

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
специализированный застройщик  
«КОРИФЕЙ»**

---

**ОГРН 12361100006120, ИНН 6164140819, КПП 616501001  
г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, дом 139/94, офис 12к**

---

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
ООО СЗ "КОРИФЕЙ" за 2025 года**

«02» марта 2026 г.

**1.Сведения об организации**

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Корифей" зарегистрировано 13 марта 2023 года Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 26 по Ростовской области. Величина уставного капитала - 10.тыс. рублей.

Юридический адрес организации: 344002, Ростовская область, г.о. город Ростов-на-Дону, г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, д. 139/94, офис 12к.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила 13 человек, численность работающих на конец 2025 года составляет 13 человек.

Руководство текущей деятельностью организации с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. осуществлялось директором Мусатовым Антоном Александровичем (Приказ № 1 от 06.02.2024 г.).

Бухгалтерский и налоговый учет с 01.01.2025г по 12.09.2025г осуществлялся главным бухгалтером Косьяновой Ниной Романовной, с 13.09.2025г по 31.12.2025г Коробовой Инной Анатольевной.

Основным видом деятельности организации является 71.12.2 - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Осуществляется деятельность, связанная с долевым строительством объектов недвижимости подрядным способом в качестве застройщика, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» методом заключения договоров участия в долевом строительстве с физическими лицами с использованием эскроу- счетов.

В целях осуществления текущей деятельности организации открыто 3 расчетных счета:

- 40702810000000022904 - ПАО КБ "ЦЕНТР-ИНВЕСТ"
- 40702810700660010688 - АО "Банк ДОМ.РФ"
- 40702810800660020688 - АО "Банк ДОМ.РФ"

С 2023 года ведется строительство многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 67/25, 69.

- наименование объекта Клубный дом «Летний Сад»
- количество этажей — 10 этажность — 5-8 количество квартир 63,
- планируемая стоимость строительства – 1 547,13 млн. руб.

Для осуществления деятельности получено разрешение на строительство:

- № 61-44-031701-2023 дата выдачи 14.06.2023г., дата окончания действия 14.06.2028.

Для осуществления деятельности был приобретен земельный участок с кадастровым номером 61:44:0050513:436, общей площадью 2615 метров по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 67/25,69, категория земель – земли населенных пунктов.

Информация о денежных средствах дольщиков на счетах-эскроу отражена в учете на забалансовом счете 008.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу (обязательства полученные)». На 31.12.2025г. средства дольщиков составили 604 360 тыс. руб. Информация о количестве заключенных договоров долевого участия отражена в учете на забалансовом счете 009.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу (обязательства выданные)». Обязательства перед дольщиками составляют 1 300 377 тыс. руб. На 31.12.2025 г. в АО «Банк ДОМ.РФ.» открыто 51 счетов эскроу.

Порядок определения дохода от строительства: Доход организации будет определяться по завершении строительства и передачи дольщикам объектов строительства как результат экономии затрат на строительство объектов недвижимости в виде разницы между договорной стоимостью объекта и фактическими затратами по строительству данного объекта.

## **2.Основные положения учетной политики:**

Учетная политика для целей бухгалтерского учета (налогового учета) на 2025 год утверждена приказом генерального директора 13.03.2023 № 1.

В связи с вступлением в силу ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утвержденного Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н, с отчетности за 2025 г. Организация применяет формы годовой и промежуточной бухгалтерской отчетности, разработанные в соответствии с требованиями ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", в составе бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и приложений к ним (отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах).

В соответствии с требованием п. 69 ФСБУ 4/2023 Условия достоверности бухгалтерской отчетности отчетность организации формируется с учетом реального финансового состояния компании с учетом интересов заинтересованных пользователей отчетности. Основными требованиями для обеспечения достоверности отчетности являются:

- нейтральность информации, раскрываемой в бухгалтерской отчетности;
- последовательное применение содержания и форм бухгалтерской отчетности от одного отчетного периода к другому;
- наличие сравнительных показателей (иной информации) за аналогичный предшествующий отчетный период, сопоставимость показателей с предыдущими периодами;
- существенность информации, раскрытой в бухгалтерской отчетности;
- обособленное раскрытие существенной информации об отдельных объектах бухгалтерского учета.

