ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

ООО «Специализированный застройщик «ГРАНД -СТРОЙ»

за 2025 год

1. Общие сведения.

1.1. Название и реквизиты Общества

Полное название:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ««Гранд-Строй»»
Сокращенное название:	ООО «СЗ ««Гранд-Строй»»
ИНН:	3808117005
ОГРН:	1053808007769
Государственная регистрация:	зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Правобережному округу г. Иркутска 18.02.2005 г.
Юридический адрес:	664003, Иркутская обл, Иркутск г, Литвинова ул, дом № 3
Почтовый адрес:	664003, Иркутская обл, Иркутск г, Литвинова ул, дом № 3
Телефон / факс:	(3952) 258-708
Адрес в сети Интернет:	grast38@mail.ru

1.2. Основные виды деятельности Общества

41.2 Строительство жилых и нежилых зданий

1.3. Уставный капитал

Уставный капитал ООО «СЗ «Гранд-Строй» составляет 2 000 000,00 (Два миллиона рублей), оплачен полностью. Единственным участником ООО «СЗ «Гранд-Строй» является ООО «Грандстройдевелопмент» владеет 100% доли в уставном капитале ООО «СЗ «Гранд-Строй». Уставный капитал в 2025году не менялся.

1.4. Исполнительные и контрольные органы Общества

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание участников;
- Генеральный директор

1.5.Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства

Обособленные подразделения отсутствуют.

2 . Учетная политика.

2.1 Общие положения.

2.1.1 Учетная политика для целей бухгалтерского учета утверждена приказом № 1 от 26.12. 2024 года, в соответствии с Законом РФ от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

2.1.2 Организация ведет бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций (фактов хозяйственной жизни) и осуществляет формирование бухгалтерской отчетности с использованием компьютерной техники и программы 1С: Бухгалтерия 8, ред.3.0. При отсутствии какого-либо показателя из перечисленных в статьях 9, 26, 34, 38 ФСБУ 4/2023, а также в табличной части пояснений, в случае

технической невозможности исключения строк с отсутствующей информацией из форм бухгалтерской отчетности, в соответствующих строках проставляется прочерк.

2.1.3 Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера.

2.1.4 Учетная политика сформирована, исходя из допущений:

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

2.1.5 При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующей строки бухгалтерского баланса и (или) отчета о финансовых результатах за отчетный период составляет 10 и более процентов.

2.1.6 Организация раскрывает в пояснениях показатели баланса, имеющие существенный характер в структуре баланса (составляющие 10 и более % к валюте баланса).

2.1.7 Вступление в действие в 2025 году ФСБУ 4/2023 изменило структуру раскрытия отдельных показателей прошлых периодов, однако не привело к изменению оценки статей баланса и отчета о финансовых результатах.

2.1.8 Организация, не являясь эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, не применяет ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам/

2.1.9 Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

2.2 Нематериальные активы.

2.2.1 При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве нематериальных активов организация руководствуется ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», приказ Минфина России от 30.02.2022 г. № 86н.

2.2.2 Организация не применяет ФСБУ 14/2022 к активам с признаками НМА стоимостью менее 100 тыс. рублей, если такие активы в совокупности не носят существенного характера (составляют менее 10 % активов баланса). Затраты на приобретение указанных активов являются расходами периода после завершения капитальных вложений в них.

2.2.3 Нематериальные активы оцениваются при признании по первоначальной стоимости, которой считается общая сумма связанных с объектом НМА капитальных вложений, осуществленных до его признания в бухгалтерском учете. После признания все группы НМА оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости; Общество не проводит переоценку нематериальных активов по группам.

2.2.4 Стоимость НМА погашается посредством амортизации, за исключением нематериальных активов, которые не подлежат амортизации – это объекты НМА с неопределенным сроком полезного использования, то есть объекты, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования.

2.2.5 Амортизация объекта нематериальных активов исчисляется исходя из элементов амортизации, которые определяются при признании его в учете (срок полезного использования, ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации). Корректировки, возникшие в связи уточнением элементов амортизации объектов НМА, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности как изменения в оценочных значениях.

2.2.6 Для целей бухгалтерского учета Организация выделяет следующие виды нематериальных активов:

1) программы для электронных вычислительных машин (программы ЭВМ);

2) базы данных;

3) лицензии и разрешения;

Классификация по группам не применяется в связи с однородностью объектов каждого вида НМА.

