.2025г.

По состоянию на 31.12.2025 г. в организации отсутствуют обеспечения, выданные в виде залога имущества по кредитным договорам.

По состоянию на 31.12.2025 г. материально-производственные запасы, переданные в залог, отсутствуют.

3.13. Кредиторская задолженность

Краткосрочная дебиторская задолженность на конец отчетного периода составляет 10 070 тыс. руб., в том числе:

Структура задолженности	2024г.		2025г.	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Кредиторская задолженность- всего, в том числе:	**10070**	**100%**	**8916**	**100%**
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	9230	91.66%	5948	66,7%
Расчеты с покупателями и заказчиками	0	0%	0	0%
Расчеты по налогам и сборам	826	8.20%	2482	27,8%
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	6	0.06%	4	0,04%
Расчеты с персоналом по оплате труда	8	0.08%	2	0,02%
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	0	0%	480	5,44%

Расшифровка данной статьи представлена в таблице 8 Пояснений «Обязательства».

3.14. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Выручка от основного вида деятельности (стр.2110 отчета о финансовых результатах за 2025г.)

Вид дохода	Сумма, тыс. руб.	
	2024г.	2025г.
Реализация квартир, машиномест, нежилых помещений	362438	0
Итого	**362438**	**0**

Расходы от осуществления основного вида деятельности (стр.2120 отчета о финансовых результатах за 2025 г.)

Вид расхода	Сумма, тыс. руб.	
	2024г.	2025г.
Себестоимость продаж квартир, машиномест, нежилых помещений	268760	408
Итого	**268760**	**408**

Валовая прибыль (убыток) от осуществления основных видов деятельности:

- 2024г. - прибыль в размере 93 584тыс. руб.;
- 2025г. - прибыль в размере 0 тыс. руб.

3.15. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы (стр.2320-2340 отчета о финансовых результатах)

Вид прочего дохода	Сумма, тыс. руб.	
	2024г.	2025г.
Восстановление земельного налога	438	0
Прочие доходы и расходы	14	0
Доходы от СМР после ввода в эксплуатацию	700	0
Реализация материалов	68	17
Списание кредиторской задолженности	7	0
Штрафы, пени и неустойки по хоз. договорам к получению	586	0
Оценочные обязательства по оплате труда	1550	91
Проценты к получению	0	57879
Всего	**3363**	**57987**

Прочие расходы (стр. 2350 отчета о финансовых результатах)

Вид прочего расхода	Сумма, тыс. руб.	
	2024г.	2025г.
Расходы на проведение корпоративных мероприятий	21	
Списание дебиторской задолженности		6
Списание материалов	146	1
Гарантийные обязательства	746	1502
Госпошлина	59	55
Налог на землю		
Оценочные обязательства по оплате труда		

Расходы на ПО и автоматизацию	4	0
Расходы на рекламу	20	0
Расходы от СМР после ввода в эксплуатацию	6262	1445
Реализация материалов	68	17
Услуги банка по обслуживанию	44	53
Штрафы, пени и неустойки по хоз. договорам к получению (уплате)	48	66
Экология	1	0
Прочие убытки, приравненные к внереализационным расходам	25	92
Прочие расходы		66
Всего	**7444**	**3319**

3.16. Прибыль

По итогам 2025 года прибыль до налогообложения Организации составила 54 260 тыс. руб. Исчислен текущий налог на прибыль в размере 13 612 тыс. руб. Сумма условного расхода по налогу на прибыль за 2025г. составила 20 тыс. руб.

Общество при формировании временных и постоянных разниц применяет балансовый метод. Изменение постоянных и временных разниц в 2025г., повлекшие корректировку условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль (п. 25 ПБУ 18/02):

- Отложенные налоговые активы: начислено 25 тыс. руб., погашено 20 тыс. руб.;
- Отложенные налоговые обязательства: не начислялись и не гасились.

Изменения отложенных налоговых активов и обязательств возникли за счет разницы в признании в бухгалтерском и налоговом учете оценочных обязательств и расходов будущих периодов. Чистая прибыль за 2025г. составила 40 628 тыс. руб.

3.17. Решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и распределения чистой прибыли

Размер чистой прибыли Организации за 2025г. составил 40628 тыс. руб. Прибыль организации в отчетном периоде не распределялась. Остаток нераспределенной прибыли по состоянию на 31.12.2025г. составил 323 340 тыс. руб.

