

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Строительное управление №2» за 2025 год

г. Красноярск

31.03.2026 г.

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Строительное управление №2» (далее Общество) за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2025 года.

1. Основные сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительное управление №2» зарегистрировано 24.01.2008. МИФНС РФ № 23 по Красноярскому краю.

Юридический адрес: 660093, Россия, г. Красноярск, пр.им.газеты Красноярский рабочий д.165 «Г».

Фактический адрес: 660093, Россия, г. Красноярск, пр.им.газеты Красноярский рабочий д.165 «Г».

Представительства и филиалы отсутствуют

Основной вид деятельности (ОКВЭД) – 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. руб.

Учредителем является Шиманский Игорь Варфоломеевич – доля в уставном капитале 100%

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников.

Единоличным исполнительным органом является Директор, назначаемый общим собранием участников или единственным участником Общества.

В 2025 году единоличный исполнительный орган:

- Хожаев Павел Александрович с 26.04.2021 сроком на 5 года.

Среднесписочная численность работников: за 2025 год составляет 11 человек, за 2024 год – 14 человек.

За 2025 год заработная плата управленческого персонала с учетом страховых взносов составила 14 289,17 тыс. руб.

2. Основные положения Учетной политики

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ В ЧАСТИ ВЕДЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Являясь застройщиком многоквартирных домов, при организации бухгалтерского учета и формировании учетной политики Общество руководствуется положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;

- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества за 2025 год, отражены ниже в соответствующих разделах Пояснений.

Учетная политика применяется последовательно на протяжении нескольких лет.

В учетную политику, применяемую в 2025 году, не вносились существенные изменения, требующие ретроспективной корректировки бухгалтерской отчетности.

При подготовке настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества предполагает, что Общество будет осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности в дальнейшем или обращении за защитой от кредиторов. Также не предполагается прекращение деятельности по какому-либо направлению.

Показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества, включая показатели настоящей пояснительной записки, формируются в тысячах рублей.

1. Учет основных средств и капитальных вложений

Учет основных средств и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденные Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

В составе основных средств отражены активы, используемые в производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг либо для управленческих нужд, срок полезного использования которых превышает 12 месяцев, имеют материально-вещественную форму и способны приносить Обществу экономические выгоды в будущем.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные п. 4 ФСБУ 6/2020, признаются в составе основных средств независимо от их стоимости.

Амортизация по всем группам однородных объектов основных средств начисляется линейным способом по нормам, рассчитанным исходя из срока полезного использования объекта.

При установлении сроков полезного использования основных средств Общество руководствуется Классификацией основных средств, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

Переоценка основных средств не производится.

Ликвидационная стоимость по всем объектам основных средств считается равной нулю, так как ликвидационную стоимость по невозможно определить или она незначительна.

В отношении строящихся объектов недвижимости, предназначенных для продажи Обществом в рамках осуществления функций заказчика - застройщика ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» не применяется (пп б п.3 ФСБУ 26/2020).

2. Учет операций по аренде

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

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

- не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество к Обществу или его выкуп на льготных условиях
- Общество не намерена сдавать арендованное имущество в субаренду
- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 рублей.

В отчетном периоде договоры аренды, в которых Общество выступает как арендодатель, отсутствовали.

В отчетном периоде Обществом не применялось ФСБУ 25/2018 к договору аренды земельного участка, как данный договор являлся краткосрочным, в отчетном периоде Обществом была проведена сдача объектов недвижимости (многоквартирного дома) участникам долевого строительства.

3. Учет материально-производственных запасов (далее - МПЗ).

Учет МПЗ ведется в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы». Учет МПЗ в организации ведется по номенклатурным номерам. Аналитический учет МПЗ ведется по наименованиям МПЗ, сортам и местам их хранения.

Запасами признаются:

- сырье и материалы, предназначенные для использования при выполнении работ, оказании услуг;
- инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), используемые при выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;
- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи;
- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;

На основании пункта 36 ФСБУ 5/2019 отпуск МПЗ в производство осуществляется по средней стоимости.

Общество, являясь застройщиком многоквартирных домов по договорам долевого участия, организует учет затрат, производимых в связи с возведением объектов долевого строительства, на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» в разрезе объектов долевого строительства. В бухгалтерском балансе информация о данных затратах отражается в составе Запасов в соответствии с п 3 ФСБУ 5/2019.

4. Учет договоров долевого участия в строительстве

Учет договоров участия в долевом строительстве (далее – ДДУ) ведется с использованием счета 86.02 «Прочее целевое финансирование и поступления».

При регистрации договора долевого участия в строительстве в бухгалтерском учете Общества отражается операция Дт 76.09 К 86.02 в разрезе каждого объекта и договора.

