

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АТЛАНТ"**  
**ИНН 7606123726, КПП 760601001**  
**ОГРН 1207600020110, ОКПО 46371552**

**Адрес: ЯРОСЛАВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЯРОСЛАВЛЬ, УЛ. ЩАПОВА, Д.20, ОФ.303**

---

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025**  
**и отчету о финансовых результатах за 2025 год.**

**Введение**

Настоящие пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик «Атлант» (далее – Общество) по состоянию на 31 декабря 2025 года, которая сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности, утвержденными нормативными документами, и основополагающими допущениями (имущественная обособленность, непрерывность деятельности, временная определенность фактов хозяйственной деятельности, последовательность применения учетной политики, рациональность).

**Сведения об организации**

1. Полное фирменное название Общества:  
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Атлант».
2. Общество действует на основании Устава, зарегистрированного Межрайонной инспекцией ФНС России № 7 по Ярославской области 30.11.2020 за ГРН № 120760020110.
3. Виды деятельности:  
Основной:  
ОКВЭД 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.  
Дополнительный:  
71.12. Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях.
4. Размер Уставного капитала: 10 тысяч рублей. Уставный капитал оплачен полностью.
5. Учредители: физическое лицо 100 %;
6. Единоличный исполнительный орган:  
Директор – Разуванов Роман Анатольевич  
Избран на основании Решения Единственного участника от 30.08.2025 года.
7. Основной управленческий персонал организации - директор
8. Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025 составляет 2 человека.
9. Общество не имеет филиалов и представительств, дочерних и зависимых обществ.
10. Организация не подлежит обязательному аудиту.
11. По данным реестра субъектов малого и среднего предпринимательства по состоянию на 31.12.2025 Общество является микропредприятием.
12. Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «Специализированный застройщик «Атлант» составлена за период с 01.01.2025 года по 31.12.2025 года в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности, подтверждена результатами инвентаризации по состоянию на 31.12.2025 г. (Приказ № 1-ИНВ/от от 26.12.2022, Протокол о результатах проведенной инвентаризации № 1 от 31.12.2025 г.).
13. Учетная политика ООО «Специализированный застройщик «Атлант» утверждена приказом директора от 07 сентября 2022 года.
14. Информации о строящихся объектах по состоянию на 31.12.2025 нет.

**Информация об учетной политике**

1. Учетная политика разработана в соответствии с действующими законодательными актами, нормативными положениями, регулирующими ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации.

2. Ответственность за достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества несет директор.
3. Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с применением программного продукта «1С: Предприятие, 7.7.».
4. При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к отдельному показателю за отчетный период составляет не менее 5 (пяти) процентов.
5. Ключевые положения учетной политики по разделам учета.
  - Основные средства:
    - расчет амортизации по всем объектам определяется линейным способом;
    - переоценка не проводится.
  - Оценка при списании МПЗ:
    - по себестоимости каждой единицы запасов.
  - Финансовый результат от текущей деятельности определяется:
    - Финансовым результатом (доходом) от деятельности заказчика застройщика, не осуществляющего строительные работы собственными силами, является разница между суммой денежных средств, уплаченных участниками долевого строительства помещений в многоквартирном доме (МКД) и суммой фактических затрат застройщика на строительство (экономию застройщика).
6. Корректировки показателей бухгалтерской отчетности прошлых отчетных периодов ретроспективно не применялись. Существенные ошибки прошлых отчетных периодов в отчетном году не выявлялись. Оценочные значения, используемые при формировании бухгалтерской отчетности, в отчетном периоде не пересматривались.
7. **Учет хозяйственных операций, связанных с реализацией инвестиционных проектов, в которых Общество выполняет функции заказчика - застройщика,** ведется в следующем порядке:

По дате государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в бухгалтерском учете записью Д-т 76.33.2 «Расчеты по предварительным договорам долевого участия», К-т 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия» отражаются обязательства участника долевого строительства и Общества в сумме, согласованной в договоре участия в долевом строительстве.

Пп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ (в ред. ФЗ от 09.11.2020 N 368-ФЗ ).

