

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

ЗА 2025 год

**Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик РСтрой»**

Оглавление

1.	Общие сведения.....	3
2.	Основные положения учетной политики и раскрытие существенных показателей отчетности	4
2.1.	Учет арендованных основных средств	4
2.2.	Запасы.....	5
2.3.	Денежные средства и денежные эквиваленты	5
2.4.	Дебиторская и кредиторская задолженность	6
2.5.	Учет доходов	6
2.6.	Учет расходов.....	6

Настоящие Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ РСтрой» за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г., подготовленной в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учёте и положениями, регуливающими порядок формирования бухгалтерской отчётности, предусмотренными локальными нормативными документами Общества.

Все показатели приведены в тысячах рублей (если не указано иное).

1. Общие сведения

Полное наименование Общества	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик РСтрой»
Краткое наименование Общества	ООО «СЗ РСтрой»
ИНН	6154167410
ОГРН	1246100012014 от 08.05.2024
ОКПО	71889537
Местонахождение	347939, Ростовская область, г Таганрог, ул Сергея Шило, д. 202-Д, каб. 2
Филиалы, обособленные подразделения, выделенные /не выделенные на отдельный баланс состоящие в налоговом органе на 31.12.2025	нет
Вид(ы) деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Лицензия(и) на право деятельности, наименование органа выдавшего лицензию	нет

Среднегодовая численность работающих за 2025 год	Численность работающих на 31.12.2025
0	1

В течение отчетного периода действовала редакция устава Общества от 03.05.2024 г.

Размер уставного капитала Общества по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 12 тыс. руб. На конец отчетного периода уставный капитал сформирован в размере 100% в соответствии с учредительными документами и полностью оплачен.

Состав участников на 31.12.2025 г.:

Наименование участника	Доля в УК, %
Геворгян Рафