

ПОЯСНЕНИЯ

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

ООО «Специализированный застройщик «АВАГОР»

1. Общие сведения.

- 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АВАГОР» (ООО «СЗ «АВАГОР») (далее-Организация) зарегистрировано 02.04.2025 межрайонной межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 10 по Ленинградской области, ОГРН 1254700005262, ИНН 4707060001, КПП 470701001. Адрес местонахождения: 188502, Ленинградская область, м.р-н Ломоносовский, с.п. Горбунковское, д.. Горбунки, здание 29, офис 42
- 1.2. Уставный капитал Организации 10.000руб. Оплачен полностью.
- 1.3. Участник Организации:
 - ООО "АВА ДОМ" ИНН 2312246652 – 100 %
- 1.4. Орган управления обществом: Управляющая организация ООО «АВА ГРАД» по решению № 6/н от 01.04.2025 г.
- 1.5. Основной вид деятельности организации: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика – ОКВЭД 71.12.2.
- 1.6. Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025 составила 0.
- 1.7. Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.
- 1.8. Стоимостные показатели в бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

2. Законодательные и нормативные акты, используемые при формировании бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утв. Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н, Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утв. Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н.

3. Основные положения учетной политики.

- 3.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета утверждена приказом генерального директора управляющей компании ООО «АВА ГРАД» от 03.04.2025 № 01-УП (п. 8 ПБУ 1/2008).
- 3.2. Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы 1С: Бухгалтерия 8.3 (конфигурация БИТ строительство).
- 3.3. Учет доходов и расходов.

Учет доходов и расходов ведется методом начисления.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в качестве условно-постоянных ежемесячно списываются в дебет счета 90 «Продажи», субсчет 90.08 «Управленческие расходы», в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99).

Расходы на продажу ежемесячно списываются на расходы периода в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99).

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами (п. 8 ПБУ 10/99).

Расходы будущих периодов списываются равномерно.
- 3.4. Финансовые вложения.

Учет займов ведется в соответствии с ПБУ 19/02.

К финансовым вложениям относятся:

- инвестиции организации в ценные бумаги;
- уставные капиталы других организаций;
- займы, предоставленные другим организациям и физическим лицам.

Первоначальной стоимостью ценных бумаг признается сумма фактических затрат на их приобретение.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, полученных в счет вклада в уставный капитал, признается их денежная оценка, согласованная учредителями.

Первоначальной стоимостью предоставленного займа является сумма перечисленных денежных средств.

Финансовые вложения при выбытии учитываются по учетной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

3.5. Основные средства.

Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020.

В составе основных средств учитываются активы, удовлетворяющие критериям признания и стоимостью более 100 000 рублей. В бухгалтерском учете основные средства оцениваются по первоначальной стоимости.

Для начисления амортизации основных средств применяется линейный способ для всех основных средств. Срок полезного использования основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования объекта и утверждается приказом руководителя.

• Основные средства классифицируются по группам:

- Здания;
- Сооружения;
- Машины и оборудование (кроме офисного);
- Офисное оборудование;
- Транспортные средства;
- Производственный и хозяйственный инвентарь;
- Земельные участки;
- Инвестиционная недвижимость;
- Завершенные капитальные вложения в виде ремонта, техосмотра и техобслуживания.

Другие виды основных средств (в том числе ППА (право пользования активом)).

Амортизация по объектам основных средств производилась линейным способом на основании ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Объекты основных средств, приняты к учёту по фактическим затратам на приобретение.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Срок полезного использования объектов основных средств

Срок полезного использования (сокращенно — СПИ) имущества – это период, в течение которого его использование будет приносить экономические выгоды (доход) организации (п. 8 ФСБУ 6/2020).

В случае приобретения ОС, бывших в употреблении, организация определяет норму амортизации по этому имуществу с учетом срока полезного использования, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущим собственником.

Затраты на проведение текущего ремонта включаются в себестоимость того отчетного периода, в котором они были произведены. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создается.

Способы определения ликвидационной стоимости

Способы определения ликвидационной стоимости устанавливаются организацией самостоятельно.

Ликвидационная стоимость определяется как цена возможной реализации по окончании срока полезного использования

Нематериальные активы.

Учет нематериальных активов ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022.

Срок полезного использования нематериальных активов определяется исходя из срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом. Переоценка нематериальных активов не производится. Стоимость нематериальных активов погашается путем накопления сумм амортизационных отчислений на отдельном счете. Определение ежемесячной суммы амортизационных отчислений по нематериальному активу производится линейным способом.

Материально-производственные запасы

Учет материалов (материально-производственных запасов) :

К материально-производственным запасам относятся активы Общества:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнение работ, услуг);
- используемые для управленческих нужд организации;
- прочие активы, предназначенные для продажи.

Учет запасов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н. Учет МПЗ в бухгалтерском учёте производится по фактической себестоимости без применения счёта 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей»;

Списание сырья, материалов, з/частей, топлива производится по себестоимости, первых по времени приобретения материально-производственных запасов (метод ФИФО).

Расходы будущих периодов и прочие расходы

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида. В бухгалтерском учете данные затраты отражаются по счету 97 «Расходы будущих периодов», и в том случае, если они имеют долгосрочный характер, включаются в строку баланса «Прочие внеоборотные активы» за исключением части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Такая краткосрочная часть, а также затраты изначально краткосрочного характера включаются в строку баланса «Прочие оборотные активы».

Если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из настоящего и иных положений по бухгалтерскому учету.

4. Структура баланса

АКТИВ

Строка 1150 «Основные средства» 507 тыс.руб. (право пользования активами 3 земельных участка)

Строка 1180 «Отложенные налоговые активы» 1 603 тыс. руб.;

Строка 1210 «Запасы» 14 551 тыс. руб. в том числе:

Незавершенное строительство инвестиционных объектов 14 551 тыс.руб.;

Строка 1220 «Налог на добавленную стоимость» 277 тыс. руб. в том числе:

НДС по приобретенным услугам 70 тыс.руб.;

НДС по незавершенному строительству инвестиционных объектов 207 тыс. руб.;

Строка 1230 «Дебиторская задолженность» 551 тыс. руб. в том числе:

Расчеты с поставщиками и подрядчиками 515 тыс. руб.;

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами 36 тыс. руб.;

Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» 48 тыс. руб. в том числе:

- АО «АЛЬФА-БАНК» 42 тыс. руб.
- ПАО Совкомбанк 6 тыс. руб.

5. ПАССИВ

Строка 1310 «Уставный капитал» 10 тыс.руб.;

Строка 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) (-4 042) тыс.руб.;

Долгосрочные обязательства

Строка 1420 «Отложенные налоговые обязательства» 243 тыс.руб.

Строка 1450 «Прочие долгосрочные обязательства»503 тыс. руб. в том числе:

Долгосрочные обязательства по аренде 503 тыс. руб.;

Краткосрочные обязательства

Строка 1510 «Заемные средства» 8 340 тыс. руб.

Строка 1520 «Кредиторская задолженность» 12 483 тыс. руб. в том числе:

Расчеты с поставщиками и подрядчиками 11 313 тыс. руб.;

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами 1 170 тыс. руб.;

6 Признание доходов

Доходами от обычных видов деятельности является экономия застройщика

Выручка в целях бухгалтерского учета признается в том отчетном периоде, в котором организация признает задолженность покупателя согласно условиям договора, независимо от фактического поступления средств или иного имущества и (или) имущественных прав в оплату за отгруженную продукцию.

Доходы, отличные от доходов по обычным видам деятельности, считаются прочими доходами.

7 Признание расходов

Счет 26 «Общехозяйственные расходы» по дебету счета аналитический учет ведется по статьям. В последствии затраты ежемесячно полностью закрываются на счет 90 «Продажи»

Суммы затрат отраженных на счете 26 признаются расходами в том отчетном периоде, в котором непосредственно произведены и отражены в учете.

По способу включения в себестоимость продукции затраты для целей бухгалтерского учета группируются на прямые и косвенные.

Прямые затраты – это расходы, связанные с основным видом деятельности К ним относятся:

- материальные расходы;
- расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе выполнения работ, оказания услуг, расходы на обязательное пенсионное страхование, на 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, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам.

