

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

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"АППАРТ СТРОЙ"

(ООО "СЗ "АППАРТ СТРОЙ")

ИНН 9103098386, КПП 910301001, ОГРН 1219100019434

Адрес: 298510, Республика Крым, г Алушта, ул Таврическая, д. 3, помещ. 3

1. Основные виды деятельности

Основной вид деятельности организации в отчетном периоде:

Строительство жилых и нежилых зданий (код ОКВЭД 41.20).

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность соответствует федеральным стандартам бухгалтерского учета.

2.1. Порядок и способ ведения бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет в организации ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта «1С:Предприятие 8.3».

2.2. Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях и в порядке, установленном ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация"

2.3. Применение стандартов бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет организация ведет в соответствии с:

Федеральным законом РФ от 06.12.2011 N 402-ФЗ и федеральными стандартами бухгалтерского учета, в том числе ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»;

Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.07.98 № 34н;

Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденных Приказом Минфина РФ от 31.10.00 № 94н;

Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н;

Положением по бухгалтерскому 2/2008 «Учет договоров строительного подряда» Утверждено приказом Министерства финансов Российской Федерации от 24.10.2008 № 116н;

Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.07.99 № 43н;

Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов», утвержденным Приказом Минфина РФ от 09.06.01 № 44н;

Положением по бухгалтерскому учету 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" Утверждено Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н;

Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99 № 32н;

Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99 № 33н;

Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 11/2008 "Информация о связанных сторонах", утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.04.2008 № 48н;

Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.08 № 107н;

Положение по бухгалтерскому учету ПБУ18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль", утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.2002 № 114н;
Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденным Приказом Минфина России от 28.06.2010 N 63н

2.4. Учет основных средств и нематериальных активов

К основным средствам относятся активы стоимостью свыше 100 000 руб. при одновременном выполнении условий, установленных ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Амортизация основных средств начисляется линейным способом ежемесячно, начиная с месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету.

Все группы основных средств оцениваются по первоначальной стоимости (подп. а п.13 ФСБУ 6, подп. а п. 15 ФСБУ 14).

Переоценка основных средств не производится.

Организация не будет проверять нематериальные активы на обесценение в порядке, определенном МСФО (п. 22 ПБУ 14/07).

Срок полезного использования нематериальных активов определяется исходя из срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом (п. 26 ПБУ 14/07).

Переоценка нематериальных активов не производится (п. 17 ПБУ 14/07).

Стоимость нематериальных активов погашается путем накопления сумм амортизационных отчислений на отдельном счете.

Определение ежемесячной суммы амортизационных отчислений по нематериальному активу производится линейным способом (п. 28 ПБУ 14/2007).

Элементы амортизации в отчетном периоде отсутствуют.

2.5. Учет при получении имущества в аренду

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей. (Основание: п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018)

В целях определения приведенной стоимости будущих арендных платежей в общем случае справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения лизингодателем у поставщика. (Основание: п. 15 ФСБУ 25/2018) Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- 1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);
- 2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

(Основание: п. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018)

Если Организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 г. Основание: п. 51 ФСБУ 25/2018)

2.6. Запасы

Организация не учитывает в составе запасов ценности, предназначенные для управленческих нужд, используемые (передаваемые в эксплуатацию) непосредственно по мере приобретения, такие как

- оргтехнику, расходные материалы к ней
- офисную мебель
- канцелярские товары

2.7. Доходы и расходы

Учет доходов и расходов в бухгалтерском учете ведется методом начисления.

В силу п. 24 ФСБУ 5/2019 «Запасы» расходы, связанные с возведением объектов долевого строительства, капитализируются в бухгалтерском учете на счете 20.01 «Основное производство». В фактическую себестоимость незавершенного производства включаются затраты на финансирование (возмещение) затрат на строительство (целевые расходы). Перечень затрат, включаемых в себестоимость строящегося дома, определен ст. 18 Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

По окончании строительства фактические расходы со счета 20.01 списываются в дебет счета 90, субсчет 90-2 «Себестоимость продаж».

Управленческие и коммерческие расходы, которые не относятся к себестоимости продукции учитываются на счете 20.01 «Основное производство», отдельно от затрат на строительство. Подобные расходы не увеличивают стоимость возводимых объектов, до окончания строительства, а затем признаются прочими расходами по обычным видам деятельности.

Генеральный директор Малоземов О.В.

30 марта 2026 г.