

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик РостСтрой-СВ»**

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

## 1. Общие сведения

### 1.1. Общие сведения об организации

**Полное наименование организации:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик РостСтрой-СВ»

**Краткое наименование организации:** ООО «СЗ РостСтрой-СВ»

**ИНН/КПП:** 1901137595/190101001

**Местонахождение:** 655016, Республика Хакасия, г.о.город Черногорск, г. Черногорск, пр-кт Космонавтов, д.35, к.1, помещ.19

**Дата государственной регистрации:** 27.03.2018г.

**Основной государственный регистрационный:** № 1181901000962 от 27.03.2018г.

**Сведения о наличии представительств:** Общество не имеет представительств.

**Сведения о наличии филиалов:** Общество не имеет филиалов.

### 1.2. Краткая характеристика деятельности Общества:

Основными видами деятельности Общества являются:

- строительство зданий и сооружений;
- строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения;
- строительство коммунальных объектов для обеспечения электроэнергией и телекоммуникациями;
- производство электромонтажных работ.

Общество в 2025году выполняло функции застройщика по строительству многоэтажных жилых домов. Финансирование строительства осуществляется за счет денежных средств привлеченных по договорам долевого участия и с использованием кредитных и заемных средств.

Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности.

Является членом саморегулируемой организации: СРО Ассоциация «Строители Хакасии» регистрирующий номер № 459 на основании Протокола №04 от 02.03. 2021 г.

### 1.3. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах.

#### Структура капитала, основные участники.

Уставный капитал Общества на 31.12.2025г составляет 10 тыс.рублей. На отчетную дату уставный капитал полностью оплачен. Размер доли участника общества соответствует части стоимости чистых активов Общества, пропорционально его доли.

Единственный участник Общества :

№	Участник	Размер доли %	Номинальная стоимость доли (тыс. руб.)
1	Сушков Владимир Витальевич ИНН 190300408538	100	10

**Состав членов исполнительных и контрольных органов Общества:**

Высшим органом управления Общества является Единственный участник. Функции единоличного исполнительного органа исполняются Генеральным директором.

**Обязанности Генерального директора в 2025 году исполнял:**

Сушков Владимир Витальевич.

**Среднесписочная численность работников:**

Среднесписочная численность работающих за отчетный период составила 11 человек (7 человек за 2024 год).

**2. Основные положения учетной политики.**

**Концепция составления отчетности.**

При ведении бухгалтерского учета ООО «СЗ РостСтрой-СВ» руководствуется:

- ✓ Федеральным Законом от 06.12.2011г.№ 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- ✓ ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская(финансовая)отчетность», утвержденным приказом МФ РФ от 04.10.2023г № 157н;
- ✓ другими положениями по бухгалтерскому учету.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, а также приложений к ним:

- отчета об изменениях капитала,
- отчета о движении денежных средств,
- табличных и текстовых пояснений.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «СЗ РостСтрой-СВ» составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета и основополагающими допущениями (имущественная обособленность, непрерывность деятельности, временная определенность фактов хозяйственной деятельности, последовательность применения учетной политики).

**Существенность показателей отчетности и ошибок.**

Количественный критерий: для целей обособленного раскрытия в бухгалтерской(финансовой) отчетности к количественной существенной относится информация о показателях отчетности: пятнадцать процентов от величины группы статей бухгалтерского баланса.

Качественный критерий: независимо от количественной оценки, информация признается существенной, если она связана с операциями, способными изменить восприятие пользователями финансового положения Общества. К таким обстоятельствам относятся, но не ограничиваются: исправление существенных ошибок, операции со связанными сторонами, судебные разбирательства, и прочие случаи.

Общество приводит в бухгалтерской (финансовой) отчетности строки с нулевыми значениями, проставляя по отсутствующим показателям прочерки, если эти строки приводятся в формате ГИРБО.

Данные бухгалтерской (финансовой) отчетности приводятся в тысячах рублей. Ведение бухгалтерского учета в 2025 году осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Общества.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и

необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Общество применяет упрощённую систему налогообложения (УСН) «доходы уменьшенные на величину расходов».