### **2.1. Учет капитальных вложений в НМА**

Учет капитальных вложений в НМА ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Капитальные вложения" ФСБУ 26/2020, утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н (в ред. Приказа Минфина России от 30.05.2022 N 87н).

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

В целях контроля за наличием и движением таких активов их учет ведется на отдельном забалансовом счете. (Основание: п. 7 ФСБУ 14/2022)

Рабочий план счетов дополнен следующими счетами:

016 Малоценные НМА

017 РИД и средства индивидуализации, не соответствующие НМА

Для целей бухгалтерского учета НМА классифицируются по видам:

- программы для электронных вычислительных машин;

- лицензии и разрешения;

(Основание: п. 12 ФСБУ 14/2022)

Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования.

(Основание: п. 30 ФСБУ 14/2022)

Изменение продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, признается существенным, если разница между текущим оставшимся сроком полезного использования и предполагаемым оставшимся сроком составляет не менее 10% от величины текущего оставшегося срока. Срок полезного использования таких объектов НМА подлежит уточнению.

(Основание: п. 42 ФСБУ 14/2022)

## 2.2. Учет основных средств

Учет основных средств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ФСБУ 6/2020 и Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.10.2003 г. № 91н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше **100 тыс. руб.**

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

(Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 N 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 забалансовый учет.

(Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020)

ОС учитываются по первоначальной стоимости.

(Основание: п. 13 ФСБУ 6/2020)

Организация проводит проверку ОС на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

(Основание: п. 38 ФСБУ 6/2020)

Организация проводит проверку капвложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

(Основание: п. 17 ФСБУ 26/2020)

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

(Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020)

Финансовый результат от выбытия ОС формируется на счете учета расчетов с покупателем (на счете 62), а затем относится на счет учета прочих доходов и расходов.

(Основание: п. 44 ФСБУ 6/2020)

Переоценка объектов основных средств не осуществляется.

Информацию о наличии в Организации основных средств представлена в табличных пояснениях к бухгалтерской отчетности № 4.2 «Наличие и движение прав пользования активами».

### **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 субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

(Основание: *п. п. 10, 17, 18* ФСБУ 25/2018)

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя.

В 2025 году в Организации присутствовали в учете предметы аренды, по которым должно признаваться право пользование активом (ППА). В соответствии с договором аренды срок действия договора 11 месяцев с возможной пролонгацией, ППА по арендованным помещениям исчислялось из расчета срока полезного использования 3 года. Предметы аренды для передачи сторонним организациям отсутствовали.

## 2.4. Запасы

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

В связи с началом применения ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, стандарт не применяется. В этом случае затраты, которые по правилам ФСБУ 5/2019 должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами того периода, в котором они были понесены.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

(Основание: п. 9 ФСБУ 5/2019, Инструкция по применению Плана счетов)

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

(Основание: пп. "б" п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019)

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

(Основание: п. 8 ФСБУ 5/2019)

Учет товаров ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России 15.11.2019 N 180н.

Товары учитываются организацией по фактической себестоимости, в которую включаются все затраты, связанные с их приобретением, в том числе затраты на заготовку и доставку до центральных складов (баз), производимые до момента передачи товаров в продажу. Произведенные затраты относятся непосредственно в дебет счета 41 "Товары". Счет 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" не используется.

(Основание: п. п. 9, 11 ФСБУ 5/2019)

При отпуске товаров их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость товаров на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

(Основание: пп. "б" п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019)

В соответствии с п. 30 ФСБУ 5/2019 «Запасы» на конец отчетного периода производится проверка запасов на обесценение. Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан резерв. Размер резерва определяется как превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

(Основание: п. 7 ПБУ 1/2008, п.п. 28, 30, п. 31 ФСБУ 5/2019, п. 22 ПБУ 4/99)

Незавершенное производство и незавершенное строительство - Учет расходов на строительство МКД по договорам долевого участия (далее - ДДУ) ведется по дебету счета 08.33 с указанием аналитической информации по каждому строящемуся МКД и статьям расходов в соответствии с проектно-сметной документацией. В бухгалтерском балансе сумма затрат в незавершенном строительстве (строительство МКД по ДДУ) – дебетовое сальдо по счету 08.33 - отражается по строке 1210 «Запасы» баланса.

Учет спецодежды ведется в соответствии с Методическими указаниями по бухгалтерскому учету специального инструмента, специальных приспособлений, специального оборудования и специальной одежды, утвержденными Приказом Минфина России от 26.12.2002 N 135н.

