

## Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Финансово-строительная корпорация "СЕВЕРО-ЗАПАД-14» за 2025г.

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО "Специализированный застройщик "Финансово-строительная корпорация "СЕВЕРО-ЗАПАД-14" за 2025 год, составленной в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учёта.

Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

## Раскрытие информации об основных видах экономической деятельности

### 1.1. Общая информация

Полное фирменное наименование юридического лица - Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Финансово-строительная корпорация "СЕВЕРО-ЗАПАД-14".

Сокращенное фирменное наименование юридического лица: ООО «Специализированный застройщик "Финансово-строительная корпорация "СЕВЕРО-ЗАПАД-14».

Юридический и почтовый адрес: 197342, Город Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Ланское, ул Матроса Железняка, д. 2, стр. 1, кв. 877Н ОФИС 203 КОМ.6

Общество зарегистрировано 19.02.2024 г. Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу: ОГРН 1247800016617.

Общество состоит на налоговом учете по месту нахождения на территории РФ в Инспекции Федеральной налоговой службы по городу Санкт-Петербургу, ИНН 7814835080 /781401001.

Общество осуществляет свою деятельность в сегменте девелопмента нежилой недвижимости и реализует инвестиционный проект от разработки концепции до сдачи объекта в эксплуатацию по ОКВЭД 71.12.2 (Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика)

Общество не имело в отчетном периоде филиалов и представительств, не являлось участником совместной деятельности.

Среднесписочная численность работников Общества составила 0 человек на 31 декабря 2025.

### 1.2. Структура управления Общества

- Высший орган управления – Общее собрание Участников;
- Коллегиальный орган управления – Совет директоров Общества;
- Единичный исполнительный орган – на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации функции единоличного исполнительного органа переданы ООО «УК Финансово-строительная корпорация Северо-Запад» ИНН/КПП 7813645150/781301001, генеральный директор Агаронов З.Б.

## 2. Основные положения учетной политики

### 2.1. Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации» (утверждено Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н) и иными законодательными и нормативными актами.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет руководитель Общества.

Ведение бухгалтерского учета и составление отчетности Общества осуществляется специализированной организацией по договору возмездного оказания услуг.

Бухгалтерский учет ведется централизованно (с учетом филиалов и обособленных подразделений), по журнально-ордерной форме учета с применением автоматизированной системы «1С:Предприятие».

Исходящие и внутренние первичные учетные документы формируются с использованием автоматической системы бухгалтерского учета и иных программных продуктов.

Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется в валюте Российской Федерации - рублях.

Бухгалтерский учет по валютным счетам Общества и операциям в иностранной валюте ведется в рублях на основании пересчета иностранной валюты по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату совершения операции.

Показатель отчетности считается существенным и раскрывается отдельно, если его значение составляет 10% и более от данных по соответствующей группе (от общего итога по группе статей).

Для целей настоящего Положения Общество признает учетную ошибку существенной, при одновременном выполнении следующих условий:

- сумма искажения превышает определенную величину — 10 млн. руб.;
- величина искажения составляет 10% и более от значения соответствующего показателя бухгалтерской отчетности.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Критериями для признания ошибки существенной и подлежащей исправлению ретроспективно в соответствии с ПБУ 22/2010 являются критерии, указанные в настоящем пункте.

Основание: п. 3 Приказа Минфина РФ от 28.06.2010 N 63н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010).

2.6.2. В случае изменения учетной политики последствия таких изменений отражаются в зависимости от существенности, критерии которой указаны в п. 2.6.1. Существенные изменения отражаются ретроспективно, не существенные — перспективно.

2.7. Основанием для записей в регистрах бухгалтерского учета являются первичные учетные документы, фиксирующие факт совершения хозяйственных операций, а также бухгалтерские расчеты (справки).

2.8. Хозяйственные операции отражаются в регистрах бухгалтерского учета в хронологической последовательности и группируются по соответствующим счетам бухгалтерского учета.

2.9. Содержание регистров бухгалтерского учета является коммерческой тайной.

2.10. Общество ведет бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций (фактов хозяйственной деятельности) путем двойной записи на взаимосвязанных счетах бухгалтерского учета, включенных в рабочий план счетов бухгалтерского учета, разработанный на основании приказа Минфина России от 30.10.2000 г. N 94н.

План счетов бухгалтерского учета адаптирован для ведения налогового учета путем открытия налоговых счетов (с признаком «НУ»). Расходы/доходы, по-разному признаваемые для целей бухгалтерского и налогового учета, формируют постоянные и временные разницы. Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета на обособленных счетах с признаками «ПР» и «ВР».

При необходимости План счетов дополняется субсчетами, необходимыми в деятельности Общества.

Приложение №3 «План счетов»

2.11. В качестве форм первичных документов используются унифицированные формы, утвержденные Госкомстатом России. Дополнительно используются формы первичных документов, разработанные Обществом самостоятельно в соответствии со спецификой деятельности.

Наряду с унифицированными и разработанными самостоятельно применяются формы первичных документов, которые установлены в договорах и иных аналогичных документах с контрагентами, а также которые согласованы руководителем Общества и контрагентом путем подписания этих документов.

При обнаружении ошибки в первичном документе ошибки, составленном бывшим сотрудником, исправления в документ не вносятся. Об ошибке составляется бухгалтерская справка с подробным описанием ошибки. На основании бухгалтерской справки вносятся исправления в учет. Если ошибочный документ был направлен контрагенту, составляется двусторонний акт об исправлении ошибки.

Основание: пункт 18 ФСБУ 27/2021

Электронные первичные учетные документы подписываются усиленной квалифицированной подписью ответственного лица. Ответственные лица назначаются распоряжением руководителя, назначение оформляется доверенностью, выданной в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 17.2 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ. Организация ведет учет распоряжений и доверенностей, оформленных на право подписи документов личной подписью сотрудника в журнале доверенностей.

Электронные документы, не относящиеся к первичным учетным, подписываются электронной подписью, вид которой определяется по соглашению с контрагентом. Внутренние электронные документы, не относящиеся к учетным, подписываются простой электронной подписью, созданной с использованием внутренней сети организации (интранет).

Основание: пункт 17 ФСБУ 27/2021.

2.12. Правила и график документооборота первичных документов, подлежащих отражению в бухгалтерском учете Общества, утверждаются настоящей учетной политикой.

Основание: п. 4 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации».

Приложение №4 «График документооборота первичных документов»

2.14. Право подписи первичных документов (договоров, актов, накладных, и иных финансово-хозяйственных документов) имеет генеральный директор Общества и иные уполномоченные лица, действующие на основании доверенностей, оформленных в установленных законодательством РФ порядке.

2.15. Инвентаризация имущества и обязательств Общества проводится в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным приказом Минфина России от 29.07.98 N34н и Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными приказом Минфина России от 13.06.95 N49.

Инвентаризация проводится в сроки, устанавливаемые отдельным приказом по Обществу. Состав инвентаризационной комиссии утверждается руководителем Общества.

Приложение №5 «Положение об инвентаризации»

2.16. Бухгалтерская отчетность Общества составляется в порядке и в сроки, предусмотренные законодательством Российской Федерации. Бухгалтерская отчетность составляется в тысячах рублей.

Годовая и промежуточная бухгалтерская отчетность составляется по формам, утвержденным Приказом Минфина РФ от 2 июля 2010 г. N66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», с изменениями и дополнениями.

Промежуточная бухгалтерская отчетность формируется за I квартал, полугодие, девять месяцев

Основание: ст. 13, 15 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ, п. 49, 52 ПБУ 4/99, утв. приказом Минфина от 06.07.1999 № 43н

2.17. Система внутреннего контроля.

В соответствии со ст. 19 Федерального закона от 06.12.2011г N402-ФЗ «О бухгалтерском учете» Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

В соответствии со ст. 19 Федерального закона от 06.12.2011г N402-ФЗ «О бухгалтерском учете» Общество организует и осуществляет внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

Система внутреннего контроля представляет собой процесс, организованный и осуществляемый представителями собственника, руководством, а также сотрудниками, для того чтобы обеспечить достаточную уверенность в достижении целей с точки зрения надежности бухгалтерской (финансовой) отчетности, эффективности и результативности хозяйственных операций, а также соответствия деятельности действующим нормативным правовым актам.

## 2.2. Основные средства

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве основных средств необходимо одновременное выполнение условий, установленных пунктом 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»:

а) имеет материально-вещественную форму;

б) предназначен для использования 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, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых Общество создано;

в) предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

г) способен приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых оно создано).

Активы, которые характеризуются указанными признаками, но имеющие стоимость ниже 100 000 рублей, с учетом несущественности информации о таких активах, учитываются в особом порядке. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. В целях обеспечения сохранности при эксплуатации, указанные в настоящем пункте активы, стоимостью за единицу ниже 100 000 рублей, после передачи в эксплуатацию, учитываются на забалансовом счете до момента полной потери эксплуатационных качеств.

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления Обществом за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе инвестиционной недвижимости на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности».

Если имущество было принято к бухгалтерскому учету в качестве объекта основного средства и впоследствии было передано другому Обществу за плату во временное пользование с целью получения дохода, то Общество осуществляет перевод указанного имущества на счет 03 «Доходные вложения в материальные ценности».

Под инвестиционной недвижимостью понимается отдельная группа основных средств, в которую входят объекты имущества, предназначенные для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости.

К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальные активы или иных внеоборотных активов.