Обществом проведена инвентаризация активов и обязательств по состоянию на 31.12.2025г. При проведении инвентаризации существенных расхождений с данными учета не установлено.

**Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:**

- имущественной обособленности;
- непрерывности деятельности;
- последовательности применения учетной политики;
- временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

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

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

- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).

- учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

#### **Учетная политика**

Настоящая бухгалтерская (финансовой) отчетность составлена на основе следующих положений Учетной политики.

#### **2.1. Основные средства.**

Учет основных средств осуществляется в соответствии с порядком установленным ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержден приказом МФ РФ от 17.09.2020г № 204н. При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств, считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Переоценка основных средств не производится. Лимит стоимости основных средств установлен в сумме 180 000 рублей.

Инвентаризация ОС производится 1 раз в 3 года.

Начисление амортизации по объектам основных средств производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости или текущей (восстановительной) стоимости (в случае проведения переоценки) объектов основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного

использования этого объекта. Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Проверка на обесценение объектов основных средств проводится не реже 1 раза в год на конец отчетного года.

#### **Капитальные вложения.**

Учет капитальных вложений осуществляется в соответствии с порядком установленным п. 6 ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» утвержден приказом МФ РФ от 17.09.2020г № 204н. Бухгалтерский учет капитальных вложений ведется по дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» в корреспонденции со счетами учета материалов, оплаты труда, расчетов с подотчетными лицами и т.д. по фактическим расходам.

Под фактическими расходами на капитальные вложения понимаются затраты:

а)уплаченные или подлежащие уплате организацией поставщику (продавцу, подрядчику) при осуществлении капитальных вложений суммы;

Проверка на обесценение объектов капитальных вложений проводится не реже 1 раза в год на конец отчетного года.

#### **Аренда.**

Общество при заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, оценивают указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно Федерального стандарта бухгалтерского учета «Бухгалтерский учет аренды» ФСБУ 25/2018, утвержден Приказом МФ РФ от 16 октября 2018 г. N 208н

### **2.2. Материально-производственные запасы (МПЗ), готовая продукция и незавершенное производство.**

Материально-производственные запасы (МПЗ), готовая продукция и незавершенное производство учитываются в соответствии с порядком установленным ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержден приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

*Способы оценки МПЗ по их группам (видам):*

МПЗ принимаются к бухгалтерскому учету: по фактической себестоимости. В состав фактической себестоимости включаются все затраты на приобретение и приведение в состояние и местоположение, необходимые для потребления или использования.

*Способы оценки МПЗ при отпуске в производство и ином выбытии*

При отпуске МПЗ (кроме товаров, учитываемых по продажной стоимости) в производство и ином выбытии их оценка производится одним из следующих способов (по группам (видам) запасов):по средней себестоимости.По материалам, имеющим сходные свойства и характер использования, последовательно применяется один и тот же способ расчета себестоимости.

*Способ списания ТЗР или отклонений в стоимости материалов*

Учет ТЗР ведется по номенклатуре материалов.ТЗР, которые невозможно отнести к конкретной номенклатуре распределяются пропорционально сумме прихода МПЗ с аналогичным классом оценки, видом материала, группой видов материала. Проверка на обесценение запасов проводится не реже 1 раза в год на конец отчетного года.

#### **Создание резервов.**

Если на отчетную дату выявляются признаки обесценения материалов, такие как моральное устаревание, потеря первоначальных качеств, снижение рыночной стоимости, сужение рынков сбыта, то определяется чистая стоимость продажи этих материалов. Если в результате наличие обесценения подтверждается (фактическая себестоимость материалов превышает чистую стоимость продажи), то в бухгалтерском учете создается резерв под обесценение.

#### **Учет готовой продукции**

Учет строительных работ Обществом осуществляется в соответствии с порядком установленным ПБУ 2/2018 «Учет договоров строительного подряда» утв. Приказом МФ РФ от 24.11.2008г № 116н.и Закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Готовая продукция учитывается по фактическим затратам, связанным с ее изготовлением (по фактической производственной себестоимости). Фактическая себестоимость формируется исходя из прямых затрат, непосредственно связанных с производством продукции (выполнением работ, оказанием услуг), и косвенных затрат. Косвенные затраты распределяются между конкретными видами продукции (видами выполненных работ, оказанных услуг), к которым эти затраты относятся, пропорционально прямым расходам.

