

ООО СЗ "Мета-Апартаменты"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

ООО Специализированный застройщик "Мета-Апартаменты"

ИНН 5406797121 КПП 540601001

ООО СЗ "Мета-Апартаменты"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

1. Основные виды экономической деятельности

Полное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Мета-Апартаменты» (в дальнейшем «Общество»).

Сокращенное наименование Общества: ООО СЗ «Мета-Апартаменты».

Место нахождения: Российская Федерация, 630099, Новосибирская область, г. Новосибирск, Красный проспект, дом 37, этаж 5, офис 8а.

Зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц 24.04.2019 за основным государственным номером 1195476032531. Инспекцией Федеральной налоговой службы по Центральному району г. Новосибирска поставлено на учёт 24.04.2019 за идентификационным номером налогоплательщика (ИНН) 5406797121 с кодом причины постановки на учет (КПП) 540601001.

Общество создано на неограниченный срок деятельности.

Основной целью Общества является осуществление деятельности Заказчика-застройщика, направленной на получение прибыли и ее распределение между участниками в соответствии с действующим законодательством и Уставом Общества.

Списочная численность работающих по состоянию на 31 декабря 2025 года – 1 человек.

Основные виды деятельности Общества:

71.12. Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

2. Учетная политика

2.1. Утверждение и изменения Учетной политики

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя требований действующих в Российской Федерации законов и в порядке, установленном соответствующими федеральными стандартами бухгалтерского учета, принимаемыми в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе учетной политики, утвержденной на 2025 г.

Досрочно новые Положения по бухгалтерскому учету обществом в 2025 году не применялись.

С 01.01.2022 Обществом применяются ФСБУ 6/2020, ФСБУ 26/2020, ФСБУ 25/2018. Учётная политика Общества изменена в соответствии с положениями вступивших в силу стандартов ФСБУ 6/2020, ФСБУ 26/2020, ФСБУ 25/2018, ФСБУ 14/2022. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения нового стандарта отражаются Обществом перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала его применения, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

С 01.01.2025 года Общество в обязательном порядке применяет ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», при этом положения о формировании отчетности,

ООО СЗ "Мета-Апартаменты"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

основанные на ПБУ 4/99 и Приказе Минфина России от 02.07.2010 N 66н, с 1 января 2025 г. не используются.

С 01.04.2025 года Общество применяет ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

Общество, являясь малым предприятием, с 2024 года применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета.

В связи с применением упрощенных способов ведения бухгалтерского учета Общество с 2025 года не применяет следующие ПБУ:

- ПБУ 2/2008 "Учет договоров строительного подряда";
- ПБУ 11/2008 "Информация о связанных сторонах";
- ПБУ 16/02 "Информация по прекращаемой деятельности";
- ПБУ 12/2010 "Информация по сегментам" - если Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг;
- ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций".

За 2025 год сформирована упрощенная бухгалтерская отчетность.

Упрощенная бухгалтерская отчетность в общем случае состоит из Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах и пояснений (пп. "а" п. 52 ФСБУ 4/2023).

Отчетность позволяет составить достоверное и полное представление о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

При формировании бухгалтерской отчетности Общества обеспечена нейтральность информации, содержащейся в ней, т.е. исключено одностороннее удовлетворение интересов одних групп пользователей бухгалтерской отчетности перед другими.

При формировании показателей бухгалтерского и налогового учета, а также во всех случаях использования в нормативно-правовых актах принципа существенности в организации устанавливается уровень существенности, который служит основным критерием признания фактов существенными.

2.2. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности.

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Все объекты ОС после признания и оцениваются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

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

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

2.3. Финансовая и операционная аренда

Общество, являясь арендатором, в связи с применением упрощенных способов ведения

ООО СЗ "Мета-Апартаменты"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

бухгалтерского учета вправе не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и арендатор не может выкупить предмет аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа, а также если предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду (пп. "в" п. 11, п. 12 ФСБУ 25/2018).

