

Пояснения к финансовой отчетности  
ООО СЗ «Ремстройцентр плюс» за 2025 г.

Настоящие пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО СЗ «Ремстройцентр плюс» (далее – Общество) за 2025 год.

Отчетность Общества за 2025 год составлена в соответствии с правилами ФСБУ 4/2023.

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Сведения об организации

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Ремстройцентр плюс».

Сокращенное наименование: ООО СЗ «Ремстройцентр плюс»

Прежнее наименование: ООО «Киндом». Смена наименования Общества зарегистрирована 21.02.2020 г. ИФНС по Ленинскому р-ну г. Владивостока ГРН 2202500084378 на основании протокола №1 от 12.02.2020 г.

Место нахождения: 690005 г. Владивосток, ул. Светланская, д. 150, оф. 506

Численность сотрудников: 3 человека.

### 1.2. Сведения о долях участников:

Таблица 1

№ п/п	Участник	Размер доли	Номинальная стоимость (тыс. рублей)	Данные об оплате доли
1	АО «РСЦ»	58%	5 366	Оплачена
2	Зацаринный Александр Александрович	42%	3 886	Оплачена

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2024 составляет 9 253 тыс. руб.

Уставный капитал при регистрации Общества составлял 10 тыс. руб.

Увеличение уставного капитала Общества зарегистрировано 06.12.2017 г. ИФНС по Ленинскому р-ну г. Владивостока ГРН 2172536873397, решение №2 от 27.11.2017 г.

### 1.3. Основными видами деятельности Общества согласно Устава являются:

Организация является резидентом свободный порт Владивосток и в соответствии с соглашением №СПВ-553/18, заключенным с АО «КРДВ» 23.03.2018 года, ООО СЗ «Ремстройцентр плюс» реализует только проекты по строительству многоквартирных жилых домов в г. Владивостоке в районе Садгорода. Общество имеет доход по следующим видам деятельности:

- реализация квартир, машино-мест, кладовых багажа;
- сдача квартир №13, №16 в аренду (найм).

### 1.4. ООО СЗ «Ремстройцентр плюс» имеет следующие расчетные счета:

Таблица 2

№ п/п	Наименование кредитной организации	Номер счета	Наименование счета
1	ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ	40702810050000006140	Расчетный руб.

	БАНК ПАО СБЕРБАНК		
2	ПАО СКБ ПРИМОРЬЯ "ПРИМСОЦБАНК"	40702810400100009931	Расчетный руб. Проектное финансирование Грязелечебница, 27а
3	ПАО СКБ ПРИМОРЬЯ "ПРИМСОЦБАНК"	40702810300100009976	Расчетный руб. Проектное финансирование Садгородская, 23

## 2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ МЕТОДАХ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

### 2.1. Порядок признания выручки организацией.

После сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию и по мере передачи квартир, машино-мест и кладовых багажа дольщикам по договорам долевого участия в учете отражается выручка от реализации в полной сумме договорной стоимости.

Учет договоров долевого участия рассматривается как договор купли-продажи будущей вещи. Датой определения дохода по договорам долевого участия является дата поступления в бухгалтерию подписанного дольщиком акта приема-передачи недвижимости (в соответствии с графиком документа оборота в течении двух рабочих дней с даты подписания).

Оставшиеся непроданные квартиры (машино-места, кладовые) будут продаваться по договорам купли-продажи. Датой определения дохода по договорам купли-продажи недвижимости является дата перехода права собственности на основании пописанного акта приема-передачи после регистрации договора купли-продажи в органах Росреестра.

Часть квартир, в соответствии с соглашением с АО «КРДВ», Общество будет сдавать в аренду для получения дохода от сдачи в аренду.

Видами деятельности по Соглашению №СПВ-553/18 от 23.03.2018 г. являются:

1. Строительство многоквартирного жилого дома в районе ул 2-я Линейная, 20 в городе Владивосток с последующей реализацией построенного недвижимого имущества.
2. Строительство многоквартирного жилого дома в районе ул Грязелечебница, 27а в городе Владивосток с последующей реализацией построенного недвижимого имущества.
3. Строительство многоквартирного жилого дома в районе ул Садгородская, 23 в городе Владивосток с последующей реализацией построенного недвижимого имущества.
4. Строительство многоквартирного жилого дома в районе ул Коммуны, 2 в городе Владивосток, с последующей реализацией построенного недвижимого имущества.
5. Сдача в аренду (наем) построенных двух квартир жилого дома 2-я Линейная, 20.