2.2.7 При признании объекта нематериальных активов (НМА) материальный носитель не учитывается отдельно, его стоимость включается в первоначальную стоимость НМА.

2.2.8 Все виды и группы НМА в организации учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не проводится.

2.2.9 Срок полезного использования НМА определяется как период, в течение которого объект НМА будет приносить экономические выгоды:

- для специальных разрешений (лицензий) – срок действия разрешений;
- для исключительных прав – срок действия прав (патента);
- для неисключительных прав – срок действия, установленный договором или не более 5 лет, если срок договором не установлен;
- для результатов НИОКР – ожидаемый период использования, установленный комиссией при признании объектов в качестве НМА.

2.2.10 Амортизация НМА начисляется линейным способом с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта НМА в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объектов.

2.2.11 Общество проверяет нематериальные активы на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

2.2.12 В бухгалтерской (финансовой) отчетности нематериальные активы отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

2.2.13 Объект НМА подлежит списанию с бухгалтерского учета в связи с его выбытием или неспособностью приносить Обществу экономические выгоды в будущем. Расходы (доходы), возникающие в связи со списанием нематериальных активов, зачисляются в состав прочих доходов или расходов.

2.2.14 Проверка НМА на обесценение производится на конец каждого отчетного года при проведении инвентаризации.

2.3 Основные средства.

2.3.1 Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденный Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н. Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении отдельных объектов основных средств, характеризующихся одновременно признаками, установленными пунктом 4 Стандарта, но имеющих стоимость ниже 100 тыс. рублей.

Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

2.3.2 Основные средства Организация классифицирует по видам и группам*:*

- земельные участки;
- здания, строения, помещения;
- производственное оборудование;

- транспортные средства;

-компьютерная и прочая офисная техника;

-производственный и хозяйственный инвентарь.

2.3.3 Все объекты основных средств оценивается по первоначальной стоимости, последующая переоценка не производится.

2.3.4 Единицей учета основных средств является инвентарный объект. В качестве самостоятельных инвентарных объектов признаются части основного средства, если одновременно выполняются условия:

- в технических документах предусмотрено, что некоторые части объекта подлежат регулярной замене;
- стоимость части объекта существенна по отношению к стоимости объекта в целом;
- срок использования части объекта существенно ниже срока полезного использования объекта в целом.

Существенными затратами на ремонт, технический осмотр, техническое обслуживание основных средств, которые учитываются в качестве самостоятельного инвентарного объекта признаются затраты в сумме, если они превышают 20 процентов % первоначальной оценки объекта.

2.3.5 Амортизация по всем группам основных средств начисляется ежемесячно линейным способом с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта в учете. Начисление амортизации прекращается первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта с бухгалтерского учета.

2.3.6 Срок полезного использования (СПИ) определяется при принятии объекта к учету в зависимости от вида и группы основного средства исходя из критериев, установленных п. 9 ФСБУ 6/2020. СПИ определяется как период, в течение которого объект способен приносить экономические выгоды

2.3.7Элементы амортизации устанавливаются комиссионно при принятии объектов к учету и пересматриваются на конец отчетного периода, а также по мере необходимости.

2.3.8 Общество проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

2.3.9 В бухгалтерской (финансовой) отчетности основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

2.3.10 Объект основных средств подлежит списанию с бухгалтерского учета в связи с его выбытием или неспособностью приносить Обществу экономические выгоды в будущем. Расходы (доходы), возникающие в связи со списанием основных средств, зачисляются в состав прочих доходов или расходов.

2.3.11 Организация проводит проверку основных средств на обесценение на 31 декабря отчетного года, либо при наступлении события, в результате которого балансовая стоимость становится выше справедливой стоимости.

2.4 Капитальные вложения.

2.4.1 Для бухгалтерского учета капитальных вложений Общество применяет требования ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н.

Под капитальными вложениями для целей бухгалтерского учета понимаются затраты Общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств и нематериальных активов.

2.4.2 Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении условий, предусмотренных п. 6 ФСБУ 26/2020, вне зависимости от того, осуществлены ли они при первоначальном приобретении, создании объектов основных средств (нематериальных активов) или при последующем улучшении и (или) восстановлении их.

