

# **Пояснения**

## **к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год**

### **ООО «Специализированный застройщик «БалтКом»**

Настоящие пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «БалтКом», (далее – «Общество») за 2025 год, подготовленной в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О Бухгалтерском учете», Федеральными стандартами бухгалтерского учета, действующими в Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели отражены в круглых скобках.

#### **1. Информация об организации.**

Полное наименование:

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «БалтКом»**

Сокращенное название фирмы:

**ООО «Специализированный застройщик «БалтКом»**

Правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.

Дата государственной регистрации: 29 января 2016, ОГРН № 1167847069895

ИНН: 7801299628 / КПП: 780101001

Юридический адрес: 199034, Санкт-Петербург, Бугский пер., Д. 4, Лит. А

Основной вид деятельности Общества - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

Дополнительными видами деятельности Общества являются покупка и продажа собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 68.10) и аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20).

Среднегодовая численность работающих за 2025г: 7 человек.

Сведения о реорганизации в отчетном периоде: реорганизация не проводилась.

#### **1.1 Сведения об органах управления Общества.**

Высшим органом управления Общества является Общее собрание Участников Общества.

Состав участников:

ООО «Балтийская Коммерция» 99%

Боголепов Евгений Александрович 1%

Руководство текущей деятельностью осуществляется единоличным органом – Генеральным директором.

На основании Протокола № 2 внеочередного общего собрания участников Общества от 17.06.2025 года генеральным директором назначена Войтанова Мария Виленовна, срок полномочий до 17.06.2028 года включительно.

В 2024 году Обществом было получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78-13-02-2024 от 26.04.2024г. По состоянию на 31 декабря 2025 года все обязательства по передачи объектов долевого строительства перед дольщиками исполнены.

## **1.2 Сведения об аудиторской организации Общества.**

На основании Закона № 307-ФЗ от 30.12.2008г. общество подлежит обязательному аудиту. Проверку и подтверждение правильности бухгалтерской отчетности Общества осуществляет ООО «АУДИТ ТРАНС» - действительный член СРО аудиторов Аудиторская Ассоциация «Содружество». Регистрационный номер в реестре СРО ААС ОРНЗ – 11606056536, ОГРН 1027809195590, ИНН 7826666870 КПП 780101001. Адрес: 199004, г. Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., Д. 4 Литера Б, Помещение 6-Н, Комната 10.

**1.3 Сведения о филиалах (представительствах):** Общество не имеет филиалов.

## **1.4 Сведения об обособленных производствах:**

У Общества отсутствуют не имеющего отдельного баланса и расчетного счета обособленные подразделения.

## **1.5. Сведения о чрезвычайных фактах:**

В 2025 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

## **2. Существенные аспекты учетной политики и предоставления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности.**

### **2.1 . Основные подходы к составлению бухгалтерской отчетности.**

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ, ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации, включая федеральные стандарты бухгалтерского учета.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета в организации, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет руководитель организации (п. 6 Приказа Минфина от 29.07.1998 № 34н).

Бухгалтерский учет в организации ведется главным бухгалтером методом двойной записи на счетах бухгалтерского учета, согласно рабочему плану счетов.

Данная бухгалтерская отчетность составляется исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Показатели бухгалтерской отчетности за 2025 год и 2024 год, а также 2023 год являются сопоставимыми.

Активы и обязательства Общества отражаются обособлено от активов и обязательств собственников и других организаций, соблюдается допущение непрерывности деятельности факты хозяйственной деятельности относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от Фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

Активы и обязательства отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты, либо продолжительности **обычного операционного цикла**, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

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

Количественный критерий. Критерий для определения уровня существенности устанавливается в размере 5% процентов от величины объекта учета или статьи бухгалтерской отчетности (п. 3 ПБУ 22/2010, п. 11 ПБУ 4/99.).

Качественный критерий. Независимо от количественной оценки, информация признается существенной, если она связана с операциями, способными изменить восприятие пользователями финансового положения компании. К таким обстоятельствам относятся, но не ограничиваются: исправление ошибок, связанных с переоценкой запасов, операции со связанными сторонами, судебные разбирательства, нестандартные операции и случаи, когда раскрытие информации необходимо для предотвращения вводящего в заблуждение представления о деятельности компании.

Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется:

1) записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в текущем отчетном периоде. При этом корреспондирующим счетом в записях является счет учета нераспределенной прибыли (непокрытого убытка);

2) путем пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за отчетные периоды, отраженные в бухгалтерской отчетности организации за текущий отчетный год, за исключением случаев, когда невозможно установить связь этой ошибки с конкретным периодом либо невозможно определить влияние этой ошибки накопительным итогом в отношении всех предшествующих отчетных периодов.

Пересчет сравнительных показателей бухгалтерской отчетности осуществляется путем исправления показателей бухгалтерской отчетности, как если бы ошибка предшествующего отчетного периода никогда не была допущена (ретроспективный пересчет) (п.9 ПБУ22/2010).

В связи с вступлением в силу с 1 января 2025 г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», организация внесла изменения в Учетную политику на 2025 год.

Были внесены изменения в части:

- предоставление бухгалтерской отчетности;
- изменения статей в бухгалтерской отчетности показателей связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни (курсовые разницы, результат обесценения внеоборотных активов, восстановление обесценения и прочие) зачитываются в отчете о финансовых результатах, а ранее предоставлялись развернуто);
- утверждения формата пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В связи с изменением способа учета организации были внесены изменения в соответствующие показатели на 31 декабря 2024 и на 31 декабря 2023 года

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Организация квалифицирует отсутствие технической возможности удалить из форм бухгалтерской отчетности строки с отсутствующими показателями как обстоятельства, предусмотренной п.66 (б) ФСБУ 4/2023 как исключение из общего правила о неуказании в отчетности отсутствующей информации. Организация приводит в бухгалтерской отчетности строки с нулевыми значениями, проставляя по отсутствующим показателям прочерки, если эти строки приводятся в формате ГИРБО.

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе автоматизирован и ведется с применением специализированной конфигурации «1С:БИТ.Строительство» на платформе «1С:Предприятие 8», что позволяет обеспечить достоверность и оперативность учетных данных в соответствии с требованиями действующего законодательства и отраслевой спецификой.