Фактическая себестоимость объектов строительства (формирование стоимости объектов долевого строительства) складывается из прямых затрат и косвенных затрат, относящихся к строительству всех объектов по данному объекту долевого строительства.

Затраты, напрямую относимые на конкретный объект долевого строительства учитываются с аналитическим учетом по объектам строительства. Общие затраты, которые относятся ко всей стройке подлежат распределению между всеми строящимися объектами по номенклатурным объектам строительства. Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства по ДДУ (ст.1 Закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»). Распределение затрат по проектам по общеплощадочным, очередным, общедомовым расходам между объектами, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта в общей площади совокупности всех не сданных объектов на площадке, очереди и доме соответственно. Размер площадей определяются в соответствии с экспликацией помещений, проектной декларацией и заключенными договорами участия в долевом строительстве.

#### **Незавершенное производство.**

Учет незавершенного производства ведется Обществом в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.07.98. № 34н.

#### *Оценка незавершенного производства*

Учет строительных работ осуществляется в соответствии с порядком установленным ПБУ 2/2018 «Учет договоров строительного подряда» утв. Приказом МФ РФ от 24.11.2008г № 116н.

Фактическая себестоимость объектов строительства (формирование стоимости объектов долевого строительства) складывается из прямых затрат и косвенных затрат, относящихся к строительству всех объектов по данному объекту долевого строительства.

Затраты, напрямую относимые на конкретный объект долевого строительства учитываются с аналитическим учетом по объектам строительства.

Затраты, которые относятся ко всей стройке подлежат распределению между всеми строящимися объектами.

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционной деятельностью Общества;

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

### **Управленческие расходы**

Управленческие расходы по деятельности организации отражаются на счете Общехозяйственные расходы. Сумма управленческих расходов, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением (созданием) запасов ежемесячно закрываются на счет Управленческих расходов. Общехозяйственные расходы связанные непосредственно со строительством включаются в первоначальную стоимость объекта строительства.

### **2.3. Займы и кредиты полученные**

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности информации о расходах по полученным кредитам и займам производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008).

Проценты по полученным займам и кредитам, за исключением процентов по займам и кредитам, полученным на создание инвестиционных активов, начисляются в соответствии с порядком, установленным в договоре займа (кредитном договоре) и признаются прочими расходами в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления

Часть долгосрочной задолженности по полученным кредитам и займам переводится в краткосрочную, когда по условиям договора кредита (займа) она подлежит погашению в течение 12 месяцев после окончания отчетного периода.

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа в сумме, указанной в договоре.

Расходы по займам отражаются в том отчетном периоде, к которому они относятся. Полученные займы и кредиты учитываются в составе краткосрочных либо долгосрочных заемных средств, в соответствии с условиями договора, а именно: при сроке погашения не превышающем 12 месяцев учитываются в составе краткосрочной задолженности, при сроке погашения превышающем 12 месяцев учитываются в составе долгосрочной задолженности.

Проценты, по целевым займам и кредитам, полученные для целей реализации Инвестиционных проектов в рамках Федерального закона от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта строительства при наличии следующих условий:

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ДДУ подлежат признанию в бухгалтерском учете;

- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ДДУ, подлежат признанию в бухгалтерском учете;

- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ДДУ (поданы документы на получение РНС или получено РНС, или получено разрешенное использование по земельному участку под строительство).

## **2.4. Оценочные резервы и обязательства**

Обществом формируются:

- резерв под обесценение нематериальных активов при наличии признаков;
- резерв под обесценение основных средств активов при наличии признаков;
- резерв под обесценение запасов при наличии признаков;
- резерв по сомнительной задолженности при наличии признаков.

Общество признает в бухгалтерском учете оценочные обязательства по оплате отпусков работников. Величина оценочного обязательства по оплате отпусков определяется исходя из количества дней отпуска, неиспользованных работниками Общества за время их работы в Обществе, и средних заработков, определяемых для каждого из них, и признается на конец каждого отчетного периода.