2.4.3 Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат, которыми признаются фактические затраты Общества на приобретение, создание и (или) улучшение объектов основных средств (объектов нематериальных активов), а также на восстановление объектов основных средств. Затратами считается выбытие (уменьшение) активов Общества или возникновение (увеличение) его обязательств, связанных с осуществлением капитальных вложений. Не считается затратами предварительная оплата поставщику (продавцу, подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления имущества, имущественных прав, выполнения работ, оказания услуг.

2.4.4 В бухгалтерской (финансовой) отчетности капитальные вложения отражаются в качестве обособленного показателя в составе тех активов (основные средства, инвестиционная недвижимость, нематериальные активы), в число которых они войдут по их завершению. Аналогично учитываются суммы выданных авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченные в связи с осуществлением таких капитальных вложений.

2.4.5 Общество проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

2.4.6 В момент завершения капитальных вложений, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, капитальные вложения считаются основными средствами (нематериальными активами).

2.4.7 Капитальные вложения подлежат списанию в том отчетном периоде, в котором они выбывают или прекращаются при отсутствии перспектив возобновления или продажи. Расходы (доходы), возникающие в связи со списанием капитальных вложений, зачисляются в состав прочих доходов или расходов.

2.5 Учет арендных отношений.

2.5.1 Учет объектов аренды осуществляется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», приказ МФ РФ от 16.10.2018 № 208н. Право пользования активом признается по фактической стоимости, обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной будущей стоимости арендных платежей, исходя из срока аренды, номинальной стоимости арендных платежей, ставки дисконтирования, рассчитанной на основе ставки привлечения заемных средств на сопоставимых условиях. Если договор аренды заключен на 11 месяцев с условием пролонгации на неопределенный срок, то при определении срока аренды учитываются намерения и возможности сторон продолжать отношения.

2.5.2 Не признается право пользования активом и обязательство по аренде при заключении краткосрочных договоров аренды (на срок менее 12 месяцев), договоров аренды на предметы, рыночная стоимость которых не превышает 300 тыс. рублей. Арендные платежи по таким договорам признаются равномерно в течение срока аренды, а предметы аренды учитываются за балансом.

2.5.3 При дисконтировании будущих арендных платежей по договорам аренды используется ставка, по которой Общество привлекает или может привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды. При этом применяется средневзвешенная процентная ставка, обупликованная в Статистическом бюллетене Банка России.

2.5.4 Арендованные земельные участки под строительство МКД отражаются застройщиком на забалансовом счете 001 по кадастровой стоимости, так как условие приведенное в п.п.4 п. 5 ФСБУ 25/2018 классификации арендованных земельных участков, как объекта учета аренды не выполняется.

2.5.5 Неотделимые улучшения в объекты аренды, отвечающие признакам, установленным ФСБУ 26/2020, признаются отдельными объектами основных средств.

2.5.6 В бухгалтерском балансе активы в форме права пользования включаются в ту же статью, по которой отражались бы соответствующие базовые активы, если бы они находились в собственности. Обязательства по аренде отражаются отдельно от прочих обязательств.

2.6 Финансовые вложения.

2.6.1 К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные Обществом займы, депозитные вклады, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие активы.

2.6.2 Не учитываются в качестве финансовых вложений активы, отнесенные к денежным эквивалентам – высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

2.6.3 Финансовые вложения Общества представляются в бухгалтерской (финансовой) отчетности как внеоборотные или оборотные активы в зависимости от срока обращения (погашения).

2.6.4 Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

2.6.5 Ежегодно, перед составлением годовой отчетности производится проверка финансовых вложений на их обесценение. При наличии признаков устойчивого существенного снижение стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений, общая сумма которого относится на прочие расходы. Расчетная стоимость таких финансовых активов определяется на основании доступной Обществу информации.

Если по результатам проверки на обесценение выяснилось, что стоимость ранее обесцененных финансовых вложений возросла, а также в случае их выбытия ранее созданный резерв нужно восстановить.

2.6.6 Сумма образованного резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. В бухгалтерской (финансовой) отчетности стоимость финансовых вложений, по которым образован резерв под обесценение, показывается по расчетной стоимости (учетная стоимость за вычетом суммы образованного резерва).

2.6.7 Проценты по займам выданным и другим финансовым вложениям отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности в качестве дебиторской задолженности в составе оборотных или внеоборотных активов в зависимости от сроков погашения.