## **2.2 Краткое описание основных положений учетной политики для целей бухгалтерского учета:**

Учетная политика Общества отвечает требованиям полноты, своевременности, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Принятая учетная политика применяется последовательно с одного отчетного периода к другому.

### **➤ Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/20 «Основные средства».**

Срок полезного использования объектов основных средств определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды, с учетом морального и физического износа, а также нормативно-правовых ограничений. Ожидаемый срок использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью определяется на основании паспорта объекта или Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом.

Затраты на приобретение объектов основных средств стоимостью не более 100 000 рублей за единицу признаются в расходах в периоде их приобретения (п. 5 ФСБУ 6/20).

Переоценка основных средств не проводится.

Организация ежегодно проверяет основные средства и капитальные вложения на обесценение в соответствии с МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Убыток от обесценения признаётся для капвложений и ОС в составе финансового результата текущего периода.

Срок полезного использования, ликвидационную стоимость и способ начисления амортизации регулярно проверяются на соответствие условиям использования объекта ОС. Проверка проводится на конец отчетного года, в течении текущего года изменение сроков, изменение ликвидационной стоимости и способ начисления амортизации не меняется.

По результатам проверки может быть принято решение об изменении одного или нескольких элементов. Корректировки отражаются как изменение оценочных значений, то есть перспективно (без пересчёта показателей прошлых лет).

По ФСБУ 25/2018. Предмет аренды отражается на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства. Право пользования активом отражается на субсчете «Право пользования активом» 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.

Первоначально обязательство по аренде оценивается как сумма номинальных величин будущих арендных платежей на дату оценки с использованием дисконтирования.

Справедливая стоимость права пользования предметом аренды определяется исходя из установленного минимального срока пользования арендованным имуществом в 36 месяцев, при условии, что предполагаемый срок пользования предметом аренды превышает 12 месяцев. Если договором аренды установлен срок аренды, превышающий 36 месяцев, то срок права пользования предметом аренды устанавливается исходя из срока, установленного договором аренды.

В качестве процентной ставки принимаются данные о процентной ставке по кредитам, опубликованные на официальном сайте Центрального Банка РФ за последний отчетный месяц на день принятия ППА к учету.

➤ **Учет нематериальных активов средств ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».**

Активы стоимостью, превышающей 100 000 (сто тысяч) руб., удовлетворяющие условиям п. 4 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы", утвержденного Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 86н, принимаются к учету в качестве нематериальных активов (НМА) по первоначальной стоимости и в дальнейшем не переоцениваются.

По всем группам НМА применяется линейный способ начисления амортизации. Начисление амортизации объекта НМА начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания его в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета. Расчет амортизации по НМА и ее учет в расходах осуществляются по окончании месяца.

Элементы амортизации НМА (срок полезного использования (СПИ), ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации) определяются комиссией по принятию к учету НМА на дату приемки НМА к учету.

Ликвидационная стоимость определяется только для тех НМА, для которых существует активный рынок или договором предусмотрен выкуп НМА в конце срока его использования. Она учитывается при начислении амортизации, если выгода от его выбытия составит более 100 тыс. руб., иначе признается равной нулю.

Пересмотр элементов амортизации НМА осуществляется комиссией в течение года при наступлении обстоятельств, свидетельствующих об их изменении, а также на конец каждого года. В случае их изменения амортизация пересчитывается перспективно — со следующего месяца за месяцем, в котором произошло изменение.

Ежегодно перед составлением отчетности осуществляется проверка НМА на обесценение, согласно правилам МСФО 36 «Обесценение активов». При наличии признаков обесценения определяется возмещаемая стоимость. Если она меньше балансовой стоимости, то на разницу между стоимостями признается убыток от обесценения НМА

➤ **Учет запасов Общества ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».**

Материально-производственные запасы (далее - МПЗ) принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Учет материалов ведется по фактической себестоимости, т.е. все иные затраты на приобретение МПЗ включаются в стоимость МПЗ.

Единицей учета Запасов является номенклатурный номер материального запаса (п. 6 ФСБУ 5/2019).

Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Оценка незавершенного производства осуществляется по прямым статьям затрат. Учет готовой продукции ведется без применения счета 40 «Выпуск продукции (работ, услуг)».

Товары, учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары». Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях.

Готовая продукция, учитывается по фактической себестоимости на счете 43.

Учёт затрат на содержание службы застройщика, организующей строительство, ведётся на счёте 20.33 «Затраты застройщика».

**В составе незавершенного строительства и производства учитываются:**

- расходы, связанные с осуществлением строительства инвестиционных объектов, учитываемые на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов»;
- расходы, на содержание службы застройщика, организующей строительство, учитываемые на счёте 20.33 «Затраты застройщика».

- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые на счете 08.33, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

➤ **Учет расходов на строительство, производимые за счет средств дольщиков по договорам долевого участия.**

Расходы на строительство, производимые за счет дольщиков в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 31.12.2004 года № 214-ФЗ (целевые расходы) являются самостоятельным и специфическим учетным объектом. Данные расходы учитываются застройщиком аналогично учету долгосрочных инвестиций в форме капитальных вложений. Затраты по строительству объектов группируются по технологической структуре расходов, определяемой сметной документацией и отражаются в регистрах учёта в зависимости от соответствия перечню, указанному в ч.1 ст.18 закона 214-ФЗ.

Учет затрат на капитальное строительство (без учета сумм НДС) ведется застройщиком на счёте 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» по фактическим расходам, в соответствии с Планом счетов и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" в редакции приказа Минфина России от 17 сентября 2020г. N 204н по каждому объекту отдельно, независимо от вида финансирования (собственные и (или) привлеченные средства) объекта капитального строительства.

В соответствии с требованиями ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» расходы на строительство многоквартирных домов (МКД), производимые в рамках одного операционного цикла отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Оборотные активы» по строке незавершенное производство. Данные затраты включают в себя расходы на строительство, производимые за счет дольщиков (счет 08.33) и расходы застройщика (счет 20.33). При этом операционный цикл определяется нормативными сроками полученного разрешения на строительство МКД.

Расходы принимаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления, т.е. исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

➤ **Учет расходов на содержание службы застройщика.**

Учёт затрат на содержание службы застройщика, организующей строительство, ведётся на счёте 20.33 «Затраты застройщика», на котором в течение месяца учитываются те затраты застройщика, которые могут быть соотнесены с конкретным объектом строительства.