## **2.5. Доходы по обычным видам деятельности**

Доходы для целей бухгалтерского признаются по методу начисления – в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг).

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- вознаграждение застройщика по договору долевого участия и/или по инвестиционному договору;
- доходы от реализации объектов недвижимости (в виде готовой продукции);
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств участников долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве, доходом признается разница между суммой средств целевого финансирования и суммой расходов на объект строительства. Доход определяется на дату Акта о результатах реализации исполнения обязательства, передаточного Акта или иного документа о передаче объекта строительства, исходя из цены, установленной сторонами заключенным договором.

Доходы от реализации объектов по долевого строительству признаются на более раннюю из дат:

- дата акта приема –передачи объекта недвижимости;
- дата регистрации права собственности, указанной в выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с соблюдением принципа рациональности ведения бухгалтерского учета, исходя из специфики деятельности организации, а также принципа полноты отражения в бухгалтерском учете всех фактов хозяйственной деятельности.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования. Доход от экономии рассчитывается по каждому объекту строительства, исходя из итоговой величины финансового результата от использования средств дольщиков по целевому назначению, который рассчитывается в целом по объекту строительства. Объектом строительства признается каждый отдельный объект, который учитывается

обособленно на счетах Основное производство в разрезе субконто «Объекты строительства». Доходы от экономии по строительству в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражаются в составе выручки.

## **2.6.Расходы по обычным видам деятельности**

Расходы в зависимости от их характера и направления деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности учитываются на счетах следующим образом:

- общехозяйственные (административно-управленческие) - расходы, не связанные непосредственно со строительством объектов по долевому участию, формируются по дебету счета Общехозяйственные расходы, закрываются на счет себестоимости продаж, общехозяйственные расходы связанные непосредственно со строительством по договорам долевого участия включаются в первоначальную стоимость строительного объекта, учитываются по дебету счета Основное производство. Расходы связанные со строительством учитываются в себестоимости строительства по счету Основное производство в разрезе номенклатурных групп, и статей затрат по каждому объекту строительства. Такие расходы признаются расходами за счет целевых средств дольщиков. Распределение общехозяйственных расходов производится пропорционально сумме прямых затрат на производство (строительство).

Обществом к средствам целевого финансирования приравниваются средства:

- дольщиков или инвесторов, аккумулированные на счетах организации-застройщика;

- участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу в соответствии с федеральным законом N 214-ФЗ от 30.12.2004 (ред. от 26.12.2024) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Расходы Общества, которые должны быть в дальнейшем возмещены за счет средств участников долевого строительства, учитываются отдельно как произведенные в рамках целевого финансирования. Использованием по целевому назначению этих средств признается возмещение ими расходов Обществом в связи со строительством (созданием) многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, предусмотренных договором участия в долевом строительстве.

К фактическим затратам застройщика, формирующим расходы по обычным видам деятельности относятся любые расходы, связанные с реализацией инвестиционного проекта. Расходы на счете основного производства накапливаются в течении всего срока строительства Объектов до момента ввода в эксплуатацию, и списываются в доле относящейся к переданным в эксплуатацию объектам.

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

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, относятся к денежным потокам от текущих операций.

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (на дату

размещения), а также другие высоколиквидные финансовые вложения, имеющие короткий срок погашения (три месяца или менее на дату размещения) и отражает их по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

#### **2.7.1. Учет денежных средств на счетах эскроу.**

Средства участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу в соответствии с 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» приравниваются к средствам целевого финансирования.

Средства участников долевого строительства по заключенным договорам долевого участия поступают на расчетный счет «эскроу», находятся под непосредственным контролем уполномоченного банка. Обществом учитываются на забалансовых счетах, с использованием счета 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

#### **2.7.2. Учет денежных средств участников долевого строительства.**

Денежные средства участников долевого строительства по договорам долевого участия приравниваются к средствам целевого финансирования в том числе дольщиков или инвесторов, аккумулированные на расчетных счетах Общества, и размещенные на счетах эскроу в уполномоченных банках в соответствии с ФЗ N 214-ФЗ. от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

#### **2.8. Расчеты с дебиторами и кредиторами.**

Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности в суммах, вытекающих из бухгалтерских задолженностей. Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Организацией и покупателями (заказчиками). Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, отражается за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам.

Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

Обществом учет расчетов с участниками долевого участия осуществляется с использованием счетов «Расчеты по договорам долевого участия» и «Целевое финансирование». Остатки по счетам на конец отчетного периода отражаются в бухгалтерском балансе в составе задолженности – дебиторской или кредиторской: в составе долгосрочных или краткосрочных обязательств.

#### **2.9. Изменения Учетной политики.**

В Учетную политику ООО «СЗ РостСтрой-СВ» на 2025 год внесены изменения в связи с введением Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация»

Последствия изменения учетной политики подлежат отражению в бухгалтерской(финансовой) отчетности за 2025 год в порядке, установленном вышеуказанными федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Применение с 1 января 2025 года ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» не оказало непосредственного влияния на показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 года.

При формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год в соответствии с порядком установленным ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» внесены изменения в сопоставимые данные за предшествующие периоды в том числе: отражены свернуто суммы прочих доходов и расходов в Отчете о финансовых результатах, обеспечено раскрытие сопоставимых строк бухгалтерского баланса в соответствии с п.9 ФСБУ 4/2023 за 2024-2023гг.

Изменения в учетную политику Общества на 2026 год не вносились.

**Корректировка данных предшествующего отчетного периода в связи с изменениями учетной политики.**

Наименования и коды показателей в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала, отчете о движении денежных средств, табличных пояснениях приведены в соответствии с ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». Сопоставимые показатели на 31 декабря 2024 года приведены с учетом корректировок, в связи с изменениями учетной политики.

Влияние корректировок сравнительных данных в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год по состоянию на 31.12.2024 года:

Наименование статьи	Код строки	На 31.12.2024 до корректировки, тыс. руб.	Сумма корректировки, тыс. руб.	На 31.12.2024 после корректировки, тыс. руб.
<b>Отчет финансовых результатов</b>	<b>0</b>			
Прочее	2460	2 047	(2047)	-
Налог при упрощенной системе налогообложения	2410	-	2 047	2 047

**3. РАСШИФРОВКА СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**

**Активы и обязательства**

**3.1. Расшифровка строки 1150 «Основные средства» в бухгалтерском балансе на 31.12.2025 год в сумме 16 000 тыс.рублей.**

По состоянию на 31.12.2025 на балансе Общества числятся следующие группы основных средств:

Группа ос	Балансовая стоимость, тыс. руб.
земельный участок	16 000

Информация по пояснению «Основные средства» дополняется табличными пояснениями 4.1 «Наличие и движение основных средств», 4.2 «Наличие и движение прав пользователей активами», 4.3 «Амортизируемые и неамортизируемые основные средства» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

**3.2. Расшифровка строки 1210 «Запасы» в бухгалтерском балансе на 31.12.2025 год в сумме 276 018 тыс.рублей.**

Сумма материалов на 31.12.2025г составляет 9 967 тыс. рублей

Материалы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. В отчетном периоде не выявлено фактов снижения стоимости материально-производственных запасов, в связи с этим резерв на обесценивание запасов в 2025году не создавался.

В составе запасов отражена сумма незавершенного строительства по долевого участию (целевое финансирование) на 31.12.2025год в размере 254 113 тыс.руб. в том числе:

<b>Наименование объекта строительства</b>	<b>Остаток на 01.01.2025г., тыс.руб</b>	<b>Произведено расходов за 2025г., тыс.руб</b>	<b>Сданы объекты за 2025г., тыс.руб</b>	<b>Остаток на 31.12.2025г., тыс.руб</b>
всего, в т.ч. по объектам:	53 369	200 744	-	254 113
Жилой комплекс Галереи г.Черногорск, пр.Космонавтов д.39Д	52 959	200 181	-	253 140
г.Черногорск, ул.Чапаева ,36Б	410	107	-	517
Жилой комплекс Галереи (2 очередь)г.Черногорск, пр.Космонавтов д.39Д	-	456	-	456

Информация по наличию и движению запасов раскрыта в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах на 31.12.2025 год табл.6.1 «Наличие и движение запасов».