Отражение денежных средств, поступивших на счета эскроу по ДДУ от участников долевого строительства, осуществляется на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

На дату получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости происходит раскрытие счетов эскроу, и средства дольщиков идут на погашение целевого кредита и иных обязательств, предусмотренных договором целевого финансирования (Дт 67 Кт 76.09). Оставшаяся после погашения кредита сумма поступает со счетов эскроу на расчетный счет Общества (Дт 51 Кт 76.09)

На дату передачи дольщикам объекта строительства и подписания Акта приема-передачи объекта по ДДУ затраты на строительство объекта недвижимости, накопленные на счете 08.03 закрываются на счет 86.02 по соответствующему объекту долевого строительства.

5. Учет расходов по займам и кредитам.

Учет расходов по займам и кредитам и затрат по их обслуживанию осуществляется в соответствии с положением по бухгалтерскому учету ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.08 № 107н.

Проценты за пользование заемными средствами включаются в стоимость инвестиционного актива или в состав прочих расходов исходя из условий предоставления займа (кредита).

Дополнительные затраты по займам включаются в состав прочих расходов единовременно (п. 8 ПБУ 15/2008).

6. Учет затрат на производство

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

Прямые расходы, по дебету счета 08.3 «Строительство объектов основных средств».

Расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», списываются в конце каждого месяца в дебет счета 08.3 «Строительство объектов основных средств».

7. Организация учета доходов.

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

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

- доходы от основного вида деятельности;
- прочие доходы.

7.1. Учет доходов от основного вида деятельности организации.

Основные виды деятельности Общества:

- выполнение функций заказчика-застройщика при строительстве многоэтажных жилых домов
- выполнение работ по устройству инженерных коммуникаций, благоустройству и озеленению территории

Выручка от выполнения работ по устройству инженерных коммуникаций, благоустройству и озеленению территории отражается на счетах реализации по мере выполнения работ, оказания услуг и предъявления покупателям расчетных документов, если договором не предусмотрен иной порядок.

Доходом от выполнения функций застройщика представляет собой разницу между суммой, полученной Обществом от участников долевого строительства по договорам долевого участия, и затратами на строительство в целом по объекту строительства (многоквартирному дому).

В бухгалтерском учете доход Общества от осуществления функций заказчика-застройщика признается при наступлении в совокупности следующих обстоятельств и условий: формирование всех затрат на строительство многоквартирного дома или иного объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией; получение разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости; передача дольщикам (инвесторам) помещений по актам приема-передачи.

При регистрации договора долевого участия в строительстве в бухгалтерском учете Общества отражается операция Дт 76.09 К 86.02 в разрезе каждого объекта и договора.

На дату передачи дольщикам объекта строительства и подписания Акта приема-передачи объекта по ДДУ затраты на строительство объекта недвижимости, накопленные на счете 08.03 закрываются на счет 86.02 по соответствующему объекту долевого строительства.

Доход Общества – финансовый результат по объекту учитывается на счете 90 «Продажи» (Д 86.02 К 90.01).

7.2. Прочие доходы.

Доходы, отличные от основного вида деятельности, считаются прочими поступлениями организации. Информация о прочих доходах организации отражается на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

В составе прочих доходов Общества учитываются:

- доходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- поступления в возмещение причиненных организации убытков;
- другие доходы согласно ПБУ 9/99

8. Организация учета расходов.

Расходами организации признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов или возникновения обязательств. Расходы подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

8.1. Расходы по обычным видам деятельности.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные со строительством объектов недвижимости по договорам долевого участия.

Бухгалтерский учет расходов ведется с использованием счетов:

- 08.3 «Строительство объектов основных средств»
- 26 «Общехозяйственные расходы».

Расходы принимаются к учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

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

Прямые затраты по строительству объекта отражаются на сч. 08.03 «Вложения во внеоборотные активы» в разрезе каждого объекта.

К ним относятся:

- материальные затраты, непосредственно связанные со строительством объектов;
- работы подрядчиков;

Обобщение информации о косвенных расходах производится на счете 26 «Общехозяйственные расходы».

Расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», в конце каждого месяца распределяются в дебет счета 08.3 «Строительство объектов основных средств» по объектам строительства пропорционально сумме затрат.

На дату передачи дольщикам объекта строительства и подписания Акта приема-передачи объекта по ДДУ затраты на строительство объекта недвижимости, накопленные на счете 08.03 закрываются на счет 86.02 по соответствующему объекту долевого строительства.

8.2. Прочие расходы

Учет прочих расходов ведется в соответствии с ПБУ 10/99 на соответствующих субсчетах по видам расходов.