Затраты на организацию строительства включают в себя затраты на содержание соответствующей службы:

1. Расходы на оплату труда аппарата застройщика, организующего строительство.
2. Начисления в фонды обязательного страхования работников.
3. Амортизация основных средств:
4. Материальные затраты и прочие:
  - ✓ аренда и содержание зданий;
  - ✓ обучение и повышение квалификации кадров;
  - ✓ приобретение канцелярских принадлежностей, технической и справочной литературы;
  - ✓ расходы на рекламу;
  - ✓ государственная пошлина за регистрацию договоров участия в долевом строительстве.
  - ✓ страхование рисков
  - ✓ агентские и комиссионные вознаграждения за услуги.
  - ✓ юридические и консультационные услуги;
  - ✓ нотариальные услуги
  - ✓ расходы на почтовые, телефонные, телеграфные и другие подобные услуги,
  - ✓ а также информационных систем и иных аналогичные системы
  - ✓ расходы на аудиторские услуги

- ✓ налог на имущество организаций
- ✓ земельный налог
- ✓ прочие.

#### ➤ **Учет финансовых вложений.**

Финансовые вложения Организации подразделяются на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект. Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 365 дней после отчетной даты. В учете Организации ведется раздельный учет долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, равной сумме фактических затрат на их приобретение (за исключением НДС и иных возмещаемых налогов).

Если величина затрат на приобретение ценных бумаг незначительна по сравнению с их договорной стоимостью, то такие затраты Организация признает прочими расходами в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету указанные ценные бумаги. Порог существенности для включения затрат в первоначальную стоимость ценных бумаг составляет 5% от договорной стоимости ценных бумаг.

Общество не осуществляет расчет оценки долговых ценных бумаг и займов по дисконтированной стоимости.

Доходы от реализации финансовых вложений признаются в составе прочих доходов и отражаются в учете с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы».

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Операции по реализации векселей, приобретенных (принятых в оплату) Организацией по номинальной стоимости, отражаются в учете с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы».

#### ➤ **Учет кредитов и займов.**

Учет займов и кредитов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Задолженность по полученным займам и кредитам признается в бухгалтерском учете Общества в момент фактического поступления денежных средств на расчетный счет.

В зависимости от срока погашения согласно условиям договора подразделяется на:

- краткосрочные - сроком менее 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные - сроком более 12 месяцев после отчетной даты.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 12 месяцев, то долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную. В случае заключения соглашений о продлении срока возврата задолженности более чем, через 12 месяцев после отчетной даты, краткосрочная задолженность переводится в долгосрочную.

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и размещением заемных обязательств.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Проценты по целевым кредитам и займам, которые используются для приобретения (создания) инвестиционного актива, строительства долевых объектов с учетом правил установленных в ч.1 ст.18 закона 214-ФЗ подлежит включению в стоимость инвестиционного актива (объекта долевого строительства) (п.7 ПБУ 15/2008) в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

Для начисления процентов используется счет 08.33 «Строительство инвестиционных объектов». После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (далее РНВ) на МКД, проценты прекращают включаться в стоимость данного Объекта с первого числа месяца, следующего за месяцем получения РНВ.

После получения РНВ, проценты начисляются на счет 91 «Прочие расходы».

#### ➤ **Дебиторская задолженность.**

Дебиторская задолженность разделяется на краткосрочную и долгосрочную в зависимости от срока погашения, определенного по условиям договора.

Краткосрочная и долгосрочная дебиторская задолженность подлежат обособленному представлению в бухгалтерской отчетности.

В связи с этим Общество расклассифицирует долгосрочную задолженность в состав краткосрочной в момент, когда по условиям договора до даты ее погашения остается менее 12 месяцев с отчетной даты.

Общество осуществляет классификацию дебиторской задолженности по видам расчетов, выделяя дебиторскую задолженность:

- по расчетам с покупателями и заказчиками за реализованные товары, работы, услуги (торговая дебиторская задолженность);
- по расчетам с поставщиками и подрядчиками по авансам выданным (за исключением авансов, выданных на приобретение/ создание основных средств, нематериальных активов, финансовых активов);
- по расчетам по налогам (НДС к возмещению, предоплата по различным налогам);
- по расчетам с прочими дебиторами, например, по аренде, по операциям с ценными бумагами, по претензиям, по договорам страхования, по расчетам с персоналом, приобретенные права.

Дебиторская задолженность, не погашенная в срок, установленные договорами и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иными способами, а также задолженность, сроки погашения еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, отражается за минусом резерва по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. По оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва восстанавливается.

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течении 5 лет.

#### ➤ **Кредиторская задолженность.**

Общество разделяет кредиторскую задолженность на краткосрочную и долгосрочную в зависимости от срока погашения. Краткосрочная и долгосрочная кредиторская задолженность подлежат обособленному представлению в финансовой отчетности. В связи с этим Общество расклассифицирует долгосрочную задолженность в состав краткосрочной в момент, когда по условиям договора до момента ее погашения остается менее 12 месяцев с отчетной даты.

Общество осуществляет классификацию кредиторской задолженности по видам расчетов, выделяя кредиторскую задолженность:

- по расчетам с поставщиками и подрядчиками, т.е. задолженность за приобретенные товары, работы, услуги (торговая кредиторская задолженность);

- по расчетам с покупателями и заказчиками по авансам полученным, т.е. задолженность по отгрузке товаров, работ, услуг в счет ранее полученных от покупателей авансов;
- по расчетам по налогам (по налогу на прибыль, НДС, налогу на имущество, страховым взносам и прочим налогам);
- по расчетам с персоналом;
- по дивидендам к уплате;
- по расчетам с прочими кредиторами, например, по аренде, по претензиям, по договорам страхования и пр. (прочая кредиторская задолженность).

➤ **Порядок отражения в бухгалтерском учете заключенных договоров с дольщиками.**

Расчеты с дольщиками отражаются в бухгалтерском учете и отчетности Общества в следующем порядке:

на момент государственной регистрации в Росреестре договора участия в долевом строительстве заключенного с дольщиком в учете Общества отражается вся сумма заключенного договора проводкой по дебету счета 76.33.3 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства» и кредиту счету 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства».