Часть квартир в соответствии с соглашением с АО «КРДВ» Общество сдает в аренду для получения дохода от сдачи в аренду. В виду того, что сдача квартир в наем и все остальные арендные отношения Общества являются операционной арендой, у Общества отсутствуют операции, подпадающие под действие стандарта ФСБУ 25/2018.

### 2.2. Порядок признания расходов и формирование себестоимости.

Все административно-управленческие расходы собираются на 26 счете бухгалтерского учета и списываются на управленческие расходы в дебет 90.08 счета в месяце их осуществления.

Те услуги/работы и материалы, которые приобретаются для конкретного дома, учитываются на 20 счете по конкретной номенклатурной группе.

Номенклатурными группами являются:

- 2-я Линейная, 20;
- Грязелечебница, д. 27А;
- Коммуны, д. 2.
- Садгородская, 23.

До ввода в эксплуатацию все затраты капитализируются на счете 20 тем самым формируют незавершенное производство по проекту строительства многоквартирного жилого дома по фактической себестоимости.

Входящий НДС, уплаченный поставщиками и подрядчиками, распределяется по удельному весу площадей, продаваемых «без НДС» и «с НДС». Сумма НДС, приходящаяся на реализацию квартир, относится в себестоимость строительства (сч. 20).

Расходы на проценты по целевым кредитам и займам включаются в себестоимость создаваемого целевого проекта ежемесячно независимо от даты оплаты.

Расходы на проценты по нецелевым кредитам и займам включаются в состав прочих расходов ежемесячно независимо от даты оплаты.

Дополнительные расходы по целевым кредитам и займам включаются в себестоимость создаваемого целевого проекта единовременно в момент списания.

Дополнительные расходы по нецелевым кредитам и займам включаются в состав прочих расходов равномерно в течение срока займа (кредитного договора).

После ввода дома в эксплуатацию все затраты, собранные на 20 счете, распределяются на 43 счет по удельному весу площади каждого помещения от общей площади дома в сумме себестоимости всех объектов недвижимости (квартир, творческих студий, кладовых багажа, машино-мест. Ввиду наличия расхождений по видам необходимых затрат для строительства квартир, творческих студий, кладовых и машино-мест применяется понижающий коэффициент к базе распределения. При формировании себестоимости машино-мест и кладовых применяется понижающий коэффициент к базе распределения - 0.5. Таким образом формируется себестоимость каждого объекта недвижимости в отдельности.

Все непроданные по договорам долевого участия помещения будут учитываться на балансе организации по фактической себестоимости на следующих счетах бухгалтерского учета:

- Квартиры, подлежащие сдаче в аренду в соответствии с соглашением с АО «КРДВ», будут учитываться на 03 счете во внеоборотных активах с начислением амортизационных отчислений.

- Остальные свободные квартиры, кладовые и машино-места будут учитываться на 43 счете в составе запасов, как оборотные активы.

### 2.3. Способ списания расходов будущих периодов.

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в качестве оборотных активов и отражаются в балансе в соответствии с видом актива.

Затраты на приобретение, адаптацию и установку лицензионного ПО отражаются единовременно в месяце установки ПО на компьютер. Затраты на обновление лицензионного ПО учитываются в расходах после обновления ПО. (п. 39 ПБУ 14/2007).

Стоимость страховки включается в состав расходов по обычным видам деятельности единовременно на дату вступления договора страхования в силу (дату оплаты полиса) (п. 5, 7 и 18 ПБУ 10/99).

#### 2.4. Способ формирования оценочных обязательств.

Обществом создается резерв на предстоящую оплату отпусков работникам. Формируется оценочное обязательство по отпускам в величине исходя из количества дней отпуска, не использованного каждым сотрудником на отчетную дату, и его среднего заработка. Резерв создается ежемесячно на каждое последнее число месяца.