В бухгалтерской отчетности информация о запасах Организации представлена в табличных пояснениях к бухгалтерской отчетности № 6 «Запасы».

## **2.5. Финансовые вложения**

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н.

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является одна ценная бумага (один выданный заем).  
(Основание: п. 5 ПБУ 19/02)

Все затраты на приобретение ценных бумаг независимо от их суммы включаются в первоначальную стоимость ценных бумаг.  
(Основание: п. п. 9, 11 ПБУ 19/02)

Корректировка стоимостной оценки финансовых вложений, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, производится на конец каждого квартала.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, проводится всегда, когда появляется информация, свидетельствующая об их обесценении, а также по состоянию на 31 декабря.  
Методика проверки финансовых вложений на обесценение утверждается отдельно.  
(Основание: п. 38 ПБУ 19/02)

Займы, предоставленные работникам организации под проценты, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 73 "Расчеты с персоналом по прочим операциям", субсчет 73-1 "Расчеты по предоставленным займам".  
(снoвание: Инструкция по применению Плана счетов)

Депозитные вклады и сертификаты, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 55 "Специальные счета в банках", субсчет 55-3 "Депозитные счета".  
(Основание: Инструкция по применению Плана счетов).

Информация о наличии финансовых вложений Организации представлена в табличных пояснениях к бухгалтерской отчетности № 5 «Финансовые вложения».

## **2.6. Резерв по сомнительным долгам**

На конец каждого отчетного периода осуществляется оценка дебиторской задолженности. Если выявляется или продолжает существовать сомнительная задолженность, то создается или продолжает признаваться (при необходимости корректируется) соответствующий резерв.

С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг.

Размер резерва в отношении каждого сомнительного долга определяется исходя из оценки вероятности исполнения обязательства должником.

(Основание: п. 3 ПБУ 21/2008, п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности)

## **2.7. Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам**

Учет расходов по займам и кредитам ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008), утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов.

(Основание: п. 4 ПБУ 15/2008)

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

(Основание: абз. 2 п. 8 ПБУ 15/2008)

С целью осуществления строительства многоэтажного жилого дома с подземной автостоянкой на 31.12.2025 года Организация привлекла: кредитные средства по кредитному договору с АО «Банк ДОМ.РФ» № 90-265/КЛ-23 в сумме – 1 497 148 929 руб. (в т.ч. в мае 2025 года увеличен кредитный лимит на 490 724 руб.)

Информация о наличии кредиторской задолженности по полученным кредитным (заёмным) средствам представлена в табличных пояснениях к бухгалтерской отчетности № 8 «Обязательства».

## **2.8. Расчеты по налогу на прибыль**

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 114н.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных об условном расходе (условном доходе) по налогу на прибыль, постоянных и отложенных налоговых активах и обязательствах, 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.

(Основание: п. 21, абз. 3 п. 22 ПБУ 18/02)

## **2.9. Оценочные обязательства**

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н.

Оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков определяется на каждую отчетную дату.

Начисление отпускных, компенсаций за неиспользованные отпуска работникам, а также начисление страховых взносов с этих выплат производятся за счет оценочного обязательства, а при его недостаточности начисленные суммы относятся на расходы по обычным видам деятельности. (Основание: п. п. 5, 8, 15, 16, 21, 22, 23 ПБУ 8/2010)

Гарантийные обязательства (обязательства по устранению недостатков, выявленных после сдачи работ заказчику) в отношении выполненных работ по договорам подряда (за исключением типовых объектов) являются условными обязательствами в связи с невозможностью обоснованно оценить их величину.

В отношении типовых объектов, по которым у организации имеется статистика затрат на исполнение гарантийных обязательств, сумма этих обязательств может быть обоснованно оценена, гарантийные обязательства (обязательства по устранению недостатков) признаются оценочными обязательствами. Такие оценочные обязательства отражаются в бухгалтерском учете по каждому договору в отдельности на каждую отчетную дату в соответствующей сумме. Величина оценочного обязательства определяется на основе прошлого опыта работы организации по договорам подряда на аналогичные объекты строительства. Сумма оценочного обязательства включается в прямые затраты по договору подряда (п. 10.12.1 Учетной политики Организации).