сумма дебиторской задолженности по счету 76.33.3 представляет собой размер денежных средств подлежащих внесению дольщиками, сумма по кредиту счета 86.33 представляет собой договорную величину всех заключенных и зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве на отчетную дату, по которым объекты не переданы дольщикам.

Строительство объекта осуществляется с использованием механизма проектного финансирования.

Денежные средства участников долевого строительства поступают на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, с которым у Общества заключен договор о проектом финансировании строительства объекта (целевой кредит). Доступ Общества к указанным средствам блокируется до момента наступления оснований, предусмотренных договором счета эскроу. Средства на счетах эскроу не являются активами застройщика до момента раскрытия счетов.

Средства, аккумулированные на счетах эскроу, в бухгалтерском балансе застройщика не отражаются. Данные средства учитываются на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

В соответствии с частью 1.1 статьи 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ, основанием для раскрытия счетов эскроу и перечисления денежных средств застройщику является предоставление застройщиком банку разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

При наличии у застройщика обязательств по кредитному договору в рамках проектного финансирования денежные средства с эскроу-счетов направляются банком на погашение задолженности по кредиту. Оставшаяся после погашения кредита сумма перечисляется на расчетный счет застройщика.

➤ **Учет доходов.**

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ № 32н от 06.05.1999г.

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- вознаграждение застройщика по договору долевого участия и/или по инвестиционному договору;
- доходы от реализации объектов недвижимости (в виде готовой продукции и/или товаров);

- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

Общество определяет момент признания выручки от продажи объектов недвижимости по дате акта приема-передачи.

При отсутствии акта приема-передачи выручка от реализации объектов недвижимости признается на более раннюю из дат:

- даты вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.
- даты регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В соответствии с ч.1 ст. 5 и ч.1 и 2 ст. 18 и ч. 1 и 2 ст. 18.1 Федерального закона от 31.12.2004 года № 214-ФЗ. денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, подлежат использованию застройщиком только для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. В рамках строительства одного объекта недвижимости экономия или перерасход денежных средств участников долевого строительства застройщик определяется в целом по объекту недвижимости.

Размер вознаграждения Застройщика (выручка) определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Участников долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объектов долевого строительства. Моментом исполнения обязательства застройщика является дата подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, (работ, услуг) в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть вне зависимости от поступления денежных средств или иного имущества в оплату за проданный товар.

Доход от реализации имущественных прав признается на дату регистрации в едином государственном реестре юридических лиц, либо на дату, определенную договором.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

Прочими признаются доходы в виде процентов по займам выданным, депозитам, размещенным в финансовых организациях, от продажи основных средств и иных активов, а также штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы списанной кредиторской и депонентской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

## ➤ **Учет оценочных резервов.**

### **1) Резерв по сомнительным долгам.**

Общество создает резерв по сомнительным долгам, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной, с отнесением сумм резервов на финансовые результаты Общества. Сомнительной считается дебиторская задолженность Организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично (п.70 «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного приказом Минфина РФ № 34н от 29.07.1998г.).

Сумма резерва по сомнительным долгам, не полностью использованная в отчетном периоде, переносится на следующий отчетный период. При этом сумма вновь создаваемого по результатам

инвентаризации резерва корректируется на сумму остатка резерва предыдущего отчетного периода, а разница относится на финансовый результат Организации, в состав прочих доходов или расходов.

## **2) Резерв под обесценение финансовых вложений.**

Организация проводит проверку на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существование снижения стоимости финансовых вложений, Организация создает резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Расчетная стоимость финансовых вложений определяется как разница между их стоимостью, по которой они отражены в бухгалтерском учете (учетной стоимостью), и суммой такого снижения.

Порог существенности для определения обесценения финансовых вложений составляет 5% от балансовой стоимости финансовых вложений.

### **➤ Учет оценочных обязательств.**

#### **1) Оценочное обязательство на оплату отпусков.**

Организация создает оценочное обязательство на оплату отпусков.

При расчете указанной суммы учитываются все виды заработка, которые принимаются во внимание при расчете среднедневного заработка для оплаты отпусков. В сумму оценочного обязательства включается также сумма страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, а также сумма страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, рассчитанные с суммы предстоящих отпусков работников.

Если отпуск в текущем году не полностью использован работником, то сумма признанного оценочного обязательства, которая соответствует неиспользованным дням, переносится на следующий год. При выявлении недостатка суммы оценочного обязательства производится его доначисление с отнесением суммы доначислений на расходы Организации, а в случае избыточности суммы признанного оценочного обязательства неиспользованная сумма обязательства относится на прочие доходы Организации.

Оценочное обязательство по оплате отпусков не подлежит дисконтированию, так как погашение предполагается не позднее 12 месяцев после отчетной даты.

#### **2) Оценочные обязательства по инвестиционной деятельности.**

Оценочные обязательства отражающие отраслевую особенность создаются на затраты (работы), которые необходимы для полного завершения всех работ, предусмотренные проектной документацией и градостроительным планом, включая работы связанные с благоустройством территорий, отделкой фасадов построенных объектов, так как эти работы носят сезонный характер, по услугам, связанным с передачей сетей обслуживающим организациям в соответствии с техническими условиями, по работам связанным с окончательной отделкой объектов по требованию инвесторов. Все затраты учитывается в качестве резервов на предвиденные расходы и включаются в стоимость инвестиционного объекта. Данные резервы отражаются на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» на момент получения РНВ.

Сумма не понесенных расходов инвестиционному объекту на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта, признается в соответствии с ПБУ 8/2010 оценочным обязательством, в случае одновременного выполнения следующих обязательных условий:

- у Организации существует обязанность понести расходы по строительству многоквартирного дома (МКД), явившаяся следствием заключения договоров, исполнения которой Организация не может избежать;
- уменьшение экономических выгод Организации, необходимое для исполнения обязательств по договору, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

В случае выполнения вышеуказанных условий Организация в порядке, установленном учетной политикой, формирует следующие оценочные обязательства:

- Оценочное обязательство (резерв на предвиденные расходы) по плановым расходам на реализацию МКД;
- Оценочное обязательство (резерв на предвиденные расходы) на выплату доли городу в натуральном выражении;
- Оценочное обязательство (резерв на предвиденные расходы) на создание объектов социально-культурной инфраструктуры.