Общество создает оценочное обязательство по гарантийному ремонту в размере, не превышающем ожидаемые расходы на указанные затраты. Под ожидаемыми расходами понимаются расходы на выполнение гарантийных обязательств, предусмотренные градостроительным кодексом, договорами долевого участия, договорами купли-продажи и инструкциями по эксплуатации недвижимого имущества.

Размер обязательства на гарантийный ремонт составляет не более одного процента от плановой выручки по договорам, содержащим условие о гарантийном сроке.

Начисление обязательства происходит в периоде формирования себестоимости.

По истечении гарантийного срока:

- если фактические расходы на проведение гарантийного ремонта превысят сумму учтенного оценочного обязательства, то расходы на ремонт, осуществленные сверх зарезервированной суммы, будут отражаться в бухгалтерском учете в общем порядке;

- если фактические расходы на гарантийный ремонт окажутся менее суммы признанного оценочного обязательства, то неиспользованная сумма резерва будет включена в состав прочих доходов.

#### 2.5. Способы оценки материально-производственных запасов.

Учет материально-производственных запасов осуществляется с применением счета 10 "Материалы" с оценкой по фактической себестоимости. Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются.

Ежегодно перед составлением годовой отчетности все материальные ценности, приобретенные более двух лет назад, проходят проверку на обесценивание.

Признаки обесценивания материальных ценностей:

- материальные ценности морально устарели;
- материальные ценности потеряли свое первоначальное качество;
- текущая рыночная стоимость (стоимость продажи) снизилась.

Текущая рыночная стоимость материальных ценностей, имеющих признаки обесценивания, становится ниже балансовой. В этом случае создается резерв в виде разницы между данными стоимостями. Такая операция отражается в учете Дт 91.2 Кт 14. Если материальные ценности, по которым создан резерв, будут передаваться в эксплуатацию, продаваться или по ним повысится текущая рыночная стоимость, начисленный резерв будет списываться на увеличение финансовых результатов Дт 14 Кт 91.1. Каждый резерв учитывается отдельно.

Инструменты, инвентарь, технические средства и спецодежда сроком полезного использования до и более 12 месяцев, но в рамках одного операционного цикла и стоимостью менее 100 000 рублей за единицу, относятся к малоценным и отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности следующим образом:

- Новые не переданные в эксплуатацию средства труда, инструменты и оборудование для основного производства учитываются на счете 10.09 "Инвентарь и хозяйственные принадлежности" по стоимости приобретения до момента передачи материально-ответственному лицу для выполнения работ/оказания услуг. В бухгалтерской отчетности отражаются в статье запасы. После передачи в эксплуатацию учитываются на забалансовом счете МЦ.04 и в бухгалтерской отчетности не отражаются.

- Все активы для управленческих нужд, включая мебель, признаются незначительными активами. После приобретения учитываются на забалансовом счете МЦ.04 и в бухгалтерской отчетности не отражаются.

- Новые, не выданные работнику средства защиты в виде специальной одежды для основного производства учитываются на счете 10.10 "Специальная оснастка и специальная одежда на складе" по стоимости приобретения до момента передачи материально-ответственному лицу. В бухгалтерской отчетности отражаются в статье запасы. После передачи в подотчет учитываются на забалансовом счете МЦ.02 и в бухгалтерской отчетности не отражаются.

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по себестоимости первых по времени приобретения материально-производственных запасов, метод ФИФО.

Затраты на приобретение/создание запасов для управленческих нужд учитываются как незначительные активы и признаются в расходы периода, в котором понесены, и списываются в дебет 26 счета. Перечень управленческих запасов: канцтовары, картриджи, мебель и офисное оборудование стоимостью в пределах 100 000 руб.

Стоимость спецодежды сроком полезного использования более 1 года и период использования более одного операционного цикла, признается основным средством. Списание затрат происходит посредством начисления амортизации линейным способом и отражается на счетах 20, 25, 26 в течение срока полезного использования.

## 2.6. Учет и оценка финансовых вложений при их выбытии.

Финансовые вложения в момент выбытия оценивают по первоначальной стоимости каждой единицы финансовых вложений.