2.6.8 Информация, предусмотренная п. 42 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» в настоящих пояснениях не раскрывается в связи с несущественностью актива в структуре баланса (менее 10 %).

2.7 Запасы.

2.7.1 Бухгалтерский учет запасов осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденном Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 г. №180н.

Запасами для целей бухгалтерского учета считаются активы, потребляемые или продаваемые в течение периода 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

2.7.2 Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости в зависимости от способа их получения или изготовления.

В качестве строительных материалов учитываются активы, используемое непосредственно в процессе строительно-монтажных работ, для изготовления строительных деталей, для возведения и отделки конструкций и частей зданий и сооружений, строительные конструкции и детали, а также другие материальные ценности, необходимые для нужд строительства.

2.7.3 Единицей учета запасов Организация устанавливает номенклатурный номер.

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

2.7.5 Учет готовой продукции ведется по местам хранения и отдельным видам готовой продукции. В составе готовой продукции Общества учитываются также объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Обществом за счет привлеченных и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи.

2.7.7 Незавершенное производство (НЗП) включает продукцию, не прошедшую всех стадий технологического процесса. Остатки НЗП оцениваются исходя из фактически понесенных расходов. Затраты на строительство объектов с долевым участием учитываются застройщиком на счете 08.33 «Строительство инвестиционных проектов» по объектам строительства и статьям расходов до момента передачи объектов недвижимости участникам долевого строительства

2.7.8 Организация формирует резерв под обесценение запасов с периодичностью один раз в год, на дату окончания года при наличии превышения фактической себестоимости запасов над чистой стоимостью продаж.

На отчетную дату запасы оцениваются по наименьшей из следующих величин:

- фактическая себестоимость запасов;

- чистая стоимость продажи запасов.

Чистой стоимостью продажи запасов признается предполагаемая цена их продажи за вычетом предполагаемых затрат на производство, подготовку к продаже и продажу запасов. Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. Запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, или текущая рыночная стоимость которых снизилась, сузились рынки сбыта и т.п. проверяются Обществом на предмет обесценения. В случае обесценения запасов

2.7.9 Сумма резерва восстанавливается при повышении рыночной стоимости материальных ценностей, под которые образован резерв, а также по мере их списания.

2.7.10 Резерв под обесценение запасов образуется за счет финансовых результатов Общества на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью запасов, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

2.7.11 Величина обесценения запасов признается расходом отчетного периода, в котором создан или увеличен резерв под их обесценение. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в отчетном периоде в связи со списанием запасов.

Запасы отражаются в Бухгалтерском балансе за вычетом резерва под их обесценение.

2.8 Долгосрочные активы к продаже.

2.8.1 Под долгосрочным активом к продаже понимается объект основных средств или других внеоборотных активов (за исключением финансовых вложений), использование которого прекращено в связи с принятием решения о его продаже и имеется подтверждение того, что возобновление использования этого объекта не предполагается. Долгосрочными активами к продаже считаются также предназначенные для продажи материальные ценности, остающиеся от выбытия, в том числе частичного, внеоборотных активов или извлекаемые в процессе их текущего содержания, ремонта, модернизации, реконструкции, за исключением случая, когда такие ценности классифицируются в качестве запасов.

2.8.2 Долгосрочный актив к продаже оценивается по балансовой стоимости соответствующего объекта основных средств или другого внеоборотного актива, использование которого прекращено в связи с принятием решения о его продаже, на дату его переклассификации в долгосрочный актив к продаже. Под балансовой стоимостью подлежащего переклассификации актива понимается его нетто-оценка – стоимость, по которой он отражен в бухгалтерском учете за вычетом регулирующих величин (амортизации, обесценения).

Последующая оценка долгосрочного актива к продаже осуществляется в порядке, предусмотренном для оценки запасов.

2.8.3 В случае снижения чистой стоимости продажи долгосрочного актива к продаже на конец отчетного периода в бухгалтерском учете создается резерв под обесценение этого актива в порядке, установленном для обесценения запасов. Долгосрочные активы к продаже отражаются в Бухгалтерском балансе за вычетом резерва под их обесценение.

2.8.4 Прибыль (убыток), связанная с долгосрочными активами к продаже (в том числе создание и изменение величины резерва под снижение стоимости, результат продажи), отражается в отчете о финансовых результатах в статье «Прочие расходы», «Прочие доходы».