**3.3. Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность в бухгалтерском балансе на 31.12.2025 год в сумме 157 124 тыс.рублей:**

В составе дебиторской задолженности учитывается текущая дебиторская задолженность, в том числе расчеты с участниками по долевого строительству в сумме 134 212 тыс.руб.

Резерв по сомнительной задолженности согласно порядку установленного п. 70 Положения по бухучету установленного Приказом МФ РФ № 34н от 29.07.1998г не формировался, в виду отсутствия сомнительной задолженности.

Информация по раскрытию дебиторской задолженности приведена в разделе 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» Пояснений бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах на 31.12.2025г.

**3.4. Расшифровка строки 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса на 31.12.2025год в сумме 7 622 тыс.рублей**

Информация о наличии и движении денежных средств и денежных эквивалентов за отчетный период представлена в отчете о движении денежных средств.

По состоянию на 31 декабря 2025г. отсутствуют ограничения использования денежных средств и денежных эквивалентов.

В таблице ниже представлена обобщенная информация о наличии денежных средств и денежных эквивалентов.

<b>Наименование</b>	<b>31.12.2025г. тыс. руб</b>	<b>31.12.2024г. тыс. руб</b>	<b>31.12.2023г. тыс. руб</b>
строка 1250	7 622	7 692	14 300

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СЗ РостСтрой-СВ» за 2025год**

Наличные в кассе	28	32	-
Средства на расчетных счетах	12	160	800
Депозит	7 582	7 500	

**3.5. Капитал и резервы.**

Информация о наличии и движении капитала (уставного капитала и нераспределенной прибыли) за отчетный период представлена в Отчете об изменениях капитала на 31.12.2025г.

Уставный капитал.

Уставный капитал Общества на 31.12.2025 г. составляет 10 тыс. рублей. По состоянию на 31 декабря 2025 г. уставный капитал Общества полностью оплачен. В течение 2025 года величина уставного капитала не менялась.

**Расшифровка строки 1370 «Нераспределенная прибыль» бухгалтерского баланса на 31.12.2025г:**

На начало года сумма нераспределенной прибыли составляла 63 712 тыс.рублей. Получена прибыль в 2025 году в сумме 551 тыс.рублей. В 2025 году распределена прибыль на дивиденды в сумме 977 тыс.руб. (за 2024 год распределена прибыль на дивиденды в сумме 2 644 тыс.руб.). Сумма нераспределенной прибыли на 31.12.2025 года составляет 63 286 тыс.руб.

**3.6. Обязательства по займам и кредитам Общества**

**Расшифровка строки 1510 «Краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса на 31.12.2025 год.**

По строке 1510 «Заемные средства» (краткосрочные) отражено:

Строка	Бухгалтерский баланс	Срок погашения	31.12.2025г тыс. руб	31.12.2024г тыс. руб	31.12.2023г тыс. руб
<b>1510</b>	<b>Краткосрочные заемные средства</b>		248 747		145 874
	Кредит СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, г.Санкт- Петербург	30.06.2026г	192 116		115 659
	Краткосрочный займ	31.12.2026г	56 631		30 215

Денежные средства полученного кредитования направлены на строительство многоквартирных жилых домов по договорам долевого участия.

Информация по заемным средствам долгосрочным и краткосрочным дополняется табличными пояснениями 8.1. «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

**3.7. Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса на 31.12.2025год в сумме 14 802 тыс.рублей**

Кредиторская задолженность составляет текущую задолженность, просроченная кредиторская задолженность не выявлена.

Информация по раскрытию кредиторской задолженности приведена в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» на 31.12.2025г.

### **3.8. Расшифровка строки 1540 «Оценочные обязательства» формы бухгалтерского баланса на 31.12.2025г .**

По строке 1540 «Оценочные обязательства» отражается сумма созданного в соответствии с п. ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства условные обязательства и условные активы» резерв на предстоящую оплату отпусков в сумме 105 тыс.рублей, в том числе начисленные страховые взносы в сумме 32 тыс.рублей.

Информация по оценочным обязательствам приведена в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах 8.3. «Оценочные обязательства».