Доходы по финансовым вложениям признаются прочими доходами.

## 2.7. Учет по договорам инвестирования в рамках 39-ФЗ

Строительство многоквартирного жилого дома в районе ул. Садгородская, 23 в г. Владивостоке происходит в рамках договора инвестирования в соответствии с Федеральным законом N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений".

Согласно ст. 1 вышеупомянутого Федерального закона под инвестициями понимаются денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и

(или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

В рамках инвестиционного договора инвестор направляет заказчику-застройщику денежные средства или любое имущество, имеющее денежную оценку, на осуществление строительства объекта п. 3 ст. 4 Закона N 39-ФЗ. В учете заказчика-застройщика полученные от инвестора средства расцениваются как целевые, поскольку предназначены для строительства конкретного объекта в рамках конкретного договора. Размер целевого финансирования, а также порядок поступления средств заказчику-застройщику определяются инвестиционным договором.

Денежные средства, уплачиваемые инвестором заказчику-застройщику в рамках инвестиционного договора, представляют собой средства целевого финансирования и принадлежат инвесторам. Застройщик не может распорядиться ими по своему усмотрению, а должен направить их исключительно на создание объекта имущества (абз. 4, ст. 7, 39-ФЗ).

Финансирование, осуществляемое инвестором, является целевым, т.е. "имуществом, используемым по назначению, определенному организацией (физическим лицом) - источником целевого финансирования" (абз. 2 подп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ).

Строительство недвижимости частично для себя (либо на продажу), а частично для инвесторов, учитывается в составе целевого финансирования (пп. "г" п. 3 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций).

Денежные средства, имущество и прочие материальные ценности, получаемые от Инвесторов, заказчик-застройщик направляет от своего имени исключительно на строительство объекта и по поручению Инвестора на определенные Инвестором цели, которые перечислены в условиях договора, при этом заказчик-застройщик ведет раздельный учет поступлений и списаний в разрезе каждого инвестиционного договора.

Участие Инвесторов на этапе целевого финансирования возможно следующими методами:

а) в виде денежных средств инвесторов, поступающих на расчетный счет заказчика-застройщика.

Д 51 – К 76.09 - Отражено получение целевых инвестиционных средств на строительство объектов.

Д 76.09 – К 86.01 - Поступившие средства приняты к учету в составе целевого финансирования.

Д 76.5 – К 51 - Оплачены материалы/ услуги/ работы для реализации инвестиционного проекта.

Д 20 – К 76.05 - Получены материалы/ услуги/ работы для реализации инвестиционного проекта.

б) в виде вклада имуществом (в т.ч. земельным участком) принадлежащим инвестору:

Д 20 – К 76.09 - Отражено получение имущества инвестора на строительство объектов.

Д 76.09 – К 86.01 - Поступившие имущество принято к учету в составе целевого финансирования.

Построенный в рамках инвестиционного договора объект не становится собственностью Заказчика-Застройщика. Права на него возникают непосредственно у инвесторов. Таким образом, договор инвестирования, с точки зрения учета, будет квалифицирован как "агентский".

Д 86.01 – К 20 - Отражена передача построенного объекта инвестору

Д 86.01 – К19 - Отражена передача инвестору "входного" НДС по сводному счету-фактуре.

Финансово-хозяйственная деятельность в рамках 39-ФЗ ст. 10 и 10.1 регулирует правоотношения застройщика и инвестора. Право собственности на построенные площади по договорам инвестирования изначально будет возникать у инвестора. Все денежные средства, полученные от инвестора на строительство объекта, признаются полученными в рамках выполнения Застройщиком "посреднической" функции. Разница между ценой Договора и величиной затрат, понесенных Застройщиком на строительство Объекта в части, пропорционально относящейся к строительству Объекта, относится (является) к стоимости (стоимостью) услуг Застройщика и возврату Инвестору не подлежит.

#### 2.8. Учет объектов аренды.

ФСБУ 25/2018 не применяется к договорам аренды, по которым одновременно выполняются следующие условия:

не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество к компании или его выкуп на льготных условиях;

компания не намерена сдавать арендованное имущество в субаренду;

срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб.