Оценочное обязательство (резерв на предвиденные расходы) предвиденных расходов начисляется в корреспонденции со счётом 08.33 в зависимости от вида затрат (соответствия или несоответствия ч.1 ст.18 закона №214-ФЗ). Размер резерва предвиденных расходов формируется на основании справки-расчета.

#### ➤ **Учет налога на прибыль.**

В целях отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности различия налога на бухгалтерскую прибыль (убыток), признанного в бухгалтерском учете, от налога на прибыль, сформированного в налоговом учете и отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль, предприятие ведет обособленный учет возникающих разниц.

Созданные организацией резерв по сомнительным долгам, резерв под снижение стоимости товарно-материальных ценностей являются временными разницами и приводят к образованию отложенного налога на прибыль.

Созданный организацией резерв под обесценение финансовых вложений является временной разницей и приводит к образованию отложенного налога на прибыль за исключением резерва под обесценение финансовых вложений в виде вкладов в уставные капиталы, если в результате анализа всех обстоятельств и условий более вероятно, что объект финансовых вложений, по которому создан резерв, приобретен на неограниченный срок и не планируется его выбытие.

Также являются временными разницами и приводят к образованию отложенного налога на прибыль следующие оценочные обязательства:

- оценочное обязательство на оплату отпусков;
- оценочное обязательство на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- прочие оценочные обязательства.

При расчете величины постоянных и отложенных налоговых активов и обязательств применяется пооперационный метод учета временных и постоянных разниц. Допускается применение сальдового метода учета временных и постоянных разниц.

Применение Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденного Приказом Минфина России от 19 ноября 2002 г. №114н:

- отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто;

- величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. Величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации.

#### ➤ **Денежные средства и денежные эквиваленты.**

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в денежные средства и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Денежными эквивалентами для целей составления отчета о движении денежных средств признаются:

- депозиты до востребования;
- депозиты со сроком размещения 92 (девяносто два) дня и менее;

Применение в депозитном договоре ставки, зависящей от срока нахождения денежных средств на депозите, при котором не происходит снижение размера денежных средств, доступных Организации к истребованию с депозита, применением штрафных санкций или фактором, ограничивающим досрочное снятие денежных средств, не считается.

Депозиты с правом досрочного истребования денежных средств, удовлетворяющие вышеуказанным критериям, признаются денежными эквивалентами и подлежат раскрытию в отчетности в составе денежных средств.

По депозитам, признаваемым в качестве денежных эквивалентов, начисление дохода по процентам, производится по ставке исходя из фактического срока нахождения денежных средств на депозитном счете на отчетную дату.

Согласно ПБУ 23/2011 при составлении «Отчета о движении денежных средств» Общество использует следующие подходы:

- в свернутом виде в отчете отражаются возвраты средств от покупателей или поставщиков;
- краткосрочные банковские депозиты организации, сроком размещения до 3-х месяцев, в бухгалтерском балансе и отчете о движении денежных средств отражаются в составе денежных средств и денежных эквивалентов. Проценты по банковским депозитам и неснижаемым остаткам на расчетных счетах отражаются в отчете о движении денежных средств в составе поступлений от текущей деятельности.

#### ➤ **Инвентаризация активов и обязательств.**

Общество проводит инвентаризации в случаях, установленных в п.3 ст. 11 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация». Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости на основании приказов по Организации. Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности инвентаризация объектов основных средств проводится ежегодно в срок не ранее 1 октября отчетного года.

Выявленные при инвентаризации расхождения между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета отражаются на счетах бухгалтерского учета в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.

Обществом проведена инвентаризация активов и обязательств в соответствии с приказом № 2 от 22.12.2025г по состоянию на 31.12.2025г. При проведении инвентаризации расхождений с данными учета не установлено.

## Раскрытие существенных показателей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

### 3. Нематериальные активы

Нематериальные активы отсутствуют.

3.1. Наличие и движение нематериальных активов – отсутствует.

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией - отсутствует.

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы – отсутствует.

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав – отсутствует.

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы – отсутствует.

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений в НМА на 31 декабря 2025 г., на 31 декабря 2024 г., на 31 декабря 2023 г. отсутствуют.

Результат от списания нематериальных активов за отчетный период 2025 г., 2024 г. отсутствует.

### 4. Основные средства

#### 4.1. Наличие и движение основных средств (расшифровка стр. 1150)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	8 429	(573)	7 791	(3 157)	569	(253)	-	-	-	-	-	-	13 063	(257)
	За 2024 г.	560	(394)	7 869	-	-	(179)	-	-	-	-	-	-	8 429	(573)
в том числе:															
Макет архитектурный ЖК "Джеймс Бек" 1:150	За 2025 г.	560	(560)	-	(560)	560	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	560	(394)	-	-	-	(166)	-	-	-	-	-	-	560	(560)
Машино-места, находящиеся в аренде	За 2025 г.	7 869	(13)	7 791	(2 597)	9	(253)	-	-	-	-	-	-	13 063	(257)
	За 2024 г.	-	-	7 869	-	-	(13)	-	-	-	-	-	-	7 869	(13)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

#### 4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Арендуемые основные средства – отсутствуют.

#### 4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	12 806	7 856	166
в том числе:			
Макет архитектурный ЖК "Джеймс Бек" 1:150	-	-	166
Машино-места, находящиеся в аренде	12 806	7 856	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	1 390 022
в том числе:			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
Земельные участки	-	-	1 390 022

#### 4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего			
Земельные участки	-	-	1 390 022

#### 4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	225 414	-	7 791	-	(179 583)	(7 791)	-	45 831
	За 2024 г.	4 361 401	-	6 944 775	-	(11 072 893)	(7 869)	-	225 414
в том числе:									
Машино-места, находящиеся в аренде	За 2025 г.	-	-	7 791	-	-	(7 791)	-	-
	За 2024 г.	-	-	7 869	-	-	(7 869)	-	-
Объект незавершенного строительства	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	200 022	-	-	-	(200 022)	-	-	-
Земельный участок	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 390 022	-	-	-	(1 390 022)	-	-	-
Строительство ЖК Мануфактура Джеймс Бек	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	2 744 052	-	2 755 406	-	(5 499 458)	-	-	-
Капитальный ремонт объекта незавершенного строительства г. Санкт-Петербург, ул. Благоева, д. 9, литер А	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	27 305	-	360 527	-	(387 832)	-	-	-
Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)	За 2025 г.	225 414	-	-	-	(179 583)	-	-	45 831
	За 2024 г.	-	-	3 820 973	-	(3 595 559)	-	-	225 414
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

#### 4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость – отсутствуют.

#### 4.7. Прочая существенная информация об основных средствах

В отчетном периоде не пересматривались элементы амортизации по основным средствам.