### **3.9. Расшифровка к строке 1550 «Прочие обязательства» (краткосрочные) бухгалтерского баланса на 31.12.2025г .**

Отражено краткосрочное обязательство (целевое финансирование) в сумме 129 814 тыс.руб. по строительству по договорам с долевым участием многоквартирного дома «Жилой комплекс Галереи» г.Черногорск, пр.Космонавтов, д.39Д, срок сдачи планируется на 2 квартал 2026 года.

### **3.10. Доходы и расходы по обычным видам деятельности**

Информация о доходах от обычных видов деятельности (выручке от продаж) и финансовом результате от продаж за отчетный период представлена в Отчете о финансовых результатах.

Информация о расходах по обычным видам деятельности по элементам затрат за отчетный период представлена в табличных пояснениях табл. 10 «Расходы по обычным видам деятельности» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Управленческие расходы Общества за 2025 и 2024 год составляют несущественную величину и связаны напрямую со строительством жилых и нежилых зданий. С учетом несущественности управленческих расходов за 2025 и 2024 год и принципа рациональности бухгалтерского учета Обществом принято решение о классификации несущественных управленческих расходов в 2025 и 2024 годах как расходов, связанных с процессом строительства жилых и нежилых зданий.

### **Расшифровка к строке 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах на 31.12.2025г .**

В таблице ниже представлена выручка по видам экономической деятельности:

<b>Выручка по видам экономической деятельности</b>	<b>31.12.2025г. тыс. руб.</b>	<b>31.12.2024г. тыс. руб.</b>
В том числе:	944	34 487
выручка: доход (экономия застройщика) от строительства по договорам долевого участия	-	29 599
прочая реализация	944	4 888

### **3.11. Расшифровка к строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах на 31.12.2025г .**

В таблице ниже представлена информация о прочих расходах:

<b>Наименование показателя</b>	<b>31.12.2025г. тыс. руб.</b>	<b>31.12.2024г. тыс. руб.</b>
<b>строка 2350 прочие расходы:</b>	<b>646</b>	<b>5202</b>
благотворительность	333	95
услуги банка (расходы по обслуживанию, комиссия)	141	3828
прочие расходы (гарантийное обеспечение,)	131	1177

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО «СЗ  
РостСтрой-СВ» за 2025год**

Наименование показателя	31.12.2025г. тыс. руб.	31.12.2024г. тыс. руб.
расходы на услуги банка, пени, госпошлина, штрафы)	41	102

В 2025 году ООО «СЗ РостСтрой-СВ» выполняло функции застройщика по строительству многоэтажных жилых домов по адресу Жилой комплекс «Галереи» г.Черногорск, пр.Космонавтов д.39Д, на 31.12.2025г, всего выполнены строительные работы в сумме 200 744 тыс.руб., завершение строительства планируется на 2-ой квартал 2026 года.

### **3.12. Обеспечение обязательств**

Общество как застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства с размещением на счетах эскроу в рамках Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Информация по пояснению «Обеспечения обязательств» дополняется табличными пояснениями табл.9 «Обеспечения обязательств» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### **Основные существенные показатели финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2025 год.**

В 2025 году ООО СЗ «РостСтрой-СВ» осуществляло функции застройщика по капитальному строительству жилых многоквартирных домов с долевым участием физических лиц, согласно заключенных договоров.

Чистая прибыль по финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2025 год составила сумму в размере 551 тыс.руб.

### **Информация о состоянии расчетов с бюджетом**

Начислено и уплачено налогов и сборов в общей сумме 2 959 тыс.рублей. Просроченной задолженности по налогам и сборам не имеется.

### **4. Информация о конечном бенефициаре**

Конечным бенефициаром ООО «СЗ РостСтрой-СВ» является единственный участник Общества - Сушков Владимир Витальевич, ИНН 190300408538.

### **5. Информация о связанных сторонах**

#### **5.1.Перечень связанных сторон**

Наименование юридического, физического лица	Характер отношений в силу которого лицо признается связанным
Сушков Владимир Витальевич ИНН 190300408538	Единоличный исполнительный орган, директор
ООО «ГП СВ –Строй» ИНН 1900009015	Юридическое лицо контролируемое участником: Сушков Владимир Витальевич- генеральный директор,участник 100%
ООО «СУ-29» ИНН 1903017945	Юридическое лицо контролируемое участником: Сушков Владимир Витальевич исполнительный директор.