Общество, являясь арендодателем, при применении ФСБУ 25/2018 может любую аренду учитывать как операционную, если выполняются условия (п. 28 ФСБУ 25/2018):

-договор аренды не предусматривает переход к арендатору права собственности на предмет аренды;

-арендатор не имеет права на покупку предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости.

2.4. Запасы

Учет сырья и материалов, готовой продукции (далее - материалы) с 01.01.2021 года ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н. по строке запасов (строка 1210 "Запасы").

В качестве запасов принимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла или используемые в течение периода не более 12 месяцев. Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости в зависимости от способа их получения или изготовления.

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.

2.5. Денежные средства и их эквиваленты.

К денежным эквивалентам Общество относит депозитные вклады в кредитных организациях со сроком погашения три месяца и менее.

2.6. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность отражается в отчетности с учетом НДС, и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Согласно учетной политике, в бухгалтерском учете создается Резерв по сомнительным долгам. Сомнительным долгом признается дебиторская задолженность, срок оплаты которой просрочен более чем на 180 календарных дней. При этом Резерв начисляется в размере 100% от всей суммы просроченной задолженности более чем на 180 календарных дней.

Дебиторская задолженность так же включается в резерв, если организация располагает сведениями о том, что взыскать ее нереально. Но при этом нет документальных оснований списать такой долг. Причем данное условие будет справедливо и для тех обязательств, срок по которым истек меньше чем 180 дней назад либо вовсе еще не наступил.

Резерв создается и учитывается отдельно по каждому сомнительному долгу.

2.7. Признание доходов

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

ООО СЗ "Мета-Апартаменты"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

Доходами от обычных видов деятельности являются финансовый результат от строительства объекта как разница между поступившими денежными средствами по договорам участия в долевом строительстве и расходами на строительство объекта, и выручка от реализации построенных объектов недвижимости, право собственности на которые по окончании строительства было зарегистрировано на Общество. Моментом признания и отражения в учёте финансового результата признаётся дата подписания последнего акта о передаче объектов долевого строительства с участниками долевого строительства.

Прочими доходами являются:

- поступления, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;
- поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам);
- прибыль, полученная Компанией в результате совместной деятельности;
- поступления от продажи основных средств, материалов и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Компании, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;
- поступления в возмещение причиненных организации убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- сумма дооценки активов;
- прочие доходы.

Прочими доходами также являются поступления, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации и т.п.): стоимость материальных ценностей, остающихся от списания непригодных к восстановлению и дальнейшему использованию активов, и т.п.

Для целей бухгалтерского учета величина прочих поступлений определяется в следующем порядке.

Величину поступлений от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров, а также суммы процентов, полученных за предоставление в пользование денежных средств Компании, и доходы от участия в уставных капиталах других организаций определяют в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности;

Штрафы, пени, неустойки за нарушения условий договоров, а также возмещения причиненных Компании убытков принимаются к бухгалтерскому учету в суммах, признанных судом, признанных или оплаченных должником.

Кредиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, включается в доход Компании в сумме, в которой эта задолженность была отражена в бухгалтерском учете Компании.

Суммы дооценки активов определяют в соответствии с правилами, установленными для проведения переоценки активов.

Иные поступления принимаются к бухгалтерскому учету в фактических суммах.

Прочие поступления подлежат зачислению на счет прибылей и убытков Компании, кроме случаев, когда правилами бухгалтерского учета установлен другой порядок.

2.8. Признание расходов

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы (операционные, внереализационные и чрезвычайные расходы).

Расходы по обычным видам деятельности сформированы в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

Прочими расходами являются:

- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств, материалов и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных организацией убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- курсовые разницы;
- сумма уценки активов;
- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;
- прочие расходы.

Прочими расходами также являются расходы, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации имущества и т.п.).