Объекты основных средств учитываются по первоначальной стоимости.

Основные средства проверены на обесценение. Признаков обесценения в отчетном периоде 2025г., 2024г. не выявлено. Результат обесценения основных средств и восстановления обесценения, включенный в расходы или доходы отчетного периода за 2025 г., за 2024 г. отсутствует.

## 5. Финансовые вложения

### 5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	310 000	(310 000)	-	1 267	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: ООО "Балтийская Коммерция"	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	310 000	(310 000)	-	1 267	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	310 000	(310 000)	-	1 267	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений – отсутствует.

## 6. Запасы (расшифровка стр. 1210)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023г.
Запасы - всего	781 793	1 450 033	-
Сырье и материалы	-	723	-
Готовая продукция (объектов недвижимости) к продаже)	779 205	1 433 931	-
Товары (машино-места) к продаже.	2 588	15 379	-

### 6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	1 450 033	-	2 766	(671 006)	-	-	X	X	781 793	-
	За 2024 г.	-	-	1 898 518	(448 485)	-	-	X	X	1 450 033	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	723	-	178	(901)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	2 234	(1 511)	-	-	-	-	723	-
Готовая продукция	За 2025 г.	1 433 931	-	-	(654 726)	-	-	-	-	779 205	-
	За 2024 г.	-	-	1 830 347	(396 416)	-	-	-	-	1 433 931	-
Товары	За 2025 г.	15 379	-	2 588	(15 379)	-	-	-	-	2 588	-
	За 2024 г.	-	-	16 036	(657)	-	-	-	-	15 379	-
Затраты на доставку товаров до складов организации	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты застройщика	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	49 901	(49 901)	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав – отсутствуют.

### 6.3. Прочая существенная информация о запасах

Материальные ценности в эксплуатации на 31 декабря 2025г. отсутствуют.

Материально-производственных запасов, находящихся в пути или переданных покупателю, у Общества нет.

## 7. Дебиторская задолженность расшифровка стр. 1230

В Бухгалтерском балансе дебиторская задолженность, образовавшаяся в результате перечисления организацией оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав), отражается в оценке с учетом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей вычету (принятой к вычету) в соответствии с налоговым законодательством

Дебиторская задолженность, связанная с обычным операционным циклом организации, отражается в составе оборотных активов вне зависимости от договорного срока погашения.

Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более, чем через 12 месяцев или операционного цикла после отчетной даты на 31.12.2025г., отсутствует.

Сумма дебиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 41 752 тыс. руб., просроченной дебиторской задолженности нет.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023г.
Дебиторская задолженность - всего	41 752	65 709	4 865 485
Расчеты с покупателями и заказчиками	29 261	9 016	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	185	7 269	176 084
Расчеты по налогам и сборам	392	1 893	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 080	880	5
Расчеты с дольщиками по договорам участия в долевом строительстве	10 834	46 651	4 689 332
Страхование СМР рисков	-	-	64

### 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)							На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановлен резерва				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	4 689 332	-	1 137 516	-	(5 780 197)	-	-	(46 651)	-	-	-
в том числе: Расчеты с дольщиками по ДУДС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	4 689 332	-	1 137 516	-	(5 780 197)	-	-	(46 651)	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	65 709	-	1 479 655	-	(1 503 612)	-	-	-	-	41 752	-
	За 2024 г.	176 089	-	870 730	-	(1 027 761)	-	-	46 651	65 709	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	7 269	-	22 741	-	(29 825)	-	-	-	-	185	-
	За 2024 г.	176 084	-	480 036	-	(648 851)	-	-	-	7 269	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	9 016	-	1 217 935	-	(1 197 690)	-	-	-	-	29 261	-
	За 2024 г.	-	-	24 373	-	(15 357)	-	-	-	9 016	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	880	-	32 548	-	(32 348)	-	-	-	-	1 080	-
	За 2024 г.	5	-	43 496	-	(42 621)	-	-	-	880	-	-
Расчеты с дольщиками по ДУДС	За 2025 г.	46 651	-	-	-	(35 817)	-	-	-	-	10 834	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	46 651	46 651	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	1 893	-	206 431	-	(207 932)	-	-	-	-	392	-
	За 2024 г.	-	-	322 825	-	(320 932)	-	-	-	-	1 893	-
Итого	За 2025 г.	65 709	-	1 479 655	-	(1 503 612)	-	-	-	X	41 752	-
	За 2024 г.	4 865 421	-	2 008 246	-	(6 807 958)	-	-	-	X	65 709	-

## 7.2. Просроченная дебиторская задолженность – отсутствует.

## 8. Обязательства

### Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» раздел «Долгосрочные обязательства»

Кредиторская задолженности Общества по долгосрочным заемным обязательствам на 31 декабря 2025 года отсутствует. Просроченной кредиторской задолженности нет.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023г.
Заемные средства - всего	-	-	4 223 815
Долгосрочные кредиты	-	-	3 226 851
Долгосрочные займы	-	-	742 142
Проценты по долгосрочным кредитам	-	-	44 654
Проценты по долгосрочным займам	-	-	210 168

### Расшифровка стр. 1510 «Краткосрочные обязательства»

Согласно пункту 14 ФСБУ 4/2023 строительство МКД является обычным операционным циклом организации. Если продолжительность операционного цикла превышает 12 месяцев, то активы и обязательства, связанные с этим циклом, относятся к краткосрочным (оборотным). Соответственно кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками, авансы полученные, начисления по оплате труда и налогам, связанные с операционным циклом является краткосрочной.