Первоначальная стоимость приобретенной инвестиционной недвижимости включает цену ее покупки и любые затраты, непосредственно относящиеся к ее приобретению, а именно, оплату профессиональных юридических и консультационных услуг и иных затрат по сделке.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. По объектам инвестиционной недвижимости начисляется амортизация. Начисление амортизации приостанавливается, если ликвидационная стоимость объекта инвестиционной недвижимости становится равной его балансовой стоимости или превышает ее.

На объекты инвестиционной недвижимости, которые передаются в операционную аренду, не распространяются положения ФСБУ 25/2018.

В бухгалтерской отчетности инвестиционная недвижимость отражается по строке 1160 «Доходные вложения в материальные ценности». По этой строке с обособленным отражением отражаются суммы незавершенных капитальных вложений и оборудования к установке, относящиеся к объектам инвестиционной недвижимости.

После признания объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. Общество не проводит переоценку основных средств. В соответствии с пунктом 24 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» первоначальная стоимость объекта основных средств увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта в момент завершения таких капитальных вложений.

Амортизация начисляется для всех групп основных средств линейным способом, исходя из установленного срока полезного использования.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из:

- а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства Общества в отношении использования объекта;
- б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;
- в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;
- г) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

Начисление амортизации объекта основных средств:

- а) начинается с даты его признания в бухгалтерском учете. По решению Общества допускается начинать начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;
- б) прекращается с момента его списания с бухгалтерского учета. По решению организации допускается прекращать начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (далее – элементы амортизации) объектов основных средств определяются при признании их в бухгалтерском учете.

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки, при необходимости, Общество принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие, в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

Общество проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном п. 38 ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Объект основных средств, который выбывает или не способен приносить Обществу экономические выгоды в будущем, списывается с бухгалтерского учета. Списание объекта основных средств обуславливается:

а) прекращением использования этого объекта вследствие его физического или морального износа при отсутствии перспектив продажи или возобновления использования;

б) передачей этого объекта другому лицу в связи с его продажей, меной, передачей в виде вклада в капитал другой организации, передачей в не операционную (финансовую) аренду, передачей в некоммерческую организацию;

в) физическим выбытием этого объекта в связи с его утратой, стихийным бедствием, пожаром, аварией и другими чрезвычайными ситуациями;

г) истечением нормативно допустимых сроков или других предельных параметров эксплуатации этого объекта, в результате чего его использование становится невозможным;

д) прекращением Обществом деятельности, в которой использовался этот объект, при отсутствии возможности его использования в продолжающейся деятельности.

Объект основных средств подлежит списанию в том отчетном периоде, в котором он выбывает или становится неспособным приносить Обществу экономические выгоды в будущем.

Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» применяется Обществом начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год.

### 2.3. Нематериальные активы

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве нематериальных необходимо одновременное выполнение следующих условий:

- отсутствие материально-вещественной (физической) структуры;
- возможность идентификации (выделения, отделения) Обществом от другого имущества;
- способность приносить экономические выгоды в будущем, в частности при использовании в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд Общества;
- объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока полезного использования, продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- Обществом не предполагается последующая перепродажа данного имущества;
- Общество имеет право на получение экономических выгод, на получение которых организация имеет право (в частности, в отношении такого актива у организации при его приобретении (создании) возникли исключительные права, права в соответствии с лицензионными договорами либо иными документами, подтверждающими существование права на такой актив);
- Общество может ограничить доступ иных лиц к таким активам.

К нематериальным активам могут быть отнесены следующие объекты, отвечающие всем условиям признания актива в составе нематериальных:

- научные и технологические открытия и разработки, результат которых оформлен, например, в виде изобретения, полезной модели, промышленного образца, ноу-хау и т.п. (п. 11, 12 ФСБУ 14/2022), которые можно применять в самой организации.
- Результаты НИОКР, подлежащие правовой охране, но не оформленные в установленном законодательством порядке, а также не подлежащие правовой охране по нормам законодательства, могут быть признаны в качестве НМА (п. 17.3 ФСБУ 26/2020, п. 4 ФСБУ 14/2022)
- оформленные авторские права на произведения литературы и искусства, в т.ч. музыкальное, кинофильм, видеоролик, театральное-зрелищное представление, мультимедийный продукт (п. 11, 12 ФСБУ 14/2022);
- исключительное или неисключительное право на товарный знак / знак, обслуживания, исключительное обслуживание, исключительное право на фирменное наименование, которое Общество приобрело по договору (п. 4, 6 ФСБУ 14/2022);
- исключительное право на компьютерную программу (п. 4 ФСБУ 14/2022) со сроком полезного использования более 12 месяцев;
- справочные системы, электронные журналы, права на другие компьютерные программы, полученные по

лицензионным договорам и установленные на компьютере/сервере Общества (подп. «г» п. 4 ФСБУ 14/2022) со сроком полезного использования более 12 месяцев;

- исключительное или неисключительное право на товарный знак / знак, обслуживания, исключительное обслуживание, исключительное право на фирменное наименование, которое приобрели по договору (п. 4, 6 ФСБУ 14/2022);
- сайт, на который у компании есть исключительные права;
- гудвил, созданный не силами Общества (НМА, который создается, когда Общество приобретает другое общество по цене, превышающей стоимость ее чистых активов);
- информация о клиентах, приобретенная по договору (п. 4 ФСБУ 14/2022);
- прочие активы: лицензии или разрешения на ведение деятельности (подп. «в» п. 6 ФСБУ 14/2022) со сроком использования более 12 месяцев, долгосрочные права на использование природных ресурсов

НМА оцениваются по первоначальной стоимости, которой является общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений (п. 13 ФСБУ 14/2022, п. 18 ФСБУ 26/2020). В дальнейшем объект НМА не переоценивается, и его балансовая стоимость определяется в качестве первоначальной стоимости за минусом начисленной амортизации.

Фактические затраты на НИОКР, относящиеся к стадии исследований, не включаются в стоимость НМА (пп. а п. 17.6 ФСБУ 26/2020).

Расходы на НИОКР, в результате которых создается объект НМА, признаются капитальными вложениями только при одновременном соблюдении ряда условий. При их невыполнении данные расходы признаются расходами периода, в котором были понесены (п. п. 17.3, 17.6 ФСБУ 26/2020).

Затраты на улучшение показателей функционирования НМА включаются в сумму капитальных вложений и в момент их завершения увеличивают первоначальную стоимость объекта НМА (п. 28 ФСБУ 14/2022, пп. м п. 5, п. 18 ФСБУ 26/2020).

Общество устанавливает лимит стоимости НМА в размере 100 000 рублей. Обществом не применяется стандарт ФСБУ 14/2022 к НМА, имеющим стоимость за единицу ниже вышеуказанного лимита.

Затраты на приобретение, создание малоценных НМА признаются расходами в периоде их осуществления (п. 7 ФСБУ 14/2022).

Вещи, в которых выражены результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, признаются материальными носителями. Общество учитывает материальный носитель в составе НМА.

В целях исчисления амортизации при принятии нематериального актива к бухгалтерскому учету Общество определяет срок его полезного использования и ликвидационную стоимость.

Ликвидационная стоимость — величина, которую организация получила бы при выбытии НМА за вычетом предполагаемых затрат на выбытие (п. 35 ФСБУ 14/2022). В подавляющем большинстве случаев ликвидационная стоимость НМА равна нулю, кроме случаев, когда:

- НМА торгуется на активном рынке;
- при гарантированном выкупе НМА по окончании срока его использования.
- Определение срока полезного использования нематериального актива производится исходя из:
  - срока действия прав на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;
  - срока действия специального разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности;
  - ожидаемого периода использования объекта НМА с учетом нормативных, договорных и других ограничений использования, намерений руководства организации в отношении использования такого объекта;
  - ожидаемого морального устаревания (например, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию, работы, услуги, производимые с использованием НМА);
  - срока полезного использования иного актива, с которым объект НМА непосредственно связан (например, СПИ материального носителя (вещи), в которой выражены результаты интеллектуальной деятельности, средства

индивидуализации);

- других факторов, влияющих на использование объекта НМА Обществом.

Установление срока полезного использования по товарным знакам осуществляется с учетом следующих принципов:

- по товарным знакам, служащим для индивидуализации юридического лица (бренд), по которым нет объективной возможности установить срок полезного использования, срок не устанавливается. По таким товарным знакам амортизация не начисляется;

- по товарным знакам, служащим для индивидуализации объектов строительства, подлежащих последующему выбытию, срок полезного использования устанавливается с даты регистрации товарного знака до планируемой даты завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию.

- по товарным знакам, служащим для индивидуализации объектов строительства, подлежащих последующей эксплуатации, срок полезного использования устанавливается на 10 лет.

- по товарным знакам, по которым в удостоверяемых свидетельствах установлен срок действия регистрации таких товарных знаков, срок полезного использования устанавливается на такой срок.

Амортизация начисляется с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания НМА и прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания объекта. Начисление амортизации НМА Обществом осуществляется ежемесячно.

Амортизация приостанавливается, если ликвидационная стоимость НМА стала больше или равна его балансовой стоимости (п. 35 ФСБУ 14/2022). Расчет суммы амортизации осуществляется линейным способом. Ликвидационная стоимость амортизации не подлежит.

Элементы амортизации Общество проверяет на соответствие условиям использования НМА в конце каждого отчетного года и при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении (п. 42 ФСБУ 14/2022), Общество изменяет элементы амортизации НМА.