3.18. Информация о связанных сторонах

В 2024-2025 гг. Организация оказывала услуги связанным сторонам:

Виды операции (в том числе полученные поручительства, гарантии)	**Условия и сроки расчетов**	**2024 г.**		**2025 г.**	
		Стоимостной показатель, тыс. руб.	**Сальдо расчетов на 31.12.2023, тыс. руб.**	**Стоимостной показатель, тыс. руб.**	**Сальдо расчетов на 31.12.2025, тыс. руб.**
продажа материалов, недвижимости	По договорам	217918	82	16	0

В 2024-2025 гг. Организация получала услуги и материалы от связанных сторон:

Виды операции (в том числе полученные поручительства,	**Условия и сроки расчетов**	**2024 г.**	**2025 г.**

гарантии)		Стоимостной показатель, тыс. руб.	Сальдо расчетов на 31.12.2023, тыс. руб.	Стоимостной показатель, тыс. руб.	Сальдо расчетов на 31.12.2025, тыс. руб.
материалы, услуги сторонних организаций	По договору	6441	4555	60	4 615

Кроме того, в 2024-2025гг. Организацией проводились следующие операции с аффилированными лицами:

Содержание операции (в том числе полученные поручительства, гарантии)	2024г.			2025г.		
	Поступление за отчетный период, тыс. руб.	Выбытие за отчетный период, тыс. руб.	Сальдо расчетов на 31.12.2023, тыс. руб.	Поступление за отчетный период, тыс. руб.	Выбытие за отчетный период, тыс. руб.	Сальдо расчетов на 31.12.2025, тыс. руб.
возврат процентных займов, начисление процентов	0	0	0	0	0	0

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались.

Списание дебиторской и кредиторской задолженности связанных сторон не производилось.

Вознаграждение управленческому персоналу за 2024-2025 гг. составило:

Наименование, должность (если раскрывается)	Вид выплат	Сумма, тыс. руб.	
		2024г.	2025г.
Краткосрочные вознаграждения (подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты)			
Основной управленческий персонал	*Оплата труда за отчетный период*	855	176
	Начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в бюджеты и внебюджетные фонды	951	53
	Оплата ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде	5285	87
	Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала	0	0
	Иное вознаграждение (дивиденды, и т.д.)	0	0
Долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты			
Основной управленческий персонал	*Вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности)*	0	0

	Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	0	0
	Иные долгосрочные вознаграждения	0	0
ИТОГО		**7091**	**316**

3.19. Изменение оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов

По состоянию на 31.12.2025г. по строке 1540 «Оценочные обязательства» баланса отражен резерв ежегодных отпусков в сумме 15 тыс. руб.

Расшифровка оценочных обязательств представлена в таблице 7 «Оценочные обязательства» Пояснений.

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов во внебюджетные фонды.

3.20. Совместная деятельность

Организация в 2025 году не участвовала в совместной деятельности.

3.21. Государственная помощь

Организация в течение 2025 года не получала государственную помощь.

3.22. Информация по отчетным сегментам

Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг, не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010).

3.23. Информация о прекращаемой деятельности

Раскрытие в отчетности информацию о прекращаемых операциях (п. 27 ПБУ 4/99):

Организацией не принималось решении о прекращении деятельности по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности (п. 4 ПБУ 16/02). Прекращаемые операции в отчетном периоде отсутствовали.

3.24. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

Организация не является учредителем доверительного управления, доверительным управляющим.

3.25. Долевое строительство

Денежные средства участников долевого строительства привлекаются застройщиком путем размещения таких средств на счетах эскроу. Участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке в соответствии со статьей 15.5 ФЗ N 214-ФЗ.

Денежные средства дольщиков не поступают на расчетный счет застройщика до окончания строительства, не находятся под его контролем и не являются его активом. Учет

денежных средств, поступивших на счета эскроу, ведется за балансом в разрезе покупателей и ДДУ на счете 009 "Обеспечения обязательств и платежей выданные".

После окончания строительства и получения Организацией Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома денежные средства дольщиков со счетов эскроу перечисляются уполномоченным банком на расчетный счет Организации за вычетом задолженности по кредитным обязательствам перед банком. А также прекращает действовать обеспечение исполнения обязательств в виде залога имущества и имущественных прав по кредитному договору с банком.

В отчетном периоде сумма накопленных денежных средств на эскроу счетах раскрыта банком на 31.12.2025г. Расшифровка данных представлена в таблице 8. «Обеспечения обязательств».

Выручка определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и дольщиком (п.п. 6, 6.1 ПБУ 9/99). Выручка определяется на дату подписания акта приемки-передачи объекта строительства в размере стоимости переданного объекта, установленной в договоре (п. 12 ПБУ 9/99). Ранее подписания акта приемки-передачи объекта строительства обязательства застройщика перед участниками долевого участия в строительстве не возникают.