В составе прочих расходов Общества учитываются:

- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- курсовые разницы;
- расходы, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, т.д.)
- резервы по сомнительным долгам в момент создания;
- другие расходы согласно ПБУ 10/99.

3. Данные по отдельным статьям бухгалтерского баланса

Отдельные статьи баланса раскрыты в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, прилагаемых к бухгалтерской отчетности.

1. Запасы

Запасы отражены в отчетности следующим образом:

Строка бухгалтерского баланса	На 31.12.2025, тыс. руб.	На 31.12.2024, тыс. руб.	На 31.12.2023, тыс. руб.
1210 «Запасы», всего	271 990	142	7 130
В том числе:			
- Сырье и материалы	225	142	7 130
- Незавершенное строительство объектов по ДДУ/КРТ	271 765	-	-

В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору Обществом переданы в залог ПАО Сбербанк принадлежащие Обществу/возникающие в будущем имущественные права на строящиеся площади (незавершенное строительство).

Балансовая незавершенного строительства, переданного в залог, по состоянию на 31.12.2025 составила 271 765 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2023 запасы, переданные в залог, отсутствовали.

2. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

Расшифровка существенной дебиторской задолженности:

№	Вид задолженности	На 31.12.2025 тыс. руб.		На 31.12.2024 тыс. руб.		На 31.12.2023 тыс. руб.	
		Задолженность	Резерв	Задолженность	Резерв	Задолженность	Резерв
1	Долгосрочная задолженность, всего	43 448	-	-	-	-	-
	В том числе:						
	Расчеты с участниками долевого строительства	43 448	-	-	-	-	-
2	Краткосрочная задолженность, всего	91 994	-	38 842	-	36 446	-
	В том числе						
2.1	Задолженность покупателей и заказчиков	36 585	-	36 528	-	36 152	-
2.2	Задолженность по авансам выданным	10 703	-	1 602	-	226	-
2.3	Задолженность прочих дебиторов и кредиторов, всего	44 706	-	712	-	68	-
	В том числе:						
	Задолженность прочих дебиторов по договору беспроцентного займа	44 440	-	-	-	-	-
3	Итого:	135 443	-	38 842	-	36 446	-

Просроченная дебиторская задолженность и задолженность, нереальная для взыскания и подлежащая списанию на финансовые результаты, отсутствует.

3. Кредиторская задолженность

В составе краткосрочной кредиторской задолженности отражены суммы задолженности поставщикам и подрядчикам, текущая задолженность по оплате труда перед персоналом, задолженность перед государственными и внебюджетными фондами, задолженность по налогам и сборам, авансы полученные, прочие кредиторы (строка 1520 «Краткосрочная кредиторская задолженность»).

Наименование строки баланса	На 31.12.2025, тыс. руб.	На 31.12.2024, тыс. руб.	На 31.12.2023, тыс. руб.
Долгосрочная кредиторская задолженность составляет:	-	-	-
в том числе:			
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками (гарантийные удержания)	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность составляет:	15 715	714	11 563
в том числе:			

Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	8 651	41	37
Задолженность по оплате труда перед персоналом	-	-	1 265
Задолженность по налогам и сборам	295	162	453
Прочие кредиторы	6 770	512	9 808
В том числе:			
Задолженность по договору беспроцентного займа	6 200	-	-
Итого	15 715	714	11 563

Просроченная кредиторская задолженность или кредиторская задолженность, не оплаченная в срок, установленный договором, отсутствует.

4. Долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы

Общество учитывает находящиеся в его распоряжении заемные средства, срок погашения которых по условиям договора превышает 12 месяцев, до момента истечения указанного срока в составе долгосрочной задолженности, и отражает их по строке 1410 Бухгалтерского баланса.

Обществу предоставлены целевые кредиты на финансирование затрат по строительству объектов недвижимости с привлечением денежных средств участников долевого строительства путем размещения таких денежных средств на счетах эскроу. В соответствии с условиями договоров на предоставление целевых кредитов после ввода в эксплуатацию объекта строительства денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу, подлежащие перечислению Обществу, направляются Банком на погашение задолженности по целевому кредиту. Таким образом, средства целевых кредитов отражаются Обществом по строке бухгалтерского баланса 1410 или 1510 в зависимости от срока ввода в эксплуатацию соответствующего объекта долевого строительства.