Суммы оценочных обязательств в связи с предоставлением организацией гарантий на срок свыше 12 месяцев, отражаемые в бухгалтерском учете, подлежат дисконтированию. Ставка дисконтирования определяется как эффективная доходность к погашению высоконадежных корпоративных облигаций, обращающихся на рынке ценных бумаг. При отсутствии по состоянию на отчетную дату таких облигаций в качестве ставки дисконтирования принимается эффективная доходность к погашению государственных ценных бумаг (в том числе облигаций). При этом к рассмотрению принимаются ценные бумаги, сопоставимые по основным характеристикам (срок, валюта обязательства и т.п.) с соответствующими обязательствами. (Основание: п. п. 5, 8, 9, 15, 16, 20 ПБУ 8/2010)

## **2.10. Доходы и расходы**

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008), утвержденным Приказом Минфина России от 24.10.2008 N 116н, Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н, Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н.

Доход застройщика в учёте определяется как разница между ценой договоров участия в

долевым строительстве и фактическими затратами на строительство объектов долевого строительства — экономия целевых средств дольщиков.

Остальные доходы являются прочими.

В частности, к прочим доходам относятся:

- доходы от продажи излишних строительных материалов и конструкций, приобретенных для исполнения договора;

- доходы в виде арендной платы за сданные в аренду другим лицам строительные машины и оборудование, временно не используемые для исполнения договора.

*(Основание: п. п. 4, 5 ПБУ 9/99, п. п. 7, 12 ПБУ 2/2008)*

Денежные средства, полученные в рамках Договоров долевого участия от дольщиков - доходами не признаются, и учитываются на счетах- эскроу уполномоченного банка.

К прямым затратам организации относятся все расходы на проведение строительных работ, капитальные затраты и прочие затраты, непосредственно связанные с возведением объектов с начала их строительства до получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Расходы на содержание службы застройщика, учитываются в течение всего срока строительства и списываются единовременно в полном объеме по окончанию строительства.

Финансовый результат деятельности организации определяется по окончании строительства как экономия затрат на строительство объектов недвижимости в виде разницы между договорной стоимостью объекта и фактическими затратами по строительству данного объекта. Услуги заказчика-застройщика Договором ДУ не предусмотрены.

Доходы от экономии застройщика рассчитываются по каждому объекту строительства. Объектом строительства признается каждый отдельный объект, который учитывается обособленно.

Финансовый результат в виде экономии застройщика отражается в составе доходов от обычных видов деятельности в момент передачи объекта по Акту приема-передачи участнику долевого строительства.

Объекты, не переданные в отчетном периоде участникам долевого строительства, учитываются по стоимости расходов на строительство.

Экономия застройщика отражается как финансовый результат в последующих периодах по мере передачи объектов участникам долевого строительства по Актам приема-передачи.

Расчета экономии осуществляется в периоде передачи первого объекта долевого строительства следующим образом:

Определяется себестоимость 1м<sup>2</sup> (СС 1м<sup>2</sup>) каждой самостоятельной части объекта строительства, а именно:

- Жилых помещений (квартир)
- Офисных помещений

- Парковочных мест

Раздельный учет доходов и расходов, полученных в рамках целевого финансирования, и других доходов осуществляется путем выделения на счетах 90 и 08.33.

Затраты по объектам долевого строительства группируются по структуре расходов на счете 08.33. Указанные активы отражаются в активе баланса в составе оборотных активов по строке 1210 «Запасы».

Расходами от обычных видов деятельности являются расходы на содержание застройщика, которые учитываются на счете 08.33.3 и распределяются ежемесячно по объектам долевого строительства прямо пропорционально прямым затратам ежемесячно Дт08.33.1 Кт08.33.3 в разрезе соответствующего субконто с учетом квадратных метров в МЖД.

## **2.11. Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.**

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, по местам их возникновения (подразделениям), элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объектам и договорам.

В соответствии с п. 23 и п.24. ФСБУ 5/2019 к прямым расходам относятся:

- материальные затраты, непосредственно связанные с выполнением работ, производством продукции, оказанием услуг;
- расходы на оплату труда персонала, непосредственно участвующего в процессе выполнения работ, производства продукции, оказания услуг;
- расходы по страховым взносам во внебюджетные фонды, начисленные на прямые расходы по оплате труда;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.
- прочие затраты. В соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденного приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. N 180н (Письмо МФ РФ от 18 ноября 2021 г. N 07-01-09/93330), в случаях, когда управленческие расходы непосредственно связаны с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, они включаются в фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции. Такими расходами являются расходы на содержание заказчика-застройщика при осуществлении строительства по договорам долевого участия согласно закону № 214-ФЗ.