Общество проверяет объекты НМА на обесценение и учитывает изменения их балансовой стоимости в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» (п. 43 ФСБУ 14/2022).

Авансы, выданные поставщикам работ, услуг, в связи с приобретением нематериальных активов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Оборотные активы» в составе дебиторской задолженности, без учета НДС.

В связи с началом применения стандарта ФСБУ 14/2022 Общество отражает в учете и отчетности последствия изменений учетной политики альтернативным способом, в соответствии с п. 53 указанного стандарта.

#### **2.4. Учет капитальных вложений**

Для обобщения информации о затратах на строительство объектов недвижимости, а также сооружение и изготовление объектов, предназначенных к использованию в качестве основных средств, Общество применяет стандарт ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Для вышеуказанных целей используется счет 08 «Вложения во внеоборотные активы».

На счете 08, субсчет 01, «Приобретение земельных участков» учитываются затраты по приобретению Обществом земельных участков.

На счете 08, субсчет 02, «Приобретение объектов природопользования» учитываются затраты по приобретению Обществом объектов природопользования.

На счете учета 08, субсчет 04, «Приобретение объектов основных средств» учитываются затраты по приобретению оборудования, машин, инструмента, инвентаря и других объектов основных средств, не требующих монтажа.

На счете учета 08, субсчет 05, «Приобретение нематериальных активов» учитываются затраты на приобретение нематериальных активов.

На счете 08, субсчет 03, «Строительство объектов основных средств» учитываются затраты по возведению зданий и сооружений, монтажу оборудования и другие расходы, предусмотренные сметами, сметно-финансовыми расчетами, ведомостями на строительство объектов или выполнение работ и титульными списками на капитальное строительство. Кроме того, по дебету счета 08.03 учитываются следующие расходы, связанные с созданием объектов недвижимости:

- затраты по сносу строений/сооружений на застраиваемом участке (включая их остаточную стоимость);
- затраты по выносу инженерных сетей из пятна застройки;

- затраты по расчистке территории под строительство;
- материальные затраты и строительно-монтажные работы по объектам;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым в процессе строительства;
- затраты по аренде земельных участков, на которых осуществляется строительство - до момента ввода объекта строительства в эксплуатацию;
- затраты по предпроектным работам и услугам;
- затраты по инженерным изысканиям, геологическим и экологическим работам;
- затраты на создание внутриплощадочных инженерных сетей и объектов, относящихся к конкретному объекту строительства;
- затраты, связанные с содержанием службы Заказчика (включая услуги по договору об управлении на девелопмент, услуги техзаказчика);
- затраты по осуществлению авторского надзора;
- затраты на юридические, бухгалтерские, аудиторские, информационные, консультационные услуги и иные аналогичные услуги;
- затраты на почтовые, курьерские, транспортные и иные аналогичные услуги;
- земельный налог и арендные платежи на землю;
- иные расходы, непосредственно связанные с созданием объекта.

При необходимости статьи затрат могут дополняться и сокращаться в зависимости от хозяйственной ситуации и требуемой глубины аналитического учета.

В стоимость вышеуказанных объектов строительства включаются расходы на СМР, указанные в актах выполненных работ, составленных по форме КС-2, отражаются по мере утверждения отчетов технического заказчика и принимаются к учету на дату утверждения вышеуказанных отчетов по дебету счета 08.3 «Объект строительства. Статья затрат» в корреспонденции со счетом 60.01 «Контрагент. Договор».

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

В сумму фактических затрат при признании капитальных вложений включаются:

- а) уплаченные и (или) подлежащие уплате организацией поставщику (продавцу, подрядчику) при осуществлении капитальных вложений суммы;
- б) стоимость активов организации, списываемая в связи с использованием этих активов при осуществлении капитальных вложений;
- в) амортизация активов, используемых при осуществлении капитальных вложений;
- г) затраты на поддержание работоспособности или исправности активов, используемых при осуществлении капитальных вложений, текущий ремонт этих активов;
- д) заработная плата и любые другие формы вознаграждений работникам, труд которых используется для осуществления капитальных вложений, а также все связанные с указанными вознаграждениями социальные платежи (пенсионное, медицинское страхование и др.);
- е) связанные с осуществлением капитальных вложений проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива;
- ж) величина возникшего при осуществлении капитальных вложений оценочного обязательства, в том числе по будущему демонтажу, утилизации имущества и восстановлению окружающей среды, а также возникшего в связи с использованием труда работников организации;
- з) иные затраты, в отношении которых соблюдаются условия, установленные ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

При осуществлении капитальных вложений по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) полностью или частично неденежными средствами, фактическими затратами (в части оплаты неденежными средствами) считается справедливая стоимость передаваемых имущества, имущественных прав, работ, услуг.

В капитальные вложения не включаются:

а) затраты, понесенные до принятия решения о приобретении, создании, улучшении и (или) восстановлении объектов основных средств;

б) затраты на поддержание работоспособности или исправности основных средств, их текущий ремонт;

в) затраты на неплановые ремонты основных средств, обусловленные поломками, авариями, дефектами, ненадлежащей эксплуатацией, в той степени, в которой такие ремонты восстанавливают нормативные показатели функционирования объектов основных средств, в том числе сроки полезного использования, но не улучшают и не продлевают их;

г) затраты, возникшие в связи с ненадлежащей организацией процесса осуществления капитальных вложений (сверхнормативный расход сырья, материалов, энергии, труда, потери от простоев, брака, нарушений трудовой и технологической дисциплины);

д) затраты, возникшие в связи со стихийными бедствиями, пожарами, авариями и другими чрезвычайными ситуациями;

е) обесценение других активов, независимо от того, использовались ли эти активы при осуществлении капитальных вложений;

ж) управленческие расходы, за исключением случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением, созданием, улучшением и (или) восстановлением основных средств;

з) расходы на рекламу и продвижение продукции;

и) иные затраты, осуществление которых не является необходимым для приобретения, создания, улучшения и (или) восстановления основных средств.

Организация проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

На счете 08.03 учитывается остаточная стоимость объектов основных средств, приобретенных в целях нового строительства или реконструкции и подлежащих ликвидации/частичной ликвидации, в связи с новым строительством или реконструкцией. Списание остаточной стоимости указанных объектов основных средств на счет 08.03 производится в порядке и сроки, предусмотренные локальными нормативными актами Общества.

Не увеличивают стоимость объектов недвижимости, а отражаются на соответствующих счетах расходов с последующим отнесением на финансовый результат отчетного периода следующие затраты:

- суммы курсовых разниц;
- штрафы, пени, неустойки и другие виды санкций за нарушение условий хозяйственных договоров;
- расходы от возмещения причиненных убытков;
- иные расходы, не связанные с созданием объектов недвижимости.
- Сальдо по счету 08 «Вложения во внеоборотные активы» отражает величину вложений Общества в незавершенное капитальное строительство, основных средств, земельных участков нематериальных и других внеоборотных активов.
- Аналитический учет по счету 08.03 ведется:
- по каждому строящемуся объекту недвижимости;
- по статьям затрат, связанным со строительством объектов недвижимости.
- по способу осуществления строительства.
- 

Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, списываются с кредита счета 08.03 «Строительство объектов основных средств» в дебет счета 03 «Доходные вложения в материальные ценности».

Информация о капитальных вложениях на строительство объектов, подлежащих признанию Обществом в качестве основного средства или доходного вложения в материальные ценности и объектов обременения отражается в Бухгалтерском балансе по строке 1160.

Авансы, выданные поставщикам оборудования, товаров, работ, услуг, в связи с осуществлением капитальных вложений, отражаются в разделе бухгалтерского баланса «Внеоборотные активы».

Общество применяет ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год.

В соответствии с п. 26 ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» применяется Обществом перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения данного Стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

## 2.5. Бухгалтерский учет аренды

Бухгалтерский учет аренды осуществляется Обществом в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при одновременном выполнении следующих условий:

- 1) арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
  - 2) предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);
  - 3) арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
  - 4) арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.
- Классификация объектов учета аренды производится на раннюю из двух дат: дату, на которую предмет аренды становится доступным для использования арендатором, или дату заключения договора аренды.
- Классификация объектов учета аренды пересматривается при изменении соответствующего договора аренды.

В состав арендных платежей включаются платежи (за вычетом сумм налога на добавленную стоимость) обусловленные договором аренды, в том числе:

- а) определенные в твердой сумме платежи арендатора арендодателю, вносимые периодически или одновременно, за вычетом платежей, осуществляемых арендодателем в пользу арендатора, в том числе возмещение арендодателем расходов арендатора;
- б) переменные платежи, зависящие от ценовых индексов или процентных ставок, определенные на дату предоставления предмета аренды;
- в) справедливая стоимость иного встречного предоставления, определенная на дату предоставления предмета аренды;
- г) платежи, связанные с продлением или сокращением срока аренды, установленные договором аренды, когда такое изменение учитывается при расчете срока аренды;
- д) платежи, связанные с правом выкупа предмета аренды арендатором, в случае, когда арендатор намерен воспользоваться таким правом;
- е) суммы, подлежащие оплате (получению) в связи с гарантиями выкупа предмета аренды по окончании срока аренды.

Общество, являясь арендатором, признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Право пользования активом признается по фактической стоимости. Фактическая стоимость права пользования активом включает:

- а) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- б) арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- в) затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
- г) величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты.