Для целей бухгалтерского учета величина прочих расходов определяется в следующем порядке:

Величина расходов, связанных с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции, а также с участием в уставных капиталах других организаций, с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов Компании, прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности (когда это не является предметом деятельности Компании), процентов, уплачиваемых Компанией за предоставление ей в пользование денежных средств, а также расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями,

ООО СЗ "Мета-Апартаменты"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

определяются в сумме исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности;

Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, а также возмещение причиненных организацией убытков принимаются к бухгалтерскому учету в суммах, присужденных судом, признанных Компанией и/или оплаченных Компанией;

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек и не создан резерв по сомнительным долгам, другие долги, нереальные для взыскания, включаются в расходы организации в сумме, в которой задолженность была отражена в бухгалтерском учете Компании;

Суммы уценки активов определяются в соответствии с правилами, установленными для проведения переоценки активов;

Прочие расходы подлежат зачислению на счет прибылей и убытков Компании, кроме случаев, когда законодательством или правилами бухгалтерского учета установлен иной порядок.

Учёт готовой продукции на счёте 43 осуществляется по себестоимости каждой единицы (помещения).

После формирования себестоимости квартир и отражения на счёте 43 «Готовая продукция» на основании получения свидетельства на право собственности, дальнейшие расходы на содержание квартир (нежилых, коммерческих помещений), включая коммунальные платежи, арендную плату за землю и пр., компания отражает на счёте 44.

2.9. Порядок формирования резерва на оплату отпусков

Согласно ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы", утвержденного Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н., организация ежемесячно начисляет резерв на оплату отпусков по следующей методике:

Механизм формирования резерва на оплату отпусков:

*Ежемесячная сумма отчислений в резерв = ((средний заработок * (ставку страховых взносов + ставку взносов ФСС от НС и ПЗ) + средний заработок)) * 2,33*

3. Иная информация

3.1. Общая информация

Среднесписочная численность персонала Общества на 01.01.2025 г. составила 1 человек, на 01.01.2026 г. - 1 человек.

Общество арендует часть нежилого помещения, офис № 8а, площадью 4 кв.м., входящее в состав помещения с кадастровым номером 54:35:101310:210, находящегося на пятом этаже по адресу: г. Новосибирск, Красный проспект, д.37, и использует его как офисное помещение.

Данное помещения используется для размещения сотрудников общества.

3.2 Финансовые и другие оборотные активы

По состоянию на 31.12.2025 сумма сомнительной дебиторской задолженности составила 0 тыс. руб.

В бухгалтерском балансе величина дебиторской задолженности на 31.12.2025 составила 37 758 тыс. руб., в том числе задолженность покупателей 32 245 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 сумма финансовых вложений в виде выданных займов составила 20 400 тыс. руб.

3.4. Капитал

Чистые активы Общества на 31.12.2025 года составили 51 811 тыс. руб.

3.5. Обязательства

ООО СЗ "Мета-Апартаменты"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

Задолженность по Краткосрочным займам и кредитам на 31.12.2025 (строка 1510 Баланса) – составляет 9 594 тыс.руб . Проценты по договорам займа уплачиваются в момент погашения основного долга. По состоянию на 31.12.2025 года срок погашения по имеющимся договорам займа не превышает 12 месяцев.

По состоянию на 31.12.2025 сумма Краткосрочной кредиторской задолженности составила 1 028 тыс. руб.

3.6. Резерв на оплату отпусков

Организация в 2025г ежемесячно начисляла резерв на оплату отпусков по следующей методике:

Ежемесячная сумма отчислений в резерв = (оклады сотрудников, согласно штатного расписания (1+ставка по страховым взносам/100+ставка на травматизм/100))/29,4*2,33*

Формирование резерва на оплату отпусков в организации отражается на счёте 96.01 «Резервы предстоящих отпусков». На 31.12.2025 сумма резерва составила 3 тыс. руб.

3.7. События после отчётной даты

В отчётном периоде в 2025 году события после отчётной даты отсутствуют. В предыдущем периоде 2024 году события после отчётной даты отсутствовали.

3.8. Финансовый результат

В 2025 году Общество осуществляло деятельность по продаже и сдаче в аренду нежилых помещений, принадлежащих ему на праве собственности .

Финансовый результат за 2025 год - убыток в сумме 36 тыс. руб.

Генеральный директор ООО СЗ «Мета-Апартаменты»
12.03.2026



Подлужняк К.В.