К косвенным расходам относятся все иные расходы, осуществленные в отчетном периоде (кроме прочих расходов). Базой распределения косвенных расходов между объектами учета является выручка за отчетный период по видам деятельности.

Коммерческие и управленческие расходы (кроме расходов на содержание заказчика-застройщика при осуществлении строительства по договорам долевого участия согласно закону 214-ФЗ в качестве условно-постоянных расходов списываются полностью на себестоимость продаж в периоде их возникновения.

**Прочими расходами** являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных

средств, отрицательными курсовыми разницеми, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

## **2.12. Финансовый результат от выполнения функций застройщика**

Финансовым результатом от выполнения функций застройщика признается финансовый результат (прибыль или убыток), полученный Обществом от реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости за счет привлечения средств участников долевого строительства, с последующей передачей им построенных объектов на основании заключенных договоров.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования участника долевого строительства над себестоимостью строительства объекта долевого строительства, учтенного по дебету счета 08.33.

Моментом признания и отражения в учете финансового результата признается дата подписания (последнего) передаточного акта или одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства.

Финансовый результат по объекту строительства определяется в целом по многоквартирному дому и иным объектам возводимых в рамках одного разрешения на строительство. В бухгалтерском учете финансовый результат от выполнения функций застройщика признается доходом (расходом) от обычных видов деятельности.

Законченные строительством помещения объекта недвижимости, который предназначен для реализации инвестиционных проектов – на продажу или для передачи участникам долевого строительства по заключенным договорам, отражаются в учете в соответствии с их правовым статусом:

- по объектам долевого строительства (помещениям), подлежащим передаче участникам долевого строительства, затраты на капитальное строительство списываются за счет целевых средств от дольщиков, поступивших на счета эскроу;
- объекты (помещения), предназначенные для продажи (по которым не заключены договоры участия в долевом строительстве), принимаются к учету в качестве готовой продукции.

Моментом завершения формирования себестоимости инвестиционного объекта признается либо дата передачи по передаточному акту первого помещения (объекта долевого строительства) участнику долевого строительства, либо дата оформления права собственности на первый объект инвестиций Общества (помещение, которое профинансировано Обществом и предназначено для продажи) – в зависимости от того, что наступит раньше, – при условии получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по всему объекту недвижимости (зданию).

Сумма полученного по договору участия в долевом строительстве целевого финансирования соответствует цене объекта долевого строительства, предусмотренной условиями заключенного сторонами договора.

Денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу не отражаются на счетах бухгалтерского учета и в балансе застройщика, так как не соответствуют критерию признания актива (отсутствует контроль). Информацию о них застройщик отражает на забалансовом счете. Для этих целей используется забалансовый счет 009Э «Средства дольщиков на счетах эскроу» (Письмо от 11.11.2019 N 03-11-06/2/86786). Аналитический учет по данному счету организуется по каждому договору долевого строительства, в счет уплаты цены по которому участником внесены денежные средства на счет эскроу.

Учет объектов, подлежащих перепродаже, после завершения строительства учитываются по стоимости расходов на строительство. Аналитический учет жилых/нежилых помещений ведется в разрезе каждой самостоятельной части объекта, на которую зарегистрировано право собственности. При внутреннем перемещении и списании в результате продажи товары оцениваются по стоимости каждой единицы.

- Инвентаризация имущества и обязательств проводится раз в год перед составлением годового баланса, а также перед приемкой законченного строительством объекта

### 2.13. Существенность показателей отчетности и ошибок

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации показателей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 10% и более от детализируемого. Показатели, составляющие менее 10% от детализируемого, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению показателя отчетности не менее чем на 10%. С учетом характера показателя существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

## 3. Расшифровка показателей отчетности по состоянию на 31.12.2025 года:

1) Показатель " Материальные оборотные активы" включает в себя:

- стоимость объектов строительства в сумме 690 845 тыс. руб.
- стоимость земельного участка, на котором производится строительство в сумме 271 950 тыс. руб.
- стоимость материалов в сумме 65 330тыс. руб.