Кредиторская задолженность Общества на 31 декабря 2025 года составляет 237 062 тыс. руб. Просроченной кредиторской задолженности нет.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023г.
Кредиторская задолженность - всего	237 062	168 133	17 227
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	18 634	15 047	16 475
Расчеты с покупателями и заказчиками	200 258	107 460	83
Расчеты по налогам и сборам	18 137	45 115	237
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	33	511	432

## 8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	4 223 815	507 137	-	(4 730 952)	-	-	-
в том числе:								
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	3 226 851	481 068	-	(3 707 919)	-	-	-
Долгосрочные займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	742 142	-	-	(742 142)	-	-	-
Проценты по долгосрочным кредитам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	44 654	1 128	-	(45 782)	-	-	-
Проценты по долгосрочным займам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	210 168	24 941	-	(235 109)	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	168 133	1 583 610	-	(1 514 681)	-	-	237 062
	За 2024 г.	17 227	2 388 641	-	(2 237 735)	-	-	168 133
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	15 047	108 294	-	(104 707)	-	-	18 634
	За 2024 г.	16 475	1 240 908	-	(1 242 336)	-	-	15 047
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	107 460	1 278 158	-	-1185360153	-	-	200 258
	За 2024 г.	83	768 763	-	(661 386)	-	-	107 460
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	45 115	194 870	-	(221 848)	-	-	18 137
	За 2024 г.	237	374 782	-	(329 904)	-	-	45 115
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	511	2 288	-	(2 766)	-	-	33
	За 2024 г.	432	4 188	-	(4 109)	-	-	511
Итого	За 2025 г.	168 133	1 583 610	-	(1 514 681)	-	X	237 062
	За 2024 г.	4 241 042	2 895 778	-	(6 968 687)	-	X	168 133

## 8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств) - отсутствуют

## 8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	26 058	2 651	(28 666)	-	43
	За 2024 г.	785	26 628	(1 355)	-	26 058
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	1 449	822	(2 239)	-	32
	За 2024 г.	667	1 936	(1 154)	-	1 449
Оценочные обязательства по страховым взносам	За 2025 г.	247	214	(450)	-	11
	За 2024 г.	118	330	(201)	-	247
Оценочное обязательство под резерв на запланированные расходы на достройку объекта строительства и доведения его до финального состояния после ввода в эксплуатацию	За 2025 г.	24 362	1 615	(25 977)	-	-
	За 2024 г.	-	24 362	-	-	24 362

## 9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	7 576 564
в том числе:			
Средства дольщиков, размещенные на счетах эскроу	-	-	4 305 059
Поручительство ООО "Балтийская Коммерция" по кредитной линии Ф. ОПЕРУ ВТБ (ПАО)	-	-	3 271 505
Выданные - всего	-	-	1 390 022
в том числе:			
Залог земельного участка в обеспечении кредитной линии Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО)	-	-	1 390 022

Полученные обеспечения обязательств по состоянию на 31.12.2025г. – отсутствуют.

Выданные обеспечения обязательств по состоянию на 31.12.2025г. – отсутствуют.

## 10. Расходы по обычным видам деятельности расшифровка стр. 2220

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	15 379	-
Затраты на оплату труда	9 702	17 848
Отчисления на социальные нужды	2 059	3 000
Амортизация	253	104
Прочие затраты	101 416	56 043
Итого по элементам	128 809	76 995
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	128 809	76 995

## 11. Государственная помощь

Государственная помощь не предоставлялась.

## 12. Пояснения к Отчету о финансовых результатах

### 12.1 Расшифровка стр. 2110 «Выручка» (тыс. руб.)

Выручка	2025 год	Доля в общем объеме %	2024 год	Доля в общем объеме %
Вознаграждение застройщика по ДДУ	71 551	5,61 %	1 432 574	68,75 %
Арендная деятельность	691	0,05 %	52	0,01 %
Оказание услуг по предоставлению опционов на заключение договоров купли-продажи недвижимости	6 167	0,48 %	2 167	0,1 %
Продажа готовой продукции по договорам купли-продажи недвижимости	1 198 122	93,86 %	648 869	31,14 %
Итого:	1 276 531	100 %	2 083 662	100 %

## 12.2 Расшифровка стр. 2320-2350 «Прочие доходы и расходы» (тыс. руб.)

Прочие доходы и расходы	Показатель за 2025 год	Показатель за 2024 год
<b>Проценты к получению</b>	<b>32 310</b>	<b>45 448</b>
Проценты от размещения денежных средств на депозит. счетах	32 310	44 181
Проценты полученные по займам выданным	-	1 267
<b>Прочие доходы, из них:</b>	<b>9</b>	<b>1</b>
Восстановление оценочного резерва	9	1
<b>Прочие расходы, из них:</b>	<b>(5 160)</b>	<b>(96)</b>
Расходы на услуги банков	(65)	(60)
Гарантийное обслуживание и работы по претензиям	(4082)	
Прочие расходы	(1013)	(36)

## 12.3 Расшифровка стр. 2410 «Налог на прибыль» (в тыс. руб.)

У Общества в отчетном периоде возникали постоянные и временные разницы, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль.

### Показатели, влияющие на расход по налогу на прибыль, тыс. руб.:

Наименование	2025 год	2024 год
<b>1. Прибыль до налогообложения (стр.2300)</b>	<b>512 567</b>	<b>1 663 473</b>
2. ОНА (отложенный налоговый актив)	(290)	269
3. ОНО (отложенное налоговое обязательство)	42	73
<b>4. Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)</b>	<b>(248)</b>	<b>342</b>
<b>5. Текущий налог на прибыль организаций (стр. 2411)</b>	<b>(128 146)</b>	<b>(332 971)</b>
<b>6. Налог на прибыль организаций (стр.2410)</b>	<b>(128 394)</b>	<b>(332 629)</b>
7. Условный расход по налогу на прибыль	(128 142)	(332 695)
8. Постоянный налоговый расход (доход)	(252)	66

Применяемые налоговые ставки по налогу на прибыль: в 2024 году 20%, в 2025 году 25%

## 12.4 Сумма дивидендов в отчетном периоде (расшифровка стр. 3327 «Дивиденды»)

В отчетном периоде Общество произвело выплату дивидендов в сумме 1 059 100 тыс. руб. Источником выплаты послужила нераспределенная прибыль прошлых лет, сформированная по состоянию на 31 декабря 2024 года и чистая прибыль отчетного 2025 года.