2.9 Денежные средства

2.9.1 К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В составе денежных эквивалентов Общество отражает краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (не более чем на 91 день).

2.10 Дебиторская и кредиторская задолженность

2.10.1 Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами. В состав дебиторской задолженности входят в том числе беспроцентные векселя полученные (за исключением векселей, приобретенных с дисконтом) и беспроцентные займы, предоставленные другим организациям.

2.10.2 Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора. Кредиторская задолженность по неотфактурованным поставкам учитывается в сумме поступивших материальных ценностей, определенной исходя из цены и условий, предусмотренных в договоре.

2.10.3 Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Полученные и выданные авансы отражаются в Бухгалтерском балансе без учета НДС, подлежащего вычету (уплате) в соответствии с налоговым законодательством.

2.10.4 Суммы уплаченных авансов, предварительной оплаты, задатков, связанных с приобретением и капитальным строительством внеоборотных активов, отражаются в составе внеоборотных активов.

2.10.5 Авансы, выданные поставщикам оборудования и подрядчикам по строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражаются в составе оборотных активов.

2.10.6 Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги, имущественные права, выданные авансы и по прочей дебиторской задолженности (за исключением расчетов по налогам и сборам).

2.10.7 Общество производит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договором, не обеспеченная гарантиями и не погашенная на момент составления отчетности, является сомнительной к получению. Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично).

Сумма создаваемого резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. Созданный резерв по сомнительным долгам используется в качестве источника, за счет которого списываются с баланса безнадежные (невостребованные) долги, ранее признанные сомнительными.

2.11 Собственный капитал

2.11.1 Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов и отражается в сумме номинальной стоимости долей.

Добавочный и резервный капитал Обществом не создаются.

2.11.2 Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

Дивиденды к выплате признаются как обязательства и вычитаются из суммы нераспределенной прибыли на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, раскрываются в бухгалтерской отчетности как события после отчетной даты.

Выпуск, продажа и покупка собственных акций не проводилась. Дивиденды в 2025 году не начислялись и не выплачивались.

2.12 Кредиты и займы полученные.

2.12.1 Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;

- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

2.12.2 Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную.

2.12.3 Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

2.12.4 Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

2.12.5 Проценты за пользование кредитными средствами, которые будут удержаны Банком после раскрытие счетов эскроу, ежемесячно начисляются и отражаются только в бухгалтерском учете, отсюда возникают вычитаемые временные разницы.

2.13 Отложенные налоги

2.13.1 В бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные и постоянные разницы приводят к образованию постоянных налоговых доходов и расходов и отложенных налоговых обязательств и активов.

2.13.2 Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

2.13.3 Для целей раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств признаются суммы, способные уменьшить (увеличить) сумму налога на прибыль в последующих отчетных периодах. Признание отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств осуществляется в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые (налогооблагаемые) временные разницы.

2.13.4 Отложенные налоговые активы признаются в отношении перенесенных на будущие периоды неиспользованных налоговых убытков в той мере, в которой существует вероятность получения будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой можно реализовать неиспользованные налоговые убытки.

2.13.5 В Бухгалтерском балансе Общества отражаются сальдированная (свернутая) сумма отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств по налогу на прибыль, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

2.13.6 Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями главы 25 Налогового кодекса РФ и определенный на основе данных налоговой декларации отчетного периода.

2.13.7 Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) отчетного периода на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством РФ по налогам и сборам и действующую на отчетную дату.

2.13.8 Налоговый эффект от временных разниц отражается с использованием ставки налога на прибыль, действующей в отчетном периоде, – 25 %.

2.13.9 В связи с увеличением с 1 января 2025 года базовой ставки налога на прибыль организаций с 20% до 25% налоговый эффект от временных разниц был отражен по состоянию на 31.12.2024 с использованием ставки налога на прибыль – 25 %.

2.14 Доходы.

2.14.1 Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- реализации готовой продукции, учитываемым на счете 43 и отражаются на счете 90.01 по объектам недвижимости;

- от выполнения функций заказчика-застройщика долевого строительства.

2.14.2 В составе готовой продукции в Организации учитываются объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места, кладовые, места хранения), построенные Организацией за счет привлеченных и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи.

Выручка от продажи готовой продукции признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и перехода прав собственности к покупателю и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

2.14.3 Доходом от обычных видов деятельности признается финансовой результат от выполнения функций застройщика, который определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства. Экономия определяется на момент подписания 50 процентов передаточных актов с участником долевого строительства.