Объектов, находящихся в стадии реконструкции, консервации, процессе государственной регистрации - нет.

Раскрытие информацию по ППА:

В 2025 году были начислены права пользования активами (ППА) по арендованным офисным помещениям, отвечающим правилам начисления ППА.

В таблице приведены общие сведения по ППА из расчета действия договора аренды 36 месяцев.

№ п/п	Офисные помещения	Ставка дисконтирования	Период действия договора аренды (оценочное значение)	Номинальная часть арендного платежа, руб. ну	Ставка дисконтирования за месяц (r)/100	Приведенная стоимость арендного платежа, руб. БУ	Коэффициент дисконтирования	Начисленные проценты, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Офисное помещение №12и 17 этаж по	5,5%	36 месяцев	3 144 240,00	0,0044717	2 898 241,26	0,995548	245 998,73

	адресу ул.Текучева,139/94 пл.79,4м2							
2	Офисное помещение №12к 17 этаж по адресу ул.Текучева,139/94 пл.21,9м2 - <b>ЮР.АДРЕС</b>	5,5%	36 месяцев	867 240,00	0,0044717	799 388,96	0,995548	67 851,04
3	Офисное помещение №12п 17 этаж по адресу ул.Текучева,139/94 пл.51,1м2	5,5%	36 месяцев	2 023 560,00	0,0044717	1 865 240,91	0,995548	158 319,08
4	Офисное помещение №48 1 этаж по адресу ул.Текучева,139/94 пл.70,0м2	5,5%	36 месяцев	2 772 000,00	0,0044717	2 555 124,54	0,995548	216 875,46
<b>ИТОГО:</b>		<b>5,5%</b>	<b>36 месяцев</b>	<b>8 807 040,00</b>	<b>0,0044717</b>	<b>8 117 995,68</b>	<b>0,995548</b>	<b>689 044,31</b>

Ставка дисконтирования для обязательства по аренде помещений на срок 3 года определена в размере 5,5 %, что соответствует ставке по кредиту, полученному организацией на такой же срок.

Ежемесячная ставка дисконтирования определяется по формуле:

$$R = ((1+\text{годовая ставка}/100)^{1/12\text{степень}-1}) * 100\%$$

Коэффициент дисконтирования определяется по формуле =  $1/(1 + \text{Ставка дисконтирования за месяц})$

Приведенная стоимость арендного платежа определяется ежемесячно по формуле =  $\text{номинальная стоимость}/(1+\text{ставка дисконтирования})^{\text{количество месяцев}}$ .

Начисленные проценты исчисляются ежемесячно путем умножения процентной ставки (ставки дисконтирования) на остаток обязательств на начало каждого месяца пользования активом.

В марте 2025 года была произведена переоценка ППА в сторону увеличения, в связи с увеличением стоимости аренды. На 31.12.2025 г. остаток ППА составляет:

№ п/п	Офисные помещения	Ставка дисконтирования	Период действия договора аренды (оценочное значение) - остаток	Номинальная часть арендного платежа, руб. НУ	Ставка дисконтирования за месяц (r)/100	Приведенная стоимость арендного платежа, руб. БУ	Коэффициент дисконтирования	Начисленные проценты, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Офисное помещение №12и 17 этаж по адресу ул.Текучева,139/94 пл.79,4м2	5,5%	22 месяцев	2 008 820,00	0,0044717	1 596 575,24	0,995548	98 767,43
2	Офисное помещение №12к 17 этаж по адресу ул.Текучева,139/94 пл.21,9м2 - <b>ЮР.АДРЕС</b>	5,5%	22 месяцев	554 070,00	0,0044717	440 365,18	0,995548	27 241,90
3	Офисное помещение №12п 17 этаж по адресу ул.Текучева,139/94 пл.51,1м2	5,5%	22 месяцев	1 292 830,00	0,0044717	1 027 518,85	0,995548	63 564,43
7	Офисное помещение №48 1 этаж по адресу ул.Текучева,139/94 пл.70,0м2	5,5%	22 месяцев	1 771 000,00	0,0044717	1 407 559,98	0,995548	87 074,56

<b>ИТОГО:</b>	<b>5,5%</b>	<b>22 месяцев</b>	<b>5 626 720,00</b>	<b>0,0044717</b>	<b>4 472 019,25</b>	<b>0,995548</b>	<b>276 648,32</b>
---------------	-------------	-------------------	---------------------	------------------	---------------------	-----------------	-------------------

Имущество, сдаваемое в аренду отсутствует.