## 13. Связанные стороны

### 13.1 Список аффилированных лиц по состоянию на 31.12.2025г.

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %	Доля принадлежащих аффилированному лицу долей общества, %
1	2	3	4	5	6
1	Боголепов Евгений Александрович *	Лицо является участником ООО «Специализированный застройщик «БалтКом»	«21» апреля 2020 года	1%	1%

2	Общество с ограниченной ответственностью «Балтийская Коммерция» 199034, г. Санкт-Петербург, Бугский переулок, д.4А	Лицо является участником ООО «Специализированный застройщик «БалтКом»	«21» апреля 2020 года	99%	99%
3	Физическое лицо * Гражданин РФ ИНН 781307825980 (сторона, обладающая конечным контролем)	Лицо является участником ООО «Балтийская Коммерция», доля участия 100%	«26» апреля 2012 года	Косвенное участие, доля 99%	Косвенное участие, доля 99%
4	Войтанова Мария Виленовна *	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа юридического лица	«17» июня 2025 года	-	-

\*Согласие физических лиц на указание их персональных данных и места жительства не получено.

### 13.2 Операции со связанными сторонами.

В отчетном году выполнение работ, оказание услуг осуществлялось на общих основаниях и на обычных коммерческих условиях, в том числе между аффилированным лицам.

Связанными сторонами Общества являются: ООО «Балтийская Коммерция», ООО «Балтинвестстрой» (генеральный подрядчик, входит в группу компаний «Балтийская Коммерция»), ООО «Капитал Групп Северо-Запад» (входит в группу компаний «Балтийская Коммерция»), ООО «БалтКомфорт» (входит в группу компаний «Балтийская Коммерция»).

Информация по выполненным работам, оказанным услугам Обществу другими компаниями, входящим в одну группу лиц.

Наименование	Суть сделки	на 31.12.24г.	Получено	Погашено	на 31.12.25г
ООО «Балтийская коммерция»	Получены денежные средства по беспроцентному договору займа	0	6 170	(6 170)	0
	Выданы денежные средства по беспроцентному договору займа	0	14 700	(14 700)	0
ООО «Балтинвестстрой»	Договор генерального подряда на выполнение комплекса строительно-монтажных и иных работ по социальным обязательствам	(3 421)	8 523	(5 102)	0
ООО «Балтинвестстрой»	Договор генерального подряда на выполнение комплекса строительно-монтажных и иных работ	3 856	2 583	(6 439)	0
ООО «Капитал Групп Северо-Запад»	Договор аренды нежилого помещения	550	5 600	(6 150)	0
ООО «БалтКомфорт»	Договор на оказание жилищно-коммунальных услуг	0	13 656	0	13 656

### 13.3 Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу

краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде)	2 676
в том числе взносы во внебюджетные фонды, начисленные с краткосрочных вознаграждений	315
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: - вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, 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.	не выплачивались и не начислялись

#### **14. Условные факты хозяйственной деятельности.**

Условных фактов хозяйственной деятельности, которые могли бы оказать существенное влияние на результаты данной финансовой отчетности Общества, не имеется.

У Общества нет арбитражных процессов, в том числе с налоговыми органами, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое положение Общества.

#### **15. Непрерывность деятельности. Чистые активы.**

Отчетность за 2025 год подготовлена в соответствии с принципом непрерывности деятельности в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности. В 2025 году Общество не имеет планов по сокращению или прекращению деятельности.

По состоянию на 31.12.2025г. величина чистых активов положительная и составляет 718 460 тыс. рублей.

В феврале 2022 года в отношении Российской Федерации были введены новые санкции со стороны отдельных европейских государств и США, включая санкции по государственному долгу РФ и санкции для ряда российских банков.

- С февраля 2022 года наблюдался существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, колебания курса рубля РФ по отношению к доллару США и евро. Данные события могли повлиять на финансовую устойчивость ряда российских организаций различных сфер деятельности.

- В связи с началом проведения специальной военной операции (СВО) 24.02.2022 на территории Украины в отношении Российской Федерации, как государства, отдельных отраслей и организаций Российской Федерации большинством зарубежных стран были введены экономические санкции, которые вызывают следующие негативные последствия:

- уход иностранных производителей с российского рынка;
- нарушение логистики поставок импортного оборудования, комплектующих и материалов;
- существенные риски волатильности цен в рублях на импортное оборудование, комплектующие и материалы.

Общество предпринимает меры для снижения рисков в деятельности, вызванных данными событиями:

- Логистические риски. Прорабатываются варианты поставок импортного оборудования, комплектующих и материалов через страны, не присоединившиеся к санкциям в отношении Российской Федерации;

- Технические риски. Прорабатываются варианты замены импортного оборудования, комплектующих и материалов без существенно ухудшения качества на аналоги производства России, стран ЕАЭС, Китая, Индии и других стран, не присоединившихся к санкциям в отношении Российской Федерации;

- Финансовые риски. Планируется авансирование генерального подрядчика ООО «Балтинвестстрой» для проведения частичных предварительных закупок по текущим ценам в рублях импортного оборудования, комплектующих и материалов;

- Правовые риски. Рассматривается правовая возможность внесения изменений во вновь заключаемые договоры участия в долевом строительстве с целью предусмотреть возможность, случаи и условия изменения цены договора по соглашению сторон.

По нашему мнению, с учетом мер, принимаемых для снижения рисков, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом будущем будет несущественным.

Общество будет следить за изменением ситуации, производить по возможности оценку влияния этой ситуации на финансовые результаты Общества с тем, чтобы при необходимости корректировать финансовую политику деятельности.

Общество обладает достаточным уровнем финансовой устойчивости.

#### **16. События после отчетной даты.**

Общество отражает события после отчетной даты в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты», утвержденным Приказом Минфина РФ от 25.11.1998 года № 56н.

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

#### **17. Прочая информация.**

17.1 Факты прекращения хозяйственных операций в 2025 году отсутствуют.

17.2 Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности Общества за 2025 год отсутствуют.

17.3 Операции по договорам лизинга в 2025 году не проводились.

17.4 Налоговые обязательства перед бюджетом исполняются в полном объеме в установленные сроки.

Риски, включая репутационные риски, риски ликвидности, финансовые и иные, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности ООО «Специализированный застройщик «БалтКом» оценивает как минимальные.

Генеральный директор  
ООО Специализированный застройщик «БалтКом»

Войтанова М.В.

27 марта 2026г.