Фактическая стоимость права пользования активом и величина обязательства по аренде пересматриваются в случаях, установленных ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

Право пользования активом по предмету аренды, относящегося по характеру использования к группе основных средств, по которой арендатор принял решение о проведении переоценки, не переоценивается.

Объекты учета аренды классифицируются Обществом, являющимся арендодателем, в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета финансовой аренды. Данная классификация производится Обществом по каждому договору аренды.

Объекты учета аренды классифицируются Обществом в качестве объектов учета финансовой аренды, если к арендатору переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности арендодателя на предмет аренды. Соблюдением указанного условия является любое из следующих обстоятельств:

- а) условиями договора аренды предусмотрен переход к арендатору права собственности на предмет аренды;
- б) арендатор имеет право на покупку предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату реализации этого права;
- в) срок аренды сопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию;
- г) на дату заключения договора аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей сопоставима со справедливой стоимостью предмета аренды;
- д) возможность использовать предмет аренды без существенных изменений имеется только у арендатора;
- е) арендатор имеет возможность продлить установленный договором аренды срок аренды с арендной платой значительно ниже рыночной;
- ж) иное обстоятельство, свидетельствующее о переходе к арендатору экономических выгод и рисков, обусловленных правом собственности арендодателя на предмет аренды.

Объекты учета аренды классифицируются арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды, если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель. Соблюдением указанного условия является любое из следующих обстоятельств:

- а) срок аренды существенно меньше и несопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию;
- б) предметом аренды являются имеющие неограниченный срок использования объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются;
- в) на дату предоставления предмета аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей существенно меньше справедливой стоимости предмета аренды;
- г) иное обстоятельство, свидетельствующее о том, что экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель.

Классификация объекта учета аренды пересматривается в случае изменения договора аренды. Изменения оценочных значений или изменения фактов и обстоятельств, не меняющие условия договора аренды, не могут рассматриваться в качестве оснований пересмотра арендодателем классификации объекта учета аренды.

В случае классификации объекта учета аренды в качестве объекта учета финансовой аренды арендодатель признает инвестицию в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды.

Инвестиция в аренду оценивается в размере ее чистой стоимости.

Чистая стоимость инвестиции в аренду определяется путем дисконтирования ее валовой стоимости по процентной ставке, при использовании которой приведенная валовая стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды равна сумме справедливой стоимости предмета аренды и понесенных арендодателем затрат в связи с договором аренды.

Валовая стоимость инвестиции в аренду определяется как сумма номинальных величин причитающихся арендодателю будущих арендных платежей по договору аренды и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды.

Чистая стоимость инвестиции в аренду после даты предоставления предмета аренды увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей.

Проценты, начисляемые по инвестиции в аренду, признаются арендодателем в качестве доходов периода, за который они начислены.

В случае классификации объектов учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды арендодатель не изменяет прежний принятый порядок учета актива в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год.

Последствия изменения учетной политики, в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» отражаются Обществом в соответствии с пунктами 50 - 52 данного стандарта.

Вместо ретроспективного пересчета, Общество, являющееся арендатором, по каждому договору аренды одновременно признает на конец года, предшествующего году, начиная с которого применяется ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», не пересчитываются. Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой арендатор привлекал или мог бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

## 2.6. Учет запасов

Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла Общества, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасами Общество признает:

а) сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

б) инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением тех, которые включены в состав основных средств;

в) готовую продукцию (объекты недвижимости и помещения в них: квартиры, апартаменты, нежилые помещения на нижних этажах, кладовые, машиноместа), предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности Общества;

г) товары (в том числе, объекты недвижимости и помещения в них), приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности Общества;

д) затраты, понесенные на производство продукции/оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее - незавершенное производство).

е) объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности Общества.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости при одновременном соблюдении следующих условий:

а) затраты, понесенные в связи с приобретением или созданием запасов, обеспечат получение Обществом экономических выгод в будущем;

б) сумма затрат (или приравненная к ней величина), понесенных в связи с приобретением или созданием запасов может быть определена.

В фактическую себестоимость запасов включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования в соответствии с пп. 10-15 ФСБУ 5/2019 «Запасы».

В себестоимость приобретаемых (создаваемых) запасов не включаются затраты, указанные в п. 18 ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Общество учитывает расходы, связанные с приобретением/созданием товаров (в том числе, объектов недвижимости и помещений в них), на счете учета «Товары», которые включают в себя:

- покупную стоимость товаров (объектов недвижимости), а также стоимость, сформированную в процессе создания объектов недвижимости и помещений в них;
- государственную пошлину за регистрацию права собственности на объекты недвижимости (помещений в них).

Оценка запасов Общества на отчетную дату осуществляется в соответствии с главой III ФСБУ 5/2019 г.

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по себестоимости каждой единицы.

Себестоимость запасов, которые не могут обычным образом заменять друг друга, а также запасов, учитываемых в специальном порядке, рассчитывается в отношении каждой единицы учета запасов.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 15.11.2019 г. № 180н (далее – ФСБУ 5/2019) отражаются Обществом перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 5/2019, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

В момент передачи в производство (эксплуатацию) запасов, их стоимость погашается полностью.

Общество обеспечивает надлежащий контроль (с использованием забалансового учета) наличия и движения материальных ценностей, в т.ч. инструмента, инвентаря, специальной одежды, специальной оснастки (специальных приспособлений, специальных инструментов, специального оборудования), а также предметов мебели, оборудования информационных технологий и других аналогичных объектов используемых при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами. В целях обеспечения сохранности в производстве или при эксплуатации, указанные в настоящем пункте запасы, в том числе, предназначенных для управленческих нужд, (счета учета 10.06, 10.09, 10.10), стоимостью за единицу свыше 100 000 руб., после передачи в производство, эксплуатацию, учитываются на забалансовом счете до момента полной потери эксплуатационных качеств.

Затраты на приобретение канцелярских товаров, лекарственных препаратов, продуктов питания, питьевой воды которые используются для управленческих нужд, отражаются в расходах периода приобретения.

## **2.7. Отражение дебиторской и кредиторской задолженности**

Дебиторская и кредиторская задолженности отражаются в отчетности исходя из их реальных величин на отчетную дату с учетом изменения курсов валют.

Авансы, выданные и полученные в иностранной валюте, отражаются в учете по официальному курсу, установленному Центральным банком Российской Федерации на дату поступления (списания) денежных средств, и на отчетную дату не переоцениваются (п. 7 ПБУ 3/2006).

Штрафы, пени и неустойки, признанные должником или по которым получены решения суда об их взыскании, относятся на финансовые результаты и до их получения или уплаты отражаются в бухгалтерском балансе по статьям дебиторов или кредиторов.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) руководителя Общества и относятся на финансовые результаты. Списанная дебиторская задолженность отражается за бухгалтерским балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Суммы кредиторской и дебиторской задолженности, по которым срок исковой давности истек, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) руководителя Общества и относятся на финансовые результаты.

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность отражается по строке 1230 «Дебиторская задолженность», за исключением авансовых платежей, связанных с созданием инвестиционных активов.

Дебиторская задолженность классифицируется с учетом сроков её погашения следующим образом:

- Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты;
- Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Кредиторская задолженность классифицируется с учетом сроков её погашения следующим образом:

- Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты;
- Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты.
- Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, отражается в бухгалтерском балансе в разделе «Долгосрочные обязательства».
- Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, отражается в бухгалтерском балансе в разделе «Краткосрочные обязательства».

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность отражается за вычетом резерва по сомнительным долгам, сформированного в порядке, установленном разделом «Резервы» настоящей учетной политики. Дебиторская задолженность, сформированная в связи с приобретением инвестиционных активов (ОС, инвестиционной недвижимости), отражается в бухгалтерском балансе в разделе «Внеоборотные активы» (кроме НМА).

В бухгалтерской отчетности не допускается зачет между дебиторской и кредиторской задолженностью, включая дебиторскую и кредиторскую задолженности, числящиеся по одному контрагенту и договору, если это не обусловлено условиями договора.

## **2.8. Денежные эквиваленты**

В соответствии с п.5 ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств», денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. К денежным эквивалентам Общество относит открытые в кредитных организациях депозиты до востребования или с возможностью досрочного изъятия средств, краткосрочные депозиты, краткосрочные векселя кредитных организаций и иные высоколиквидные финансовые вложения со сроком погашения (размещения) до 3-х месяцев.

Показатели ОДДС отражаются в валюте Российской Федерации - рублях.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

Разнонаправленные потоки денежных средств, которые подлежат свернутому отражению в ОДДС, могут отражаться развернуто при несущественности сумм (в соответствии с критерием, определенным в п.2.5.1 настоящей учетной политики).

В случае если на отчетную дату свернуть денежные потоки не представляется возможным (например, денежное поступление состоялось, а платеж не совершен), такие потоки отражаются развернуто вне зависимости от существенности сумм.

Эквивалентами денежных средств являются краткосрочные высоколиквидные вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. К денежным эквивалентам относятся:

- депозиты до востребования и открытые на срок не более трех месяцев; долговые ценные бумаги сроком погашения не более трех месяцев;
- банковские овердрафты.

Суммы НДФЛ и страховые взносы от фонда оплаты труда в ОДДС отражаются в составе выплат с оплатой труда работников.

## 2.9. Учет доходов

Доходами Общества признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности, в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденным приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н, подразделяются на:

а) доходы от обычных видов деятельности:

- от продажи объектов недвижимости (помещений в них);
- от сдачи имущества в аренду;
- от реализации имущественных прав.

б) прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (далее - выручка).

Прочими доходами являются:

- поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам);
- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, услуг;
- доходы от передачи земельных участков в субаренду;
- начисленные проценты по заемным средствам
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Общества, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете Общества в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- курсовые разницы;
- прочие доходы.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- а) Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- б) сумма выручки может быть определена;
- в) имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества;
- г) право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- д) расходы, которые произведены или будут произведены в связи с конкретной операцией, могут быть определены.

Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Прочие поступления признаются в бухгалтерском учете в следующем порядке:

- а) штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, а также возмещения причиненных убытков - в отчетном периоде, в котором судом вынесено решение об их взыскании или они признаны должником;
- б) проценты по займам (кредитам) начисляются за каждый истекший отчетный период в соответствии с условиями договора.
- в) суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которой срок исковой давности истек, - в отчетном периоде, в котором срок исковой давности истек;
- в) иные поступления - по мере образования (выявления).

В состав прочих доходов включаются активы, полученные безвозмездно, в том числе безвозмездная финансовая помощь, полученная от участника (учредителя).

## 2.10. Учет расходов

Расходы Общества, в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы. Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, не связанные с созданием объектов недвижимости.

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на:

Прямые расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг.

Для отражения прямых расходов используется счет 20.01 «Основное производство». В частности, этот счет используется для учета затрат по оказанию услуг от сдачи имущества в аренду.

По дебету счета 20.01 «Основное производство» Обществом ведется аналитический учет по подразделениям, номенклатурным группам, статьям затрат.

### **2.11. Коммерческие расходы**

Для отражения коммерческих расходов используется счет 44 «Расходы на продажу» предназначенный для обобщения информации о расходах, связанных с продажей продукции, товаров, работ и услуг.

Аналитический учет по счету 44 «Расходы на продажу» ведется по видам и статьям расходов.

По дебету счета 44.01 «Расходы на продажу» накапливаются суммы произведенных Обществом расходов, связанных с продажей продукции, товаров, работ и услуг и списываются ежемесячно в дебет счета 90.07.1 «Продажи» в полном объеме.

**2.12. Общехозяйственные расходы** (расходы на нужды управления и другие общехозяйственные расходы, не связанные непосредственно с процессом производства продукции, выполнением работ, оказанием услуг).

К прочим видам деятельности относятся выполнение работ, оказание услуг, не относящихся к основным видам деятельности. Продукция, работы и услуги прочих видов деятельности могут быть потреблены внутри Общества или реализованы на сторону.

Расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод Общества. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод Общества, имеется в случае, когда Общество передало актив либо существует определенность в отношении передачи актива.

Если в отношении любых расходов, осуществленных Обществом, не исполнено хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете Общества признается дебиторская задолженность.

Амортизация признается в качестве расхода исходя из величины амортизационных отчислений, определяемой на основе стоимости амортизируемых активов, срока полезного использования и принятых Обществом способов начисления амортизации.

### **2.13. Прочие расходы**

Для отражения прочих расходов используется счет 91 «Прочие расходы». На счете 91 отражаются следующие расходы:

- суммы входного НДС, не подлежащего возмещению и не включаемого в стоимость расходов;
- суммы курсовых разниц;
- штрафы, пени, неустойки и другие виды санкций за нарушение условий хозяйственных договоров;
- расходы от возмещения причиненных убытков;
- расходы на проведение конкурсов на создание архитектурной концепции, мастер-плана, товарных знаков и брэнда Общества, за исключением тех расходов, которые оплачены контрагенту-победителю данного конкурса;
- расходы по уплате арендных платежей земельных участков, которые предоставляются в субаренду;
- начисленные проценты по кредитным и заемным средствам;
- расходы на охрану земельных участков, предоставляемых в субаренду;
- расходы на юридические, консультационные, информационные и иные услуги, связанные с земельными участками, предоставляемых в субаренду;
- иные расходы, не связанных с созданием инвестиционных объектов.

Структура расходов и принципы их отражения на счетах бухгалтерского учета не изменяется в отчетных периодах, в которых выручка в Общества отсутствует (п. 17 ПБУ 10/99 «Расходы Общества», утверждено Приказом Минфина РФ N33.1н от 06.05.1999 г.).

#### **2.14. Учет расходов будущих периодов**

Произведенные в отчетном периоде расходы, обуславливающие получение экономических выгод (доходов) в течение последующего или нескольких последующих отчетных периодов, отражаются в бухгалтерском учете как расходы будущих периодов и подлежат включению в состав текущих расходов в течение периода, к которому они относятся.

Период, к которому относятся расходы будущих периодов, определяется исходя из срока, в течение которого ожидается получение экономических выгод (дохода). В случае отсутствия информации о сроках получения экономических выгод (доходов), расходы будущих периодов списываются в течение пяти лет.

Расходы, произведенные в отчетном периоде, связанные с принятием решения о приобретении (создании) актива, подлежат отражению в качестве расходов будущих периодов до момента приобретения (создания) актива.

В случаях, когда становится определенным неполучение экономических выгод (доходов), вся неписанная часть расходов будущих периодов подлежит включению в состав расходов того отчетного периода, когда стало известно о неполучении экономических выгод (доходов).

#### **2.15. Финансовые вложения**

При принятии к учету финансовых вложений руководствоваться условиями, изложенными в п. 2 Приказа Минфина РФ от 10 декабря 2002 г. N 126н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету», «Учет финансовых вложений ПБУ 19/02».

Финансовые вложения учитываются по видам вложений и по количеству. Единицей измерения финансовых вложений является минимальная единица каждого вида финансовых вложений, которая в дальнейшем может быть отчуждена как самостоятельный актив.

Краткосрочными финансовыми вложениями признаются финансовые вложения со сроком обращения, не превышающим 12 месяцев на момент формирования отчетности. Долгосрочными финансовыми вложениями признаются финансовые вложения со сроком обращения более 12 месяцев на момент формирования отчетности. Если на момент формирования отчетности до момента выбытия долгосрочных финансовых вложений остается менее 365 (366) календарных дней, такие финансовые вложения переводятся в состав краткосрочных.

Не учитываются в составе финансовых вложений:

векселя, выданные контрагентом-векселедателем Обществу-продавцу при расчетах за проданные товары, продукцию, выполненные работы, оказанные услуги (такие векселя учитываются на отдельном субсчете счета 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками»);

беспроцентные векселя, приобретенные по номинальной стоимости (такие векселя учитываются на счете расчетов с прочими дебиторами и кредиторами, счет 76);

выданные беспроцентные займы и др. аналогичные активы (такие займы учитываются на счете расчетов с прочими дебиторами и кредиторами, счет 76).

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;

суммы, уплачиваемые Обществом и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов;

вознаграждения, уплачиваемые посреднической Общества или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;

иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

В первоначальную стоимость финансовых вложений, приобретенных за плату, включаются услуги Банков и иных финансовых институтов, включая услуги за открытие аккредитивов и иные аналогичные расходы, непосредственно связанные с приобретением финансовых вложений.

В случае, если Обществу оказаны информационные и консультационные услуги, связанные с принятием решения о приобретении финансовых вложений, и Общество не принимает решения о таком приобретении,

стоимость указанных услуг относится на финансовые результаты Общества (в составе прочих расходов) того отчетного периода, когда было принято решение не приобрести финансовые вложения.

Расходы, связанные с приобретением финансовых вложений, выявленные после принятия финансовых вложений к бухгалтерскому учету, начиная с месяца, следующего за месяцем их принятия, признаются расходами отчетного периода.

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного периода по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Разница между оценкой финансовых вложений по текущей рыночной стоимости на отчетную дату и предыдущей оценкой финансовых вложений подлежит отнесению в состав прочих расходов (доходов) в корреспонденции со счетом учета финансовых вложений.

Переоценка финансовых вложений, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, осуществляется в конце каждого квартала.

Для подтверждения текущей рыночной стоимости компания использует информацию о рыночных котировках ценных бумаг, опубликованную на сайте Московской межбанковской валютной биржи ([www.micex.ru](http://www.micex.ru)).

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью в течение срока их обращения равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода, относится на финансовые результаты Общества (в составе прочих доходов или расходов). Указанную корректировку общество осуществляет по дебету счета 58/2 «Долговые ценные бумаги» и кредиту счета 91/1 «Прочие доходы», в случае приобретения ценных бумаг по цене ниже номинала и по дебету счета 91/2 «Прочие расходы» и кредиту счета 58/2 «Долговые ценные бумаги», в случае приобретения ценных бумаг по стоимости выше номинала.

Период, в течение которого распределяются доходы, определяются Обществом исходя из характера финансовых вложений и условий договоров.

Процентные доходы признаются на конец каждого отчетного периода (ежемесячно), исходя из принципа равномерного распределения дохода в течение установленного срока.

В бухгалтерском балансе финансовые вложения отражаются на конец отчетного периода с учетом сумм причитающегося к получению дохода (дисконта).

Задолженность по процентам, подлежащая к получению, учитывается на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» и отражается в бухгалтерском балансе в составе дебиторской задолженности.

Финансовые вложения в форме вкладов в уставные (складочные) капиталы других организаций, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, вклады Общества по договору простого товарищества оцениваются при их выбытии по первоначальной стоимости их приобретения (получения).

Финансовые вложения в форме эмиссионных ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, оцениваются при их выбытии по средней первоначальной стоимости.

Финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, оцениваются при их выбытии по стоимости, определенной исходя из последней оценки.

Финансовые вложения в форме предоставленных другим Обществом займов и депозитных вкладов в кредитных Обществах оцениваются при их выбытии по первоначальной стоимости.

Финансовые вложения в форме долговых ценных бумаг, оцениваются при их выбытии по первоначальной стоимости каждой единицы.

### **2.16. Учет кредитов и займов**

Обществом не учитываются как расчеты по займам и кредитам расчеты по коммерческим кредитам, которые учитываются на счетах расчетов с покупателями (заказчиками), поставщиками (подрядчиками).

Заемные обязательства, возникающие при привлечении средств по договору займа без уплаты процентов, рассматриваются как расчеты по займам и кредитам.

В состав расходов, связанных с получением займов (включая привлечение заемных средств путем выдачи векселей) и кредитов, а также обслуживанием договоров кредита (займа) включаются основные и дополнительные затраты в соответствии с п.3 ПБУ 15/2008.

К основным расходам относятся:

- проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору);
- процент и дисконт по причитающимся к оплате векселям;
- процент и дисконт по иным видам заемных и кредитных обязательств.

К дополнительным расходам относятся:

- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги;

суммы, уплачиваемые за экспертизу договора займа (кредитного договора);

курсовые разницы, относящиеся на причитающиеся к оплате проценты по кредитам и займам, полученным и выраженным в иностранной валюте или условных денежных единицах, образующиеся, начиная с момента начисления процентов по условиям договора до их фактического погашения (перечисления);

иные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов).

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

Общество подразделяет заемные обязательства на долгосрочные (сроком погашения свыше 12 месяцев после отчетной даты) и краткосрочные (сроком погашения до 12 месяцев после отчетной даты).

Долгосрочная задолженность по кредитам и займам переклассифицируется в краткосрочную, если на дату составления отчетности срок её погашения составляет менее 12 месяцев.

В целях равномерного (ежемесячного) признания расходов сумма дисконта по выданным векселям признается в составе прочих расходов в каждом отчетном периоде (месяце) равными долями исходя из суммы дисконта и срока обращения векселя. Срок обращения векселей с оговоркой «по предъявлении, но не ранее» устанавливается как период с момента выпуска векселя до даты, указанной в векселе, увеличенной на 365/366 дней. Выдача дисконтного векселя отражается по дебету счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» и кредиту счета 66/5 «Краткосрочные ценные бумаги», если срок погашения, указанный в векселе, составляет менее 12 месяцев или кредиту счета 67/5 «Долгосрочные ценные бумаги», если срок погашения, указанный в векселе, составляет более 12 месяцев на сумму подлежащих к получению денежных средств. Начисление дисконта отражается по дебету счета 91/2 «Прочие расходы» и кредиту счета 66/6 «Проценты по краткосрочным ценным бумагам» по краткосрочным ценным бумагам или кредиту счета 67/6 «Проценты по долгосрочным ценным бумагам» по долгосрочным ценным бумагам.

Начисление процентов по займам и кредитам, а также дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы на счет 08.03.

Проценты по кредитам и займам, полученные на приобретение (создание) объектов недвижимости, а также затраты, связанные с получением и использованием кредитов и займов, увеличивают первоначальную стоимость объектов недвижимости, если такие кредиты или займы были направлены на осуществление расходов, связанных с созданием объектов недвижимости, вне зависимости от того, имеются вышеуказанные цели в договоре кредита и займа или нет.

Затраты по кредитам/займам, привлеченным для рефинансирования (погашения) кредитов/займов и процентов по кредитам/займам, использованным на приобретение (создание) инвестиционного актива (основных средств, имущественных комплексов или доходных вложений в материальные ценности), увеличивают первоначальную стоимость объектов недвижимости.

Затраты по кредитам и займам, полученным на приобретение (создание) объектов недвижимости, признаются расходами текущего периода и отражаются в составе прочих расходов в следующих случаях:

при прекращении работ, связанных со строительством инвестиционного актива, объектов обременения в течение срока, превышающего три месяца (не признается прекращением работ по формированию инвестиционного актива, объектов обременения на период, в котором осуществляется дополнительное согласование возникших в процессе строительства актива технических и (или) организационных вопросов).

Затраты по привлеченным кредитам и займам, направленным на выдачу займов контрагентам, признаются расходами текущего периода и отражаются в составе прочих расходов.

## **2.17. Резервы**

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

а) у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой компания не может избежать;

б) уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

в) величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Величина оценочного обязательства определяется компанией на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов и иных методов и способов, дающих справедливую оценку величины оценочного обязательства. Общество обеспечивает документальное подтверждение обоснованности такой оценки (справки-расчеты, информация юридического Департамента и др.).

Обществом в отчетном году создается резерв по сомнительным долгам по расчетам с юридическими и физическими лицами за товары, работы, услуги с отнесением сумм резервов на финансовые результаты Общества. Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н). Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности частичного или полного погашения долга.

Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам.

При отсутствии сведений о невозможности погашения Дебиторской задолженности в сроки, указанные в договоре, резерв по сомнительным долгам не создается.

При этом в целях настоящей учетной политики задолженность признается сомнительной при одновременном выполнении условий:

задолженность не погашена в срок, установленный договором (в случае отсутствия в договоре условия о сроке оплаты, контрагент обязан произвести оплату в течение 30 дней с момента предъявления продавцом требования об оплате (п.2 ст.314 ГК РФ);

задолженность не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией.

Резерв создается по приказу руководителя на основании итогов инвентаризации один раз в год по состоянию на 31 декабря календарного года.

Списание просроченной дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности (других долгов, нереальных для взыскания), осуществляется на основании результатов проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) руководства Общества; и относятся соответственно на счет средств резерва сомнительных долгов на финансовые результаты, если в период, предшествующий отчетному, суммы этих долгов не резервировались в порядке, предусмотренном пунктом 3.9.1. настоящего Положения.

Дебиторская (кредиторская) задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, в которой задолженность была отражена в бухгалтерском учете Общества.

Списание долга на убыток вследствие неплатежеспособности должника не является аннулированием задолженности. Эта задолженность отражается за бухгалтерским балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Обществом создаются резервы предстоящих отпусков сотрудников 31 декабря отчетного года.

Резерв на оплату отпусков определяется исходя из количества дней неиспользованного отпуска, среднедневной суммы расходов на оплату труда работников (с учетом установленной методики расчета среднего заработка) и обязательных отчислений страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний. Начисление резерва на оплату отпусков осуществляется в последний календарный день каждого отчетного месяца.

Резерв на оплату отпусков может списываться в счет отражения затрат или признания кредиторской задолженности по начисленным отпускам.

В случае недостаточности суммы признанного резерва затраты общества отражаются в бухгалтерском учете Общества в общем порядке.

В случае избыточности суммы признанного резерва на оплату отпусков или в случае прекращения выполнения условий признания резерва на оплату отпусков, неиспользованная сумма резерва на оплату отпусков списывается с отнесением на прочие доходы Общества.

Резерв под снижение стоимости запасов не начисляется.

Обществом создается резерв под обесценение финансовых вложений.

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений по сравнению с величиной экономических выгод, которые Общество рассчитывает получить от данных финансовых вложений, признается обесценением финансовых вложений. Устойчивое снижение стоимости вложений в ценные бумаги характеризуется одновременным наличием следующих условий:

на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости на отчетную дату;

в течение отчетного года расчетная стоимость вложений в ценные бумаги существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;

на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости вложений в ценные бумаги.

Если вышеуказанные условия выполняются, то Обществом формируется в конце отчетного года резерв под обесценение финансовых вложений по дебету счета 91.02 в корреспонденции со счетом 59.

Если на основе имеющейся информации Общество делает вывод о том, что финансовое вложение более не удовлетворяет критериям устойчивого существенного снижения стоимости, а также при выбытии финансовых вложений, расчетная стоимость которых вошла в расчет резерва под обесценение финансовых вложений, сумма ранее созданного резерва под обесценение по указанным финансовым вложениям относится на финансовые результаты у общества в составе прочих доходов в конце года или того отчетного периода, когда произошло выбытие указанных финансовых вложений.

Существенным изменением расчетной стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, по сравнению с учетной стоимостью, считается изменение, которое превышает 10% порог от учетной стоимости.

## 2.18. Порядок ведения учета расчетов по налогу на прибыль

Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденное приказом Минфина от 19.11.2002 №114н, применяется в полном объеме. Условный доход и условный расход по налогу на прибыль учитывается на обособленном субсчете, т.е. к счетам 99 и 68 открываются дополнительные субсчета. Сумма начисленного налога на прибыль, подлежащая уплате в бюджет, отражается проведением регламентной операции по кредиту счета 68.04.1 и не позднее даты срока уплаты налога списывается в кредит счета 68.90.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль. (абз. 3 п. 22 ПБУ 18/02).

Текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль равняется величине, определяемой как произведение бухгалтерской прибыли, сформированной в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату.

Под расходом (доходом) по налогу на прибыль понимается сумма налога на прибыль, признаваемая в отчете о финансовых результатах в качестве величины, уменьшающей (увеличивающей) прибыль (убыток) до налогообложения при расчете чистой прибыли (убытка) за отчетный период. Расход (доход) по налогу на прибыль определяется как сумма текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль.