Имущество, взятое в лизинг - отсутствует.

2) Показатель "Дебиторская задолженность" включает в себя:

- Расчеты с поставщиками и подрядчиками – 125 139 тыс. руб.;
- налоги, взносы – 321 тыс. руб.;
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами – 388 тыс. руб.

Резерв по сомнительным долгам создан в 2024 году в размере 3 894 тыс. руб. по просроченной дебиторской задолженности, в 2025 года резервы по сомнительным долгам не создавались. Резервы по сомнительным долгам отражены в бухгалтерской отчетности в табличных пояснениях № 7 «Дебиторская задолженность».

3) Показатель "Капитал и резервы" включает в себя:

- величину уставного капитала в размере 10 тыс. руб.
- непокрытый убыток (нераспределенная прибыль – 26 413 тыс. руб. (данный убыток сформирован за счет отложенного налогового обязательства на проценты по полученным целевым кредитам и займам, которые до окончания строительства и ввода объекта в эксплуатацию отражаются только в бухгалтерском учете Организации, после ввода объекта в эксплуатацию и погашения кредитов и займов, а также выплаты процентов по кредитам и займам, отложенные налоговые обязательства будут скорректированы).

4) Показатель Долгосрочные обязательства включает в себя:

- задолженность по заемным средствам в сумме 80 808 тыс. руб., в т.ч. проценты в сумме 14 044 тыс. руб.
- задолженность по кредитным средствам в сумме 1 497 149 тыс. руб., в т.ч. проценты в сумме 120 726 тыс. руб.

5) Показатель "Кредиторская задолженность" включает в себя:

- задолженность организации подрядчикам за выполненные работы и услуги в сумме 14 878 тыс. руб.
- задолженность по налогам в сумме 458 тыс. руб.
- прочая задолженность 10 тыс. руб.
- задолженность по арендным обязательства не превышающую 12-ть месяцев в сумме 3 615 тыс. руб.

6) Оценочные обязательства и оценочные значения на 31.12.2025 года составили 464 тыс. руб.

7) Чистые активы (– 26 403) тыс. руб.

8) Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства.

Организация применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

Статьей 284 Налогового кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 12 июля 2024 г. № 176-ФЗ) с 1 января 2025 г. налоговая ставка по налогу на прибыль установлена в размере 25% вместо 20%.

В Бухгалтерской отчетности по состоянию на 31.12.2025г. отражена следующая информация:

- по строкам 1180 и 1420 Бухгалтерского баланса отражены суммы отложенных налоговых активов и обязательств в размере 2 286 тыс. руб. и 24 881 тыс. руб. соответственно;
- по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах отражены постоянные налоговые обязательства (активы) в размере -13 427 тыс. руб.

#### 4. Сведения об отчетности

Для ООО СЗ «КОРИФЕЙ» отчетным является период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025г.

Годовая бухгалтерская отчетность организации подготовлена по ФСБУ № 4/2023 (Приказ Минфина России от 04.10.2024 № 157н) в соответствии с концепцией достоверного представления.

Добавлено раскрытие информации в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Корректировок входящих остатков не осуществлялось, изменений содержания и формы бухгалтерского баланса, отчета о прибылях и убытках и пояснений к ним не было.

#### 5. Сведения о связанных сторонах:

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» раскрываем информацию о связанных сторонах (аффилированных лицах) по состоянию на 31.12.2025 г., а также об операциях с ними, имевшими место в отчетном периоде.

##### 1. Список связанных сторон

№ п/п	ФИО	Должность	Контрольный пакет
1	Мусатов Антон Александрович	Бенефициар (учредитель ООО «ГК Развитие»)	40%
2	Василенко Евгений Юрьевич	Бенефициар (учредитель ООО «ГК Развитие»)	40%
3	Джалалов Маккашарип Джалалудинович	учредитель	20%
4	ООО «ГК Развитие»	учредитель	80%

##### 2. Операции со связанными сторонами

№ п/п	Контрагент	Вид операции	Сумма операции (тыс.руб.)	Сальдо расчетов на конец периода (тыс.руб.)
1	ООО «ГК Развитие»	Предоставление займа	0	80 180
2	Мусатов Антон Александрович	Предоставление займа	276	628