Раздельный учет выручки (финансового результата) по объектам ДДУ осуществляется следующим образом:

При расчете себестоимости квартир и нежилых помещений с привлечением долевого участия учитываются положения Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", а также методы экономической целесообразности и рекомендации Министерства Финансов Российской Федерации.

Себестоимость 1м. кв. помещений по каждому договору долевого строительства, определяется пропорционально общей площади объекта строительства по справке БТИ без учета метража мест общего пользования, с помощью раздельного ведения учета доходов и расходов по каждому договору долевого участия.

По завершении всех строительных и иных, связанных с ними, работ на объекте, возведенном с привлечением средств дольщиков, производится ввод объекта строительства в эксплуатацию, о чем составляется соответствующий документ. После этого формируется инвентарная стоимость объектов долевого строительства с учетом фактических затрат и производится сдача дольщикам объектов долевого строительства по актам приемки-передачи у Общества.

По завершении всех строительных и иных, связанных с ними, работ на объекте, возведенном с привлечением средств дольщиков, производится ввод объекта строительства в эксплуатацию, о чем составляется соответствующий документ. После этого формируется инвентарная стоимость объектов долевого строительства с учетом фактических затрат и производится сдача дольщикам объектов долевого строительства по актам приемки-передачи у Общества.

Пропорционально площади жилых и нежилых объектов распределяются прямые затраты и затраты на производство общестроительных работ, суммы полученного от поставщиков НДС и стоимость земельного участка, использованного под застройку объекта строительства.

3.26. Информация об исправленных существенных ошибках

Существенные ошибки отсутствуют.

3.27. Чрезвычайные факты

Чрезвычайным фактом хозяйственной деятельности в 2025 году можно считать проведение Специальной Военной Операции и вхождение в состав Российской Федерации 4 новых регионов Украины, в результате чего США и Евросоюз ввели жесткие ограничительные меры в отношении физических и юридических лиц РФ, ряд предприятий с участием иностранного капитала приостановили или ограничили свою деятельность в РФ, что привело к нарушению цепочки экспортных поставок и частичной потере импортных рынков.

Настоящие события повлекли за собой увеличение нагрузки на бюджет и экономическую неопределенность, в том числе снижение ликвидности и большую изменчивость рынков капитала, курса рубля и ключевой ставки, а также существенное снижение доступности источников долгосрочного финансирования. В связи с этим усиливается зависимость российских строительных компаний-застройщиков от государственной поддержки и развития местного банковского сектора.

В сложившейся ситуации Правительство РФ приняло ответные ограничительные санкции, применяет меры валютного контроля, разработало и принимает решения о социальной и экономической поддержке отраслей экономики, в том числе строительного сектора.

Руководство организации считает экономические санкции против РФ и возросшую нестабильность на рынках существенными некорректирующими событиями.

В полной мере оценить последствия вышеуказанных событий в долгосрочной перспективе не представляется возможным, однако, в ближайшей перспективе, последствия для российской экономики в целом будут носить отрицательный характер. Их продолжительность в данный момент не поддается прогнозированию, что не позволяет сформулировать сценарий его влияния на деятельность организации.

3.28. Иная информация, обязательная для раскрытия в бухгалтерской отчетности

Операции с активами и обязательствами, подлежащие оплате в иностранной валюте (абз. 2 п. 22 ПБУ 3/2006) в отчетном периоде не производилось.

3.29. Допущение непрерывности деятельности

Руководство организации считает возросшую волатильность (нестабильность) на рынках существенными не корректирующими событиями.

Ввиду неопределенности и продолжительности событий организация не может точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на свое финансовое положение.

В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

Руководство организации уверено в том, что Общество будет непрерывно осуществлять свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности.

Бухгалтерская отчетность Организации подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

3.30. События после отчетной даты

У Общества отсутствуют события после отчетной даты, по которым российские правила составления бухгалтерской отчетности требуют корректировки или раскрытия в бухгалтерской отчетности за 2025 год.

3.31. Вступительные и сравнительные данные

При составлении отчетности за 2025г. показатели строк отчетности за 2023г. не корректировались.

3.32. Информация об экологической деятельности

Экологическую деятельность организация в отчетном периоде не осуществляла.

Организация, являясь заказчиком-застройщиком, взаимодействует со специализированными организациями, осуществляющими вывоз строительного мусора со строящихся объектов. Об объемах вывоза сдается отчетность в Департамент Росприроднадзора по ЮФО и ежеквартально вносится плата за негативное воздействие на окружающую среду.

25.03.2026