2.14.4 Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницами, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

2.15 Расходы.

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

2.15.2 Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

Прямые затраты по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика ведется на счетах учета затрат 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» и подлежат включению в себестоимость этих объектов. К прямым расходам относятся все расходы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов.

Все иные расходы Общества, связанные с оказанием услуг и содержанием аппарата заказчика-застройщика (в т.ч. заработная плата, амортизация, арендная плата, реклама и т.п.) осуществленные в течение отчетного (налогового) периода, за исключением внереализационных расходов признаются косвенными расходами. Учет общехозяйственных расходов ведется на счете 26 «Общехозяйственные расходы».

2.15.3 Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницами, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

2.15.4 При отражении в Отчете о финансовых результатах прочие расходы приводятся с учетом сальдирования (зачитывания) показателей доходов и расходов, связанных с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни, за исключением случаев, когда раздельное представление таких доходов и расходов способно повлиять на решения пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетности или иной порядок представления таких показателей установлен федеральными стандартами бухгалтерского учета

2.16 Финансовый результат от выполнения функций заказчика-застройщика.

2.16.1 Финансовым результатом от выполнения функций застройщика признается финансовый результат (прибыль или убыток), полученный Организацией от реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости за счет привлечения средств инвесторов (участников долевого строительства), с последующей передачей им построенных объектов на основании заключенных договоров.

2.16.2 Финансовый результат от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

2.16.3 Финансовый результат определяется (рассчитывается) в целом по объекту недвижимости (многоквартирному жилому дому, в том числе имеющему нежилые помещения, кладовые, а также предусмотренную планировкой подземную автостоянку).

Моментом признания и отражения в учете финансового результата признается передача и подписание передаточных актов с участниками долевого строительства (инвесторами) 50 процентов соответствующих помещений.

2.16.4 В бухгалтерском учете финансовый результат от выполнения функций застройщика признается доходом (расходом) от обычных видов деятельности.

2.16.5 Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности в качестве обособленного показателя в составе запасов.

Затраты по незавершенному строительству инвестиционных объектов учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства. Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение).

Общие капитальные затраты распределяются между соответствующими объектами строительства пропорционально общей проектной площади.

2.16.6 Законченные строительством помещения объекта недвижимости, который предназначены для реализации инвестиционных проектов – на продажу или для передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам, – отражаются в учете в соответствии с их правовым статусом:

- по объектам долевого строительства (помещениям), подлежащим передаче инвесторам (участникам долевого строительства), затраты на капитальное строительство списываются за счет использования средств целевого финансирования;

- объекты (помещения), предназначенные для дальнейшей продажи (по которым не заключены договоры участия в долевом строительстве), принимаются к учету в качестве готовой продукции.

2.16.7 Моментом завершения формирования себестоимости инвестиционного объекта признается дата передачи 50 процентов помещений по передаточным актам при условии получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по всему объекту недвижимости (зданию).

2.16.8 Остаток денежных средств на счетах эскроу, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены заключенных Обществом договоров участия в долевом строительстве, на балансе Общества не учитываются и отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности в качестве полученных обеспечений обязательств.

2.16.9 Сумма полученного по договору участия в долевом строительстве целевого финансирования соответствует цене объекта долевого строительства, предусмотренной условиями заключенного сторонами договора . Расчеты с участниками долевого строительства по оплате цены договоров участия в долевом строительстве формируют в бухгалтерской (финансовой) отчетности задолженность.

Обязательства по договорам долевого участия, заключенных после получения разрешения на строительство и раскрытия счетов эскроу отражаются по стр. 1550 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса, а сумма задолженности по ним отражается по стр. 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского Баланса.

2.17 Оценочные обязательства

2.17.1 Оценочным обязательством признается обязательство Общества с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения. Оно может возникнуть:

- из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;

- в результате действий Общества, которые вследствие установившейся прошлой практики или заявлений Общества указывают другим лицам, что Общество принимает на себя определенные обязанности, и, как следствие, у таких лиц возникают обоснованные ожидания, что Общество выполнит такие обязанности.

2.17.2 Величина признанного оценочного обязательства относится в зависимости от его характера на расходы по обычным видам деятельности, на прочие расходы или включается в стоимость актива.