Задолженность по кредитам и займам представлена в бухгалтерском балансе следующими суммами:

Наименование показателя	Сумма тыс. руб. по состоянию на:		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Долгосрочные заемные средства - всего	320 295	-	-
В том числе:			
Кредиты	314 629	-	-
Проценты по долгосрочным кредитам	5 667	-	-
Займы	-		
Краткосрочные заемные средства - всего	-	17 700	18 300
Займы	-	17 700	18 300

Сроки погашения по полученным кредитам и займам и процентные ставки:

Наименование кредитора	Договор	Сумма основного долга на 31.12.2025, тыс. руб.	Срок погашения	Процентная ставка
Долгосрочные заемные средства				
ПАО Сбербанк	Договор № 440B01F7RMF от 10.11.25г	314 629	28 сентября 2028	4,98%

Проценты по полученным кредитам и займам начисляются ежемесячно. В отчетном периоде общая сумма начисленных процентов составила 5 667 тыс. руб. Сумма процентов включена в стоимость объектов строительства (счет 08.03).

По состоянию на 31.12.2025 сумма недополученных займов (кредитов) по сравнению с условиями договоров займа (кредитных договоров) отсутствует.

5. Прочие долгосрочные обязательства

В составе показателя по строке 1450 «Прочие обязательства (долгосрочные)» по состоянию на 31.12.2025 отражены:

Строка бухгалтерского баланса	На 31.12.2025, тыс. руб.	На 31.12.2024, тыс. руб.	На 31.12.2023, тыс. руб.
1450 «Прочие обязательства (долгосрочные)», всего	43 448	-	-
В том числе:			
Обязательства Общества по передаче объектов долевого строительства объекта «Многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу ул. Семафорная – ул. Академика Вавилова. Жилой дом №5»	43 448	-	-
Проектный срок ввода в эксплуатацию данного объекта долевого строительства – 2 квартал 2028 года.			

6. Доходы и расходы

6.1. Доходы и расходы по обычным видам деятельности (тыс. руб.)

Наименование показателя	Сумма за 2025 год	Сумма за 2024 год
Выручка всего	18 337	25 932
в том числе:		
Устройство наружных сетей водоснабжения	2 130	5 765
Устройство тепловых сетей	13 476	-
Реализация квартир	-	11 000
Благоустройство и озеленение	1 227	6 372
прочее	1 504	2 795
Себестоимость всего	(11 442)	(22 253)
в том числе:		
Устройство наружных сетей водоснабжения	(1 329)	(5 978)
Устройство тепловых сетей	(8 409)	-
Реализация квартир	-	(6 770)
Благоустройство и озеленение	(766)	(6 607)
прочее	(938)	(2 898)
Валовая прибыль	6 895	3 680

Наименование показателя	Сумма за 2025 год	Сумма за 2024 год
Управленческие расходы	(405)	(473)
Итого Расходы по обычной деятельности	(11 847)	(22 725)
Прибыль от продаж	6 490	3 207

Общество начало осуществлять выполнение функций заказчика-застройщика при строительстве многоквартирных жилых домов в отчетном 2025 году. В течение отчетного периода Обществом осуществлялось строительство объектов недвижимости, сдача построенных объектов не производилась, доход отсутствовал.

Структура расходов по элементам затрат:

Элементы затрат	Сумма за 2025 год, тыс. руб.	Сумма за 2024 год, тыс. руб.
Материальные затраты	19	6 917
<i>В том числе себестоимость реализованных запасов</i>	-	6 770
Расходы на оплату труда	9 170	12 869
Отчисления на социальные нужды	2 051	2 426
Амортизация	-	1
Прочие затраты	607	512
Всего	11 847	22 725

6.2. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и расходы состоят из следующих статей (в тыс. руб.):

Наименование показателя	Сумма за 2025 год, тыс. руб.	Сумма за 2024 год, тыс. руб.
Прочие доходы всего (строка 2340 отчета о финансовых результатах)	22	11 613
В том числе:		
Выполнение работ по строительству объекта недвижимости		11 586
Прочее	22	27
Прочие расходы всего (строка 2350 отчета о финансовых результатах):	(4 791)	(7 826)
В том числе:		
Списание задолженности	(375)	-
Услуги банка	(1 114)	-
Ремонт помещения	(2 416)	-
Охрана труда	(115)	-
Выполнение работ в рамках гарантийных обязательств по устранению недостатков	-	(6 510)
Прочие	(771)	(1 316)
Прибыль (убыток) по операциям прочих доходов и расходов	(4 769)	3 787

7. Выданные и полученные обеспечения и гарантии

Обеспечения обязательств	На 31.12.2025, тыс. руб.	На 31.12.2024, тыс. руб.	На 31.12.2023, тыс. руб.
Полученные – всего в т.ч.:	12 273	-	-
Денежные средства по счетам эскроу	12 273	-	-
Выданные – всего в т.ч.:	4 024 760	848 153	-
Залог имущества (имущественных прав)	1 867 040	-	-
Поручительства по обязательствам третьих лиц	2 157 720	848 153	-

8. События после отчетной даты

Существенных событий, произошедших после 31.12.2025 до даты подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год, требующих отражения в отчетности, не происходило.

Директор _____ Хожаев П.А.