При этом отложенный налог на прибыль за отчетный период определяется как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за этот период, за исключением результатов операций, не включаемых в бухгалтерскую прибыль (убыток).

Под отложенным налоговым активом понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Изменение величины отложенных налоговых активов в отчетном периоде равняется произведению вычитаемых временных разниц, возникших (погашенных) в отчетном периоде, умноженных на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату.

Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете на отдельном синтетическом счете по учету 09 отложенных налоговых активов.

Под отложенным налоговым обязательством понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые обязательства признаются в том отчетном периоде, когда возникают налогооблагаемые временные разницы.

Изменение величины отложенных налоговых обязательств в отчетном периоде равняется произведению налогооблагаемых временных разниц, возникших (погашенных) в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату.

Отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском учете на отдельном синтетическом счете по учету 77 отложенных налоговых обязательств.

Под постоянным налоговым расходом (доходом) понимается сумма налога, которая приводит к увеличению (уменьшению) налоговых платежей по налогу на прибыль в отчетном периоде.

Постоянный налоговый расход (доход) признается Обществом в том отчетном периоде, в котором возникает постоянная разница.

Постоянный налоговый расход (доход) равняется величине, определяемой как произведение постоянной разницы, возникшей в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату.

Доначисление (уменьшение) налога на прибыль, согласно представленным в налоговый орган уточненным налоговым декларациям за истекшие налоговые периоды, отражается в бухгалтерском учете в следующем порядке.

Налог на прибыль за прошлый налоговый период (календарный год), бухгалтерская отчетность за который еще не утверждена общим собранием участников общества, доначисляется (уменьшается) бухгалтерскими записями декабря прошлого отчетного года в обычном порядке.

Налог на прибыль за прошлые налоговые периоды, бухгалтерская отчетность за которые уже утверждена общим собранием участников общества, доначисляется (уменьшается) в периоде обнаружения ошибки.

При этом:

а) если исправляется ошибка, признанная несущественной:  
доначисление (уменьшение) налога на прибыль производится записью по счету 68 «Расчеты по налогам и сборам» в корреспонденции со счетом 99 «Прибыли и убытки»;

корректировка отложенных налоговых активов (обязательств) производится записью по счету 09 «Отложенные налоговые активы» (77 «Отложенные налоговые обязательства») в корреспонденции со счетом 99;

б) если исправляется ошибка, признанная существенной:

доначисление (уменьшение) налога на прибыль производится записью по счету 68 «Расчеты по налогам и сборам» в корреспонденции со счетом 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»;

корректировка отложенных налоговых активов (обязательств) производится записью по счету 09 «Отложенные налоговые активы» (77 «Отложенные налоговые обязательства») в корреспонденции со счетом 84.

Бухгалтерская запись по доначислению (уменьшению) налога на прибыль производится на разницу между суммой налога по декларации, уточненной с учетом исправления выявленной ошибки, и суммой налога по декларации до исправления выявленной ошибки.

(Основание: п. п. 6, 7, 8, 9 Положения по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010), утвержденного Приказом Минфина России от 28.06.2010 N 63н, абз. 5 п. 22 ПБУ 18/02).

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно. В аналитическом учете временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница.

Отложенный налоговый актив и отложенное налоговое обязательство отражаются в бухгалтерском балансе соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общество раскрывает следующую информацию:

а) отложенный налог на прибыль, обусловленный: возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде; изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок; признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах;

б) величины, объясняющие взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения, в том числе:

применяемые налоговые ставки;

условный расход (условный доход) по налогу на прибыль;

постоянный налоговый расход (доход).

## **2.19. Целевое финансирование. Расчеты с участниками долевого строительства (инвесторами)**

3.14.1. В целях учета целевого финансирования и целевого использования денежных средств от участников долевого строительства и целевых расходов на строительство объектов недвижимости, подлежащих возмещению за счет таких средств, Общество использует счет учета «Целевое финансирование».

С целью формирования полной и достоверной информации о деятельности застройщика и его имущественном положении, учет расчетов по ДДУ Обществом осуществляется в следующем порядке. По кредиту счета 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия» Общество осуществляет аналитический учет обязательств застройщика по передаче объектов долевого строительства в разрезе каждого участника и договора участия в долевом строительстве, с одной стороны, в корреспонденции с дебетом счета учета 76.33.3 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства» по обязательствам внесения денежных средств на счета эскроу участниками долевого строительства по ДДУ с другой стороны. Бухгалтерская запись по вышеуказанным счетам осуществляется в дату регистрации ДДУ в сумме, соответствующей цене ДДУ.

3.14.2. После завершения строительства объектов недвижимости, получения застройщиком РнВ в момент подписания АПП с последним участником долевого строительства по виду объекта недвижимости, затраты по созданию МКД, сформированные по дебету счета учета 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» в дебет счета учета 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия» с соответствующей аналитической записью по объекту строительства МКД.

3.14.3. Кредитовое сальдо по счету учета 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия» свидетельствует о получении Обществом положительного финансового результата в виде экономии от использования денежных средств участников долевого строительства (инвесторов) и квалифицируется Обществом как доход от оказания услуг застройщика, при этом формируется бухгалтерская запись по кредиту счета учета 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения»

Дебетовое сальдо по счету учета 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия» свидетельствует о получении Обществом отрицательного финансового результата в виде перерасхода от использования денежных средств участников долевого строительства (инвесторов) квалифицируется Обществом расход, не подлежащий учету в целях налога на прибыль, и относится в дебет счета учета 91.02 «Прочие расходы» с записью по статье «Не принимаемые в целях налогообложения».

3.14.4. В соответствии с п. 6 ст. 15.5 Закона об участии в долевом строительстве раскрытие счетов эскроу осуществляется после представления застройщиком предусмотренных законом документов, подтверждающих ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, после чего депонируемые средства перечисляются эскроу-агентом застройщику либо его Банку-кредитору в счет исполнения долговых обязательств. В бухгалтерском учете Общества производятся следующие записи:

- Дебет счета учета 51 «Расчетный счет» в корреспонденции с кредитом счета учета 76.33.3, если денежные средства поступили в Общество;

## 2.21. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности

Неправильное отражение (не отражение) фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и (или) бухгалтерской отчетности Общества может быть обусловлено:

- неправильным применением законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете и (или) нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету;
- неправильным применением учетной политики Общества;
- неточностями в вычислениях;
- неправильной классификацией или оценкой фактов хозяйственной деятельности;
- другими обстоятельствами, предусмотренными ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденным Приказом Минфина №63н от 28.06.2010 г.

Показатель отчетности считается существенным и раскрывается отдельно, если его значение составляет 10% и более от данных по соответствующей группе (от общего итога по группе статей).

Для целей настоящего Положения Общество признает учетную ошибку существенной, при одновременном выполнении следующих условий:

- сумма искажения превышает определенную величину — 10 млн. руб.;
- величина искажения составляет 10% и более от значения соответствующего показателя бухгалтерской отчетности.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Критериями для признания ошибки существенной и подлежащей исправлению ретроспективно в соответствии с ПБУ 22/2010 являются критерии, указанные в настоящем пункте.

Основание: п. 3 Приказа Минфина РФ от 28.06.2010 N 63н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010).

В случае изменения учетной политики последствия таких изменений отражаются в зависимости от существенности, критерии которой указаны в п. 2.6.1. Существенные изменения отражаются ретроспективно, не существенные — перспективно.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Существенность ошибки Общества определяется самостоятельно, исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности.

Существенной признается ошибка в соответствии с критериями, указанными в настоящей учетной политике.

Ошибка отчетного года, выявленная до окончания этого года, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в том месяце отчетного года, в котором выявлена ошибка.

Ошибка отчетного года, выявленная после окончания этого года, но до даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета за декабрь отчетного года.

Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, но до даты представления такой отчетности акционерам/участникам Общества, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета за декабрь отчетного года (года, за который составляется годовая бухгалтерская отчетность).

Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после представления бухгалтерской отчетности за этот год акционерам/участникам, но до даты утверждения такой отчетности в установленном законодательством Российской Федерации порядке, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета за декабрь отчетного года (года, за который составляется годовая бухгалтерская отчетность). В пересмотренной бухгалтерской отчетности раскрывается информация о том, что данная бухгалтерская отчетность заменяет первоначально представленную бухгалтерскую отчетность, а также об основаниях составления пересмотренной бухгалтерской отчетности.

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 Общества за текущий отчетный год.

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

В случае исправления существенной ошибки предшествующего отчетного года, выявленной после утверждения бухгалтерской отчетности, утвержденная бухгалтерская отчетность за предшествующие отчетные периоды не подлежит пересмотру, замене и повторному представлению пользователям бухгалтерской отчетности.

Ошибка предшествующего отчетного года, не являющаяся существенной, выявленная после даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в

том месяце отчетного года, в котором выявлена ошибка. Прибыль или убыток, возникшие в результате исправления указанной ошибки, отражаются в составе прочих доходов или расходов текущего отчетного периода.

Основание: п. 4; п. 5; п. 6 Приказа Минфина РФ от 28.06.2010 N63н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010).