Величина оценочного обязательства определяется на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни Общества, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов.

2.17.3 Организация формирует резерв предстоящих расходов на оплату отпусков. Начисление резерва производится ежемесячно на последнее число месяца в следующем порядке:

- Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на конец каждого месяца исходя из ФОТ организации за месяц и начисления страховых взносов и взносов на страхование от несчастных случаев.
- Зарплата новых работников и выплаты уволившимся в месяце работников исключаются из расчета суммы отчислений в резерв.
- За каждый месяц работы (в т.ч. если в течение этого месяца работник был на больничном и т.д.) сотрудник накапливает 2,33 дня ежегодного оплачиваемого отпуска.
- При расчете величины ежемесячных отчислений в резерв нужно исходить из того, что ФОТ с учетом страховых взносов за месяц равен сумме отпускных с учетом страховых взносов за год.
- При расчете размера отчислений используется формула:

Сумма отчисления в резерв = (ФОТ + страховые взносы за месяц) : 28 х 2,33.

2.17.4 Величина оценочного обязательства подлежит регулярному пересмотру. При наступлении новых событий, связанных с оценочным обязательством, а также в конце отчетного года, Общество проверяет обоснованность признания и величину оценочного обязательства. Любые корректировки в отношении оценочного обязательства подлежат отражению перспективно как изменение оценочного значения.

2.17.5 Оценочное обязательство уменьшается в течение отчетного периода на суммы начисленных отпускных, выплаченной компенсации за неиспользованный отпуск работникам. В случае недостаточности суммы признанного оценочного обязательства, затраты Общества по погашению обязательства отражаются в бухгалтерском учете Общества в общем порядке.

2.18 Иные активы и обязательства

2.18.1 Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерской отчетности в соответствии с условиями признания соответствующих активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида, на расходы по обычным видам деятельности или прочие расходы в зависимости от их назначения.

2.19 Активы и обязательства в иностранных валютах

2.19.1 При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком РФ и действующий в день совершения операции.

2.19.2 Курсовые разницы, возникающие по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счет прибылей и убытков и отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности в качестве прочих доходов и расходов.

2.20 Инвентаризация имущества и обязательств

2.20.1 Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию активов и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их действительное существование, оценка состояния и обоснованности нахождения у Общества.

2.20.2 Инвентаризация активов и обязательств проводится в соответствии с требованиями ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утв. Приказом Минфина РФ от 13.01.2023 № 4н, который Общество применяет досрочно с 1 апреля 2025 года.

2.20.3 Выявленные при инвентаризации расхождения между фактическим наличием объектов и данными регистров бухгалтерского учета (результаты инвентаризации) подлежат регистрации в учете в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация, с учетом требований п. 10 ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

2.21 События после отчетной даты

2.21.1 Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

2.21.2 Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 10 % и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

2.21.3 При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.
2.21.4 В период между отчетной датой и датой формирования бухгалтерской отчетности за 2025 год не произошло событий, существенно повлиявших на финансовое положение Общества, значительных изменений активов не произошло.

События после отчетной даты, судебные дела и иски отсутствуют, контролируемые и крупные сделки в течение 2025 года не проводились.

По состоянию на отчетную дату Организация не располагает сведениями о фактах хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность.

3. Информация для обеспечения сопоставимости данных.

3.1 Изменение учетной политики

3.1.1 В учетную политику Общества на 2025 год внесены изменения, обусловленные вступлением в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утв. Приказом Минфина РФ от 04.10.2023 № 157н, и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утв. Приказом Минфина РФ от 13.01.2023 № 4н, в том числе:
- обязательств – в качестве долгосрочных и краткосрочных;
- изменены правила группировки и классификации показателей отчетности.
- утверждения формата пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3.2 Исправление существенных ошибок предшествующих лет, выявленных в отчетном периоде

3.2.1 При формировании показателей бухгалтерского и налогового учета, а также во всех случаях использования в нормативно-правовых актах принципа существенности в организации устанавливается уровень существенности, который служит основным критерием признания фактов существенными.

3.2.2 Существенными признаются обстоятельства, значительно влияющие на достоверность отчетности

3.2.3 Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению показателя отчетности не менее чем на 10 %. С учетом характера показателя существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

Генеральный директор Прядко Екатерина Григорьевна

Главный бухгалтер Беспрозванных Ирина Анатольевна

31.03.2026 г.