Арендные платежи по предметам аренды, по которым не возникает обязательство по аренде, признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Бухгалтерский учет ППА отражается следующими записями на счетах учета:

Д 01.03-К 76.07.1 - Предмет аренды признается на дату предоставления ППА в размере дисконтированной стоимости арендных обязательств без НДС;

Д 76.07.09-К 76.07.1 - НДС начисленный на обязательства по ППА;

Д 26 (25, 20) -К 02.03 - Начислена амортизация за пользование ППА;

Д 76.07.2-К 51 - Оплата за аренду ППА арендодателю;

Д 76.07.1-К 76.07.2 - Зачет оплаты и арендного расхода за пользование ППА по дисконтированному расчету за прошедший месяц;

Д 76.07.5-К 76.07.2 - Принят процентный расход за прошедший месяц за пользование ППА;

Д 19.04-К 76.07.2 - Принят НДС по счет-фактуре от арендодателя.

Д 91.02-К 76.07.5 - Ежемесячное отнесение на затраты суммы процентов за ППА;

Амортизация прав пользования арендованным имуществом начисляется линейным способом.

Обязательства по аренде оцениваются как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату оценки. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

Ставка для расчета дисконтирования принимается в размере имеющихся действующих кредитных обязательств, заключенные с банками либо другими кредитными (лизинговыми) учреждениями.

#### 2.9. Способы оценки ОС, приобретенных не за денежные средства.

Оценка основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами, признается стоимостью ценностей, передаваемых Обществом.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных в качестве вклада в уставный капитал, признается денежная оценка, согласованная с учредителями (участниками), если иное не предусмотрено законодательством РФ.

## 2.10. Учет основных средств, способ начисления амортизации по ОС.

Объектом основных средств считается актив, характеризующийся одновременно всем признаками:

Имеет материально-вещественную форму.

Предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности:

- при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров);
- при выполнении работ или оказании услуг;
- для охраны окружающей среды;
- для предоставления за плату во временное пользование;

Предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев и более одного операционного цикла.

Способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение целей, ради которых она создана).

Стоимость актива за единицу 100 000 рублей и более.

"Устанавливается стоимостной лимит для основных средств.

Затраты на приобретение активов, отвечающих всем признакам ОС, но имеющих стоимость ниже 100 000 руб., с учетом существенности информации о таких активах (далее — незначительные или малоценные ОС), признаются расходами периода, в котором они понесены. При этом надлежащий контроль наличия и движения таких активов обеспечен на забалансовом счете МЦ.04 ""Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации"", и МЦ.02. ""Спецодежда в эксплуатации""."

Срок полезного использования объектов основных средств устанавливается при принятии объектов к учету исходя из:

ожидаемого срока использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;

ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;

на основании технической документации (технического паспорта и других документов);

нормативно-правовых и других ограничений использования объекта.

В случае отсутствия в технической документации сроков службы объектов основных средств сроки полезного использования объектов основных средств определяются на дату ввода в эксплуатацию на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы (утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1), исходя из ожидаемого срока использования объекта основных средств.

Отражение в учете амортизации стоимости основных средств осуществляется линейным способом.

Расходы на проведение всех видов ремонтов основных средств (текущего, среднего и капитального) включаются в расходы текущего отчетного периода, в котором были произведены ремонтные работы.

Учет основных средств осуществляется с использованием инвентарных карточек форма № ОС-6.

"При признании в бухгалтерском учете объект ОС оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта ОС считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта ОС в бухгалтерском учете. После признания объект ОС оценивать по первоначальной стоимости, при этом стоимость ОС и сумма накопленной амортизации не подлежат изменению, за исключением случаев установленных ФСБУ. Например, первоначальная стоимость объекта ОС увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта.

Переоценка ОС не производится."

Оценка основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами, признается стоимостью ценностей, передаваемых Обществом.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных в качестве вклада в уставный капитал, признается денежная оценка, согласованная с учредителями (участниками), если иное не предусмотрено законодательством РФ.

Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» осуществляется ретроспективно в упрощенном порядке.