## Пояснения к бухгалтерской отчетности

### Иная информация

Информация, дополняющая и (или) поясняющая показатели бухгалтерского баланса, отчёта о финансовых результатах, отчёта об изменении капитала, отчёта о движении денежных средств, включая информацию о нематериальных активах, финансовых вложениях, запасах, дебиторской задолженности, обязательствах, обеспечениях обязательств, расходах по обычным видам деятельности, государственной помощи

#### 12.1. Нематериальные активы

Нематериальные активы по состоянию на 31.12.2025г. у Общества отсутствуют (стр.1110)

#### 12.2. Основные средства

Основные средства по состоянию на 31.12.2025г. у Общества отсутствуют (стр.1150)

#### 12.3. Финансовые вложения

Финансовые вложения по состоянию на 31.12.2025г. у Общества отсутствуют (стр.1170)

#### 12.4. Прочие оборотные активы

6. Запасы											
6.1. Наличие и движение запасов											
Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период			изменения видов запасов		На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		списано	резерв под обесценение	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За 2025 г.	19 294	-	31 221	(33)	-	-	X	X	50 548	-
	За 2024 г.	-	-	19 294	-	-	-	X	X	19 294	-
в том числе:											
Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	34	-	-	-	(33)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство	За 2025 г.	19 294	-	31 221	-	-	-	-	33	50 548	-
	За 2024 г.	-	-	19 294	-	-	-	-	-	19 294	-

В составе затрат на незавершенное строительство отражены затраты на строительство (стр.1210)

## 12.5. Дебиторская задолженность

7. Дебиторская задолженность												
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	резерва по сомнительным долгам	поступило			списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерва по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	103	-	-	-	(23)	-	-	-	-	81	
	За 2024 г.	-	-	103	-	-	-	-	-	-	103	
в том числе:												
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	103	-	-	-	(22)	-	-	-	-	81	
	За 2024 г.	-	-	103	-	-	-	-	-	-	103	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	За 2025 г.	103	-	-	-	(23)	-	-	X	-	81	
	За 2024 г.	-	-	103	-	-	-	-	X	-	103	

Сомнительной дебиторской задолженности на отчетную дату и за сравнительный период не установлено (стр.1230)

## 12.6. Обязательства

Долгосрочные обязательства в отчетном периоде -отсутствуют

8. Обязательства									
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.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	18 557	43 536	-	(3 480)	-	-	-	58 612
	За 2024 г.	-	18 557	-	-	-	-	-	18 557
в том числе:									
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 188	12 482	-	(918)	-	-	-	12 752
	За 2024 г.	-	1 188	-	-	-	-	-	1 188
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	3	-	-	(3)	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	3	-	-	-	-	-	3
Задолженность перед внебюджетными фондами	За 2025 г.	8	-	-	(8)	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	8	-	-	-	-	-	8
Краткосрочные займы	За 2025 г.	14 400	23 310	-	-	-	-	-	37 710
	За 2024 г.	-	14 400	-	-	-	-	-	14 400
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	407	7 744	-	-	-	-	-	8 150
	За 2024 г.	-	407	-	-	-	-	-	407
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	900	-	-	(900)	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	900	-	-	-	-	-	900
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	1 651	-	-	(1 651)	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	1 651	-	-	-	-	-	1 651
Итого	За 2025 г.	18 557	43 536	-	(3 480)	-	-	X	58 612
	За 2024 г.	-	18 557	-	-	-	-	X	18 557

Для финансирования инвестиционного проекта ООО «Питерфинанс» предоставил займ 37 710 тыс. руб.

Общая сумма процентов, начисленных по всем предоставленным займам Обществу за отчетный период составила 8 150 тыс. руб. (стр.1510)

### 12.7. Кредиторская задолженность(краткосрочная)

Кредиторская задолженность	1520	12 752	3 750
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и		12 752	1 188
Расчеты по налогам и сборам		-	900
Расчеты с персоналом по оплате		-	1 651
Задолженность перед внебюджетными фондами		-	8
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		-	3

Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками состоит в основном из задолженности перед ООО "УК ФСК СЗ" (стр.1520)

### 12.8. Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2025 года в соответствии с учредительными документами Общества уставный капитал составляет 10 тыс. руб.

Участниками Общества являются юридическое и физическое лица:

Наименование юридического лица	Процент голосов, которым обладает учредитель (участник) в органе управления	Сведения об обременении доли
ООО "ГК ФСК" ИНН 7708332091 КПП 770801001	76 % долей номинальной стоимостью 7,6 тыс. руб.	
Крутиков Кирилл Викторович, ИНН 780527194440 г. Санкт-Петербург	24 % долей номинальной стоимостью 2,4 тыс. руб.	

### 12.9. Сведения о бенефициарных владельцах:

Ф.И.О.	Воронин Владимир Александрович
Дата рождения	27.12.1975
Гражданство (подданство)	РФ
Ф.И.О.	Крутиков Кирилл Викторович
Дата рождения	27.07.1966
Гражданство (подданство)	РФ

### 12.10. Обеспечения полученные и выданные

Обеспечения выданные и полученные в отчетном периоде отсутствуют.

### 12.11. Государственная помощь

Государственная помощь Обществу не предоставлялась.

**12.12. Раскрытие информации о доходах и расходах Общества**

Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
Выручка	2110	-	-
Себестоимость продаж	2120	-	-
Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
Коммерческие расходы	2210	-	-
Управленческие расходы	2220	-	-
Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
Проценты к получению	2320	-	-
Проценты к уплате	2330	-	-
Прочие доходы	2340	359	-
Прочие расходы	2350	(200)	-
Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	159	-
Налог на прибыль организаций	2410	(90)	-
в том числе:			
текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
отложенный налог на прибыль организаций	2412	(90)	-
Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
Чистая прибыль (убыток)	2400	69	-

**12.15. Информация о событиях, после отчётной даты**

На дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчётности не было существенных фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации в период между отчётной датой и датой подписания бухгалтерской отчётности за отчётный год.

**12.16. Связанные стороны**

Информация о связанных сторонах раскрыта Обществом в соответствии с ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29 апреля 2008 года № 48н.

Связанными сторонами Общества являются:

За 2025г. связанными сторонами с Обществом (как этот термин определен в соответствии с пп. «а» п.4. ПБУ 11/2008) являются:

№п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	ИНН	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Вид операций	Стоимостные показатели на 31.12.2025 (тыс. руб.)	Условия расчетов
1	Общество с ограниченной ответственностью «УК Финансово-строительная корпорация Северо-Запад»	7813645150	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Общества;	Кредиторская задолженность	12 718	до 2026

			Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество			
2	Общество с ограниченной ответственностью «ПитерФинанс»	4706046950	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Займы полученные	37 710	до 2026
				Проценты начисленные, по займам полученным	8 150	до 2026
3	Общество с ограниченной ответственностью "Генеральный Подряд СПб"	4703165042	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Кредиторская задолженность за услуги (договору генерального подряда)	33	до 2026

За выполнение обязанностей единоличного исполнительного органа Обществом в 2025 г. начислено ООО «УК Финансово-строительная корпорация Северо-Запад» 312 тыс. руб.

#### **12.17. Информация об условных обязательствах, условных активах и оценочных обязательствах**

Информация об условных обязательствах, условных активах и оценочных обязательствах раскрытая в разделе 9 Пояснений «Обеспечение обязательств» и разделе 8 Пояснений «Оценочные обязательства».

#### **12.18. Информация о средствах индивидуализации, созданных собственными силами**

Средств индивидуализации, созданных собственными силами нет.

#### **12.19. Налогообложение**

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества данного законодательства применительно к операциям и деятельности Общества потенциально может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными налоговыми органами. По нашему мнению, по состоянию на 31 декабря 2025 года соответствующие положения законодательства интерпретированы корректно. Неразрешённых на отчётную дату разногласий с налоговыми органами по поводу начисления налогов в бюджет нет.

#### **12.20. Информация о существенной неопределённости в отношении непрерывности деятельности.**

Общество имеет положительные чистые активы, сомнения в наличии существенности неопределённости в отношении непрерывности деятельности отсутствуют.

#### **12.21. Совместная деятельность.**

В отчётном периоде Общество не осуществляло совместной деятельности, с другими организациями и (или) индивидуальными предпринимателями с целью извлечения экономических выгод или дохода.

#### **12.22. Информация о прекращаемой деятельности.**

Общество осуществляло финансово – хозяйственную деятельность в течение 2025 года, планирует продолжать ее в дальнейшем и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово – хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

**12.23. Информация по отчётным сегментам.**

Информация по сегментам не раскрывается в связи с непринятием решения о раскрытии информации по сегментам в бухгалтерской отчётности (основание ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» пункт 2).

**12.24. Прочая информация**

В соответствии с планом мероприятий, связанных с окончанием финансового года, Общество провело инвентаризацию статей баланса на 31 декабря 2025 года.


По результатам инвентаризации не выявлено расхождений между фактическим наличием основных средств и других статей баланса и данными бухгалтерского учета и отчетности.

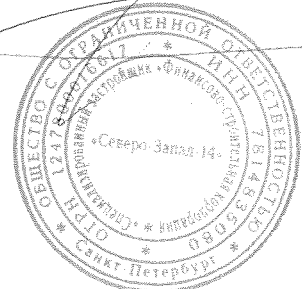
**12.25. Информация об основном хозяйственном обществе и стороне, обладающей контролем**

Основным хозяйственным обществом является- ООО "ГК ФСК"

Стороной, обладающей конечным контролем, является Воронин Владимир Александрович

Генеральный директор ООО «УК ФСК СЗ» -  
управляющей организации  
ООО «Специализированный застройщик  
«Финансово-строительная корпорация  
"СЕВЕРО-ЗАПАД-14»

  
З.Б. Агаронов



25 марта 2026г