В целях привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счета эскроу все участники долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке (п. 1 Статья 15.4.ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 )

В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита, участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, который предоставил такой целевой кредит. (п. 1.1 Статья 15.4.ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 )

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.

Учет поступивших денежных средств участников долевого строительства на счета эскроу осуществляется по Д-ту счета 009.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу» в разрезе Контрагентов и Договоров долевого участия (Письмо от 11.11.2019 N 03-11-06/2/86786). Аналитический учет по данному счету ведется по каждому договору долевого строительства, в счет уплаты цены по которому участником внесены денежные средства на счет эскроу.

Учет затрат, связанных с реализацией инвестиционных проектов, в случае, когда Общество в отношении этих объектов выполняет функции только заказчика-застройщика ведется на субсчете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» в разрезе Объектов строительства, Статей затрат. При этом учет затрат осуществляется нарастающим итогом с начала строительства в разрезе отчетных периодов до ввода объекта в эксплуатацию.

По окончании строительства стоимость строительства не формирует у застройщика стоимость основного средства, а списывается за счет средств, полученных от участников долевого строительства. (Письмо Минфина РФ № 07-05-03/02 от 18.05.2006 г).

Для определения стоимости строительства предназначена Методика определения стоимости строительной продукции на территории РФ (МДС 81-35.2004), утвержденная Постановлением Госстроя России от 05.03.2004 года №15/1 (в ред. Приказа Минрегиона России от 01.06.2012 N 220, Приказа Минстроя России от 16.06.2014 N 294/пр) .

НДС, предъявленный застройщику учитывается на счете 19.33.4 «НДС по строительству инвестиционных объектов, передаваемых инвестору (дольщику)» до момента определения финансового результата деятельности застройщика.

Исключением являются суммы НДС, относящиеся к материально-производственным запасам, списанным в затраты по строительству в момент передачи в эксплуатацию на основании Отчета подрядчика об использовании материалов (давальческая схема использования материалов). Вышеуказанные суммы НДС включаются в стоимость строительства на дату передачи МПЗ в эксплуатацию.

В бухгалтерской отчетности суммы НДС, учитываемый на счете 19.03 «НДС по строительству инвестиционных объектов, передаваемых инвестору (дольщику)» указываются в строке 1210 «Запасы».

Финансовым результатом (доходом) от деятельности заказчика застройщика, не осуществляющего строительно-монтажные работы собственными силами, является разница между суммой денежных средств, уплаченных участниками долевого строительства помещений в многоквартирном доме (МКД) и суммой фактических затрат застройщика на строительство (экономия застройщика).

Моментом определения дохода застройщика является дата подписания Акта приема-передачи помещения (объекта) долевого строительства между Застройщиком и Участником долевого строительства.

В случае если застройщик после ввода в эксплуатацию МКД получает в собственность часть помещений, то затраты на строительство этих помещений исключаются из общей суммы затрат на строительство МКД при определении финансового результата застройщика.

Рассматриваемые затраты квалифицируются как собственные капитальные вложения в создание готовой продукции (объектов недвижимости) для дальнейшей реализации.

Факт передачи участникам долевого строительства объекта долевого строительства оформляется бухгалтерскими записями по Д-ту счета 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия» в корреспонденции с К-том счета 08.33.4 «Инвестиционные объекты для передачи дольщикам» по статьям затрат открытых к этому счету.

Одновременно делается бухгалтерская запись по передаче инвесторам суммы предъявленного прочими подрядчиками суммы НДС по Д-ту счета 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия» с К-том счета 19.33.4. «НДС по строительству инвестиционных объектов, передаваемых инвестору (дольщику)».

Определение суммы затрат по строительству МКД, остающейся в собственности застройщика производится пропорционально площади помещений, остающихся в собственности. Данные факты хозяйственной деятельности отражаются по Дебету счет 43 «Готовая продукция» в корреспонденции со счетом 08.33.1 Целевое финансирование по договорам долевого участия» на дату получения «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»

Бухгалтерской записью по Д-ту счета 86.33.1 Целевое финансирование по договорам долевого участия» с кредитом счета 90.01.1 «Выручка» происходит отражение в учете финансового результата от деятельности застройщика (экономии застройщика).