При этом руководствуясь исключительно требованием рациональности согласно п. 7.4. ПБУ 1/2008 основные средства, стоимостью ниже лимита, указанного в п. 1.3, не подлежат списанию с бухгалтерского учета на дату перехода, а продолжают учитываться в качестве ОС и амортизироваться, если данные объекты являются амортизируемым имуществом в налоговом учете.

Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» осуществляется перспективно.

ФСБУ 6/2020 не применяется к ОС, чья стоимость не существенна для отражения в бухгалтерской отчетности (несущественные активы). Затраты на приобретение, создание и улучшение таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. К несущественным активам организации относятся:

ОС стоимостью за единицу до 100 000 руб.;

затраты на ремонт и техническое обслуживание ОС периодичностью более 12 месяцев стоимостью до 100 000 руб.;

Стоимостной лимит для несущественных ОС проверяется ежегодно.

Стоимостной лимит не применяется для объектов недвижимости и для производственного оборудования. Данные ОС считаются существенными для бухгалтерской отчетности, к ним применяются положения ФСБУ 6/2020 вне зависимости от их стоимости.

Учет ведется отдельно по каждому инвентарному объекту.

Фактические затраты при осуществлении капитальных вложений определяются в общем порядке с учетом скидок, дисконтирования в связи с отсрочкой платежа более 12 месяцев, обязательств по демонтажу, утилизации и восстановлению окружающей среды. Иные дополнительные расходы включаются в фактические затраты на капитальные вложения. Фактическая себестоимость капвложений при оплате не денежными средствами определяется по справедливой стоимости передаваемых активов, согласно правилам МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости».

Амортизация начисляется ежемесячно с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания основного средства в бухучете, линейным способом по всем объектам.

Ликвидационная стоимость основного средства определяется, если выгода от его выбытия составит более 100 тыс. руб. Иначе она признается равной нулю.

Ежегодно перед составлением отчетности осуществляется проверка капитальных вложений и основных средств на обесценение, согласно правилам МСФО 36 «Обесценение активов».

Последующая оценка основных средств на отчетную дату осуществляется по первоначальной стоимости.

## 2.11. Учет расчётов по выданным/полученным обязательствам.

Все полученные организацией обязательства учитываются на забалансовом счете 008.02 "Обеспечения обязательств и платежей полученные". Для обособленного учета каждого вида обязательства открыты следующие субсчета:

008.02 "Обеспечения обязательств и платежей полученные-ДДУ эскроу-счет" - Поступление денежных средств на счета эскроу и регистрация договоров долевого участия. К данному счету открыты субсчета:

008.02.3 "Обеспечения обязательств и платежей полученные-ДДУ заключенные" - Регистрация договора долевого участия, заключенного с дольщиками.

008.02.0 "Обеспечения обязательств и платежей полученные-ДДУ оплаченные" - Поступление денежных средств дольщика на счет эскроу.

## 2.12. Учет курсовых разниц.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

## 2.13. Расчет налога на прибыль.

Организация является резидентом «Свободный порт Владивосток». В организации ведется отдельный учет доходов и расходов в отношении деятельности в соответствии с бизнес-планом, принятым АО «КРДВ» и остальной деятельности.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в налоговой декларации по налогу на прибыль организаций (стр. 180 листа 02).

## 2.14. Изменения в учетной политике

Организация с января 2025 года ведет бухучет на основании ФСБУ 4/2023. Годовая отчетность состоит из форм: бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и приложения к ним: отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу.

Промежуточная бухгалтерская отчетность составляется нарастающим итогом с 1 января отчетного года по отчетную дату соответствующего периода. Периодичность составления промежуточной бухгалтерской отчетности устанавливается: ежеквартально. Срок составления промежуточной бухгалтерской отчетности — не позднее 30 календарных дней после окончания отчетного периода, если иное не предусмотрено законодательством или требованиями пользователей отчетности.

В соответствии с ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденным приказом Минфина России от 04.10.2023 №157н, информация в бухгалтерской (финансовой) отчетности признается существенной, если ее пропуск или искажение может повлиять на экономические решения пользователей отчетности. Существенность определяется организацией исходя из:

- величины показателя;

- характера информации;
- потенциального влияния на экономические решения пользователей отчетности.