Прямые затраты учитываются в расходах в полном объеме в соответствующем периоде.

Обобщение информации о косвенных расходах производится так же на счете 26 «Общехозяйственные расходы». В их составе учитываются:

- административно-управленческие и общехозяйственные расходы;
- затраты на оплату труда административно-управленческого персонала;
- отчисления на социальные нужды с заработной платы административно-управленческого и общехозяйственного персонала во внебюджетные фонды;
- амортизационные отчисления и расходы на ремонт, содержание и обслуживание ОС административно-управленческого и общехозяйственного назначения;
- расходы по оплате информационных, аудиторских, консультационных, юридических и прочих услуг;
- расходы на подготовку и переподготовку кадров, расходы на охрану труда;
- расходы на содержание охраны;
- другие аналогичные по назначению расходы.

Прочие расходы:

Расходы, не относящиеся к расходам по обычным видам деятельности, являются прочими расходами. В бухгалтерском учете прочие расходы отражаются на счете 91 «Прочие доходы и

расходы» субсчет «Прочие расходы». Аналитический учет ведется по каждому виду расходов в соответствии с п.11 ПБУ 10/99.

Расшифровка отчета о финансовых результатах

Выручка в 2025 году в организации отсутствует

Управленческие расходы 5 373 тыс. руб. в том числе:

- Аренда офисов, нежилых помещений 252 тыс. руб.;
- Бухгалтерские, консультационные, нотариальные услуги 2 835 тыс. руб.;
- Услуги единоличного исполнительного органа 2 250 тыс.руб.;
- Прочие 36 тыс. руб.

Прочие расходы 29 тыс. руб. в том числе:

Расходы на услуги банков 28 тыс. руб.;

Штрафы, пени 1 тыс.руб.

Убыток за 2025 год составил 4 042 тыс. руб

.

В 2025 году Организацией были получены следующие кредиты и займы:

- От ООО "АВА ДОМ" 8 340 тыс. руб.

Информация о сегменте

Обществом не составляется сводная бухгалтерская отчетность и в данной пояснительной записке информация по сегментам не раскрывается.

Информация о связанных сторонах

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» к информации о связанных сторонах в бухгалтерской отчетности относятся данные операциях «по передаче (поступлению) активов, оказанию (потреблению) услуг или возникновению (прекращению) обязательств (независимо от получения платы или иного встречного предоставления) между организацией, составляющей бухгалтерскую отчетность, и связанной стороной.

Юридическими и (или) физическими лицами, способными оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние (связанными сторонами), могут являться:

а) юридическое и (или) физическое лицо и организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации;

б) юридическое и (или) физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, и организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, которые участвуют в совместной деятельности;

в) организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, и негосударственный пенсионный фонд, который действует в интересах работников такой организации или иной организации, являющейся связанной стороной организации, составляющей бухгалтерскую отчетность».

В отношении ООО «СЗ «АВАГОР» связанными сторонами являются:

ООО «АВА ДОМ» – Учредитель с долей владения 100%

Гаврилов Павел Сергеевич - единоличный исполнительный орган. (с 01.04.2025)

6. События после отчетной даты.

Событий после отчетной даты, подлежащих отражению и/или раскрытию в отчетности, нет.

7. Расчеты по налогу на прибыль.

Общество отражает операции, предусмотренные Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02), утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.2002 № 114н.

В составе отложенных налоговых активов отражен налоговый убыток, сумма которого раскрыта в бухгалтерском балансе по строке 1180 «Отложенные налоговые активы».

.

Условные обязательства

а) договоров, по которым по состоянию на отчетную дату хотя бы одна сторона договора не выполнила полностью своих обязательств, за исключением трудовых договоров, а также договоров, неизбежные расходы на исполнение которых превосходят поступления, ожидаемые от их исполнения (далее - заведомо убыточные договоры). Не является заведомо убыточным договор, исполнение которого может быть прекращено организацией в одностороннем порядке без существенных санкций –нет,

б) резервный капитала, резервы, формируемых из нераспределенной прибыли организации – отсутствуют,

в) оценочные резервы – отсутствуют.

Генеральный директор
ООО «АВА ГРАД»

П.С.Гаврилов