3. Информация о выплатах управленческому персоналу:

Наименование, должность	Вид выплат	Сумма, тыс. руб.
<b>Краткосрочные вознаграждения (подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты)</b>		
Основной управленческий персонал (директор, финансовый директор, главный бухгалтер, совет директоров)	Оплата труда за отчетный период	4 318
	Начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в бюджеты и внебюджетные фонды	781
	Оплата ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде	275
	Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала	-
	Иное вознаграждение (дивиденды, и т.д.)	-
Долгосрочные вознаграждения – суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты		
	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)	-
	Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	-
	Иные долгосрочные вознаграждения	-
	<b>ИТОГО</b>	<b>5 374</b>

## 6. Прочая информация

Имущество ООО "СЗ «КОРИФЕЙ» не используется для обеспечения обязательств третьих лиц и собственных обязательств, не связанных со строительством.

Деятельность, не связанную со строительством, организация не осуществляет.

Ссуды, займы в первом полугодии 2025 году не предоставлялись.

Задолженность по кредитам (займам), не связанных со строительством отсутствует.

Перечень судебных разбирательств, инициированных, завершенных или длящихся в 2025 году на 31.12.2025 г.:

а) Дело № 2-3146/24 по заявлению Ручкиной Е.В. к Администрации города Ростова-на-Дону, Администрации Ленинского района г. Ростова-на-Дону, ООО СЗ «КОРИФЕЙ» ДИЗО, ДАИГ, Управлению Росреестра по Ростовской области о признании результатов межевания земельных участков, принадлежащих ООО СЗ «КОРИФЕЙ» недействительными, признании права собственности у ООО СЗ «КОРИФЕЙ» в отношении части данных земельных участков

отсутствующим, исключении записи о постановке данных земельных участков на учет, установлении границ земельного участка под многоквартирным домом.

Решением от 17.12.2024 г. требования Ручкиной Е.В. оставлены без удовлетворения. Первая и апелляционная инстанция в пользу ООО СЗ "Корифей". Кассационная инстанция – дело возвращено на новое рассмотрение, дата заседания следующего заседания – 02.04.2026 г.

б) 07.10.2024 подано исковое заявление в АС РО о взыскании суммы за непоставленный товар, а также пени на общую сумму 3 980 927 руб. 50 копеек. Истец – ООО СЗ «КОРИФЕЙ». Ответчик – ИП Полетаев П.Н. Решением от 24.02.2025 года суд установил взыскать с ИП Полетаева П.Н. сумму долга в размере 3 857 487,89 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 142 923 руб. На 30.06.2025 г. средства на расчетный счета ООО СЗ «КОРИФЕЙ» не поступили. В настоящее время открыто исполнительное производство у приставов.

Проверки контролируемых органов в 2025 году отсутствовали.

Размещение информации в ЕИСЖС: размещена на сайте наш.дом.рф.

## **7. События после отчетной даты**

Общество не располагает информацией о событиях, которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год, которые оказали или могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, и отсутствие информации о которых, могло бы повлиять на экономические решения пользователей этой отчетности.

## **8. Информация, подтверждающая непрерывность деятельности**

Годовая бухгалтерская отчетность ООО СЗ «КОРИФЕЙ» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Общество не располагает информацией о событиях, которые могли бы повлиять на прекращение его деятельности в дальнейшем.

В настоящее время руководство общества проводит анализ возможного воздействия изменяющихся макро- и микроэкономических условий на финансовое положение и результаты хозяйственной деятельности и выработку мер противодействия, позволяющих осуществлять дальнейшее стабильное функционирование общества.

## **9. Информация о бенефициарных владельцах**

В соответствии с п.7 ст.6.1 Федерального закона от 7 августа 2001г. № 115-ФЗ « О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» раскрываем информацию о бенефициарных владельцах (лицах, которые в конечном счете прямо или косвенно владеют (имеют участие в капитале более 25 процентов)) юридическим лицом либо имеет возможность контролировать его действия:

<b>№ п/п</b>	<b>ФИО</b>	<b>% капитала</b>
1	Мусатов Антон Александрович	40%

2	Василенко Евгений Юрьевич	40%
3	Джалалов Маккашарип Джалалудинович	20%

Директор



Мусатов А.А.

«02» марта 2026 года