## **8. Основные средства**

Принятие к учету Объекты, в отношении которых выполняются условия принятия их на учет в качестве ОС, имеющие стоимость не более 100 000 руб. за единицу, учитываются за балансом, а затраты на их приобретение и создание признаются расходами периода, в котором они понесены. п. 5 ФСБУ 6/2020 "Основные средства"

Оценка После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Переоценка не производится. п.13 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

Способ и период начисления амортизации Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета. п.33, 35 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

Срок полезного использования Срок полезного использования для приобретенных объектов ОС устанавливается приказом руководителя исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта. п.9 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

## **9. Учет материально-производственных запасов**

Оценка списания материально-производственных запасов Оценка материально-производственных запасов при их использовании и прочем выбытии производится по фактической себестоимости их приобретения. п. 36 ФСБУ 5/2019 "Запасы" (утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 г. N 180н)

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

Учет процентов по займам и кредитам Проценты по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах П. 4 ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

## **11. Учет доходов и расходов**

Учет общехозяйственных расходов Списание общехозяйственных расходов в бухгалтерском учете производится ежемесячно полностью в качестве условно-постоянных расходов в дебет счета 90 "Продажи". п.18-19 ПБУ 10/99

#### **12. Не применение ФСБУ.**

Как малое предприятие организация не применяет ПБУ 8/2010, ПБУ 18/02, ПБУ 8/2010, ПБУ 11/2008

#### **13. Аренда и ее признание в учете, отражение в отчетности.**

Общество как арендодатель с правом на упрощенный бухучет признаёт аренду операционной и не применяет к ней правила учета финансовой аренды из ФСБУ 25/2018 (подп. «а» и «б» п. 25, п. 28, п. 52 ФСБУ 25/2018) по всем договорам аренды, кроме договоров с выкупом по заниженной цене, а также по договорам аренды, которые начали действовать до 1 января 2022 года.

### **Иная существенная информация о финансовом положении Общества на отчётную дату, финансовых результатах его деятельности за отчётный период**

1. Стр 1210 Запасы. По строке 1210 бухгалтерского баланса учтена готовая продукция.
2. Стр 1250 Денежные средства и эквиваленты. По строке 1250 бухгалтерского баланса учтены денежные средства на расчётном счёте.
3. Стр 1240 Финансовые и другие оборотные активы. По строке 1240 бухгалтерского баланса учтены:
  - 1) дебиторская задолженность: 11941 тыс. руб. и
  - 2) приобретённые права: 289 тыс. руб.
4. Стр 1300 Капитал. По строке 1300 бухгалтерского баланса учтены:
  - 1) Уставной капитал: 10 тыс. руб. и
  - 2) непокрытый убыток: 29541 тыс. руб.
5. Стр 1510 Краткосрочные заемные средства. По строке 1510 бухгалтерского баланса учтены: займы полученные.
6. Стр 1520 Кредиторская задолженность. По строке 1520 бухгалтерского баланса учтены:
  - 1) задолженность перед поставщиками: 396 тыс. руб.,
  - 2) авансы полученные от покупателей: в размере 4056 тыс. руб.,
  - 3) задолженность перед подотчётными лицами: 132 тыс. руб.,
  - 4) задолженность по оплате труда: 26 тыс. руб.,
  - 5) задолженность по решению судов: в размере 15573 тыс. руб.

### **Непрерывность деятельности после отчетной даты.**

В Арбитражном суде Ярославской области находится на рассмотрении заявление о признании общества банкротом.

Бухгалтерская отчётность соответствует объективным показателям положения общества.

У общества отсутствует намерение по самостоятельной инициативе ликвидации.

### **Убытки.**

Основным источником получения убытков Обществом является разница между суммой денежных средств, полученных от участников долевого строительства и суммой фактических затрат на строительство многоквартирного жилого дома, определенной после получения «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства – физическим и юридическим лицам.

Также 2025 году Общество понесло убытки за счет признания судами внереализационных расходов, а именно: штрафов, пени, неустоек, компенсаций.

ДИРЕКТОР Разуванов Роман Анатольевич \_\_\_\_\_

27 марта 2026г.