#### **5.2. Объем операций по группам связанных сторон**

Наименование организации Вид операций	За 2025год, тыс.рублей	За 2024год, тыс.рублей
ООО «ГП СВ –Строй»	46 034	73 818
-выполнены работы по строительству жилых домов г.Черногорск,ул.Космонавтов 39д	46 034	73 818

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО «СЗ  
РостСтрой-СВ» за 2025год**

ООО «СУ-29»	3 197	6 623
-выполнены работы по строительству домов г.Черногорск,ул.Космонавтов 39д	3 197	6 623

**5.3.Состояние расчетов по операциям со связанными сторонами**

<b>Задолженность по операциям со связанными сторонами</b>	<b>На 31.12.2025 год, тыс. руб.</b>	<b>На 31.12.2024 год, тыс. руб.</b>
<b>Дебиторская задолженность за продукцию, товары, работы, услуги:</b>	17 642	20 397
ООО «ГП СВ –Строй»	14 892	6 101
ООО «СУ-29»	2 750	14 296
<b>Кредиторская задолженность за товары, работы, услуги:</b>		
ООО «ГП СВ –Строй»		-
<b>Сумма задолженности по займам, полученным Обществом от связанных сторон, включая проценты по займам:</b>	25 441	25 441
ООО «СУ-29»	15 510	15 510
ООО «ГП СВ –Строй»	9 931	9 931

Ценообразование по сделкам между связанными сторонами основывается на договорной основе с соблюдением следующих принципов:

- безусловное покрытие прямых затрат;
- соответствие цены рыночному уровню с учетом конкурентных преимуществ исполнителя, а также объема поставленных товаров, оказываемых услуг.

**5.4. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу**

К основному управленческому персоналу Общество относит Генерального директора и главного бухгалтера. Вознаграждение основному управленческому составу определено трудовым контрактом, в 2025 году составило сумму в размере 550 тыс.рублей, в том числе страховые взносы от вознаграждения в размере 165тыс.рублей, в 2024 году вознаграждение составило сумму в размере 283 тыс.рублей, в том числе страховые взносы от вознаграждения в размере 85 тыс.рублей).

Задолженность по краткосрочным вознаграждениям в пользу основного управленческого персонала по состоянию на 31.12.2025 и на 31.12.2024 года отсутствует. Долгосрочные вознаграждения за 2024 – 2025 год не начислялись и не выплачивались

**6. Непрерывность деятельности**

В 2025 году на деятельность и бухгалтерскую(финансовую) отчетность оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Руководство Общества продолжит внимательно следить за потенциальным воздействием этих событий и предпримет все возможные меры для снижения возможных последствий.

Общество получает доход от финансово - хозяйственной деятельности.

Чистые активы Общества положительные и составили:

<b>Наименование показателя</b>	<b>на 31 декабря 2025 г., тыс. руб.</b>	<b>на 31 декабря 2024 г., тыс. руб.</b>	<b>на 31 декабря 2023 г., тыс. руб.</b>
Чистые активы	63 296	63 722	41 116

Руководство считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях и полагает, что Общество способно осуществлять свою деятельность.

Прекращение деятельности не планируется.

Руководство Общества оценило влияние указанных событий на годовую бухгалтерскую отчетность на предмет необходима ли соответствующая корректировка финансовых планов Общества и проанализировало, могут ли возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Руководство уверено, что Общество будет способно продолжить свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности. События или условия, которые могут вызвать сомнения в способности продолжать непрерывно свою деятельность, у Общества отсутствуют.

## **7. Информация о рисках.**

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь. При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

### *Рыночный риск:*

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

### *Инфляционный риск:*

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуги т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

### *Кредитный риск:*

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируется резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

### *Риск ликвидности:*

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба.

Генеральный директор ООО «СЗ РостСтрой-СВ» \_\_\_\_\_ Сушков Владимир Витальевич  
«16» марта 2026 г.

М.П.