Количественный критерий существенности устанавливается в размере 5 процентов от соответствующего показателя бухгалтерской (финансовой) отчетности, если иное не обусловлено характером информации.

Информация, не являющаяся существенной, может объединяться с другими показателями в составе агрегированных статей бухгалтерской отчетности.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности допускается представление информации в агрегированном (групповом) виде. Организация вправе объединять однородные показатели и отражать их одной строкой с раскрытием структуры в пояснениях к бухгалтерской отчетности.

Организация применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утвержденный приказом Минфина России от 13.01.2023 №4н, с 1 апреля 2025 года. Инвентаризация активов и обязательств проводится в целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности.

### **3. Пояснения к отчету о финансовых результатах за 2025 года**

- **Выручка:** 923 тыс. руб.
- **Себестоимость продаж:** 1 155 тыс. руб.
- **Управленческие расходы:** 622 тыс. руб.
- **Прочие доходы:** 249 тыс. руб.
- **Прочие расходы:** 165 тыс. руб.
- **Прибыль до налогообложения:** 1 194 тыс. руб.
- **Чистая прибыль:** 1 194 тыс. руб.

### **4. Пояснения статей бухгалтерского баланса на 31.12.2025г.**

#### **Краткосрочные обязательства по состоянию на 31.12.2025:**

- Кредиторская задолженность составляет 9 тыс. руб. в т.ч.:
- расчеты с поставщиками и подрядчиками 6 тыс. руб.
- расчеты по соц. Страхованию 5 тыс. руб.
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами 2 тыс. руб.
- Оценочные обязательства составляют 18 тыс. руб.

#### **Долгосрочные обязательства на 31.12.2025г.:**

- Заемные средства составляет 1 617тыс. руб.
- Долгосрочные займы в сумме 1 617 тыс. руб.

## **Запасы и дебиторская задолженность на 31.12.2025г.**

- **Запасы** : 0 тыс. руб. в т.ч.:
- **Дебиторская задолженность**: 652 тыс. руб. в т. ч.
- Расчеты с поставщиками и подрядчиками 171тыс. руб.
- Расчеты по налогам и сборам 70тыс. руб.
- Расчеты по НДС 2 тыс. руб.
- Расчеты с разными дебиторами и кредиторами 364тыс. руб.
- Сальдо ЕНС 46 тыс. руб.
- Расчеты по соцстрахованию 1 тыс. руб.

## **5. Раскрытие информации о связанных сторонах, конечных выгодоприобретателях и бенефициарах:**

### **Информация об связанных сторонах по состоянию на 31.12.2025г.:**

1. Александр Александрович Зацаринный – участник ООО СЗ «Ремстройцентр Плюс» - 42%
2. Лемешев Александр Степанович акционер 2,95% акций в АО «РСЦ», который является участником ООО СЗ «Ремстройцентр Плюс» с долей в праве -58%, занимает должность генерального директора.  
Конечным бенефициаром ООО СЗ «Ремстройцентр плюс» является Лемешев Александр Степанович акционер 2,95% акций в АО «РСЦ», который является участником ООО СЗ «Ремстройцентр Плюс» с долей в праве -58%

### **6. Информация о событиях после отчетной даты**

Существенные события, произошедшие после отчетной даты, затрагивающие финансово-хозяйственную деятельность Общества, отсутствуют.

### **7. Информация о прекращаемой деятельности**

В отчетном периоде Обществом не принималось решение о прекращении видов деятельности или реализации долгосрочных активов или обязательств, в соответствии с ПБУ 16/02 «Информация о прекращаемых видах деятельности».

### **8. Раскрытие информации о совместной деятельности**

В течение отчетного периода ООО СЗ «Ремстройцентр Плюс» совместную деятельность не осуществляло.

### **9. Информация о непрерывности деятельности**

При составлении и подписании бухгалтерской и финансовой отчетности за 2025г. исходили из допущения о том, что ООО СЗ «Ремстройцентр Плюс» будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, а также отсутствуют намерения ликвидации или существенного прекращения деятельности.

### **10. Раскрытие иной информации.**

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности ООО

СЗ «Ремстройцентр Плюс» в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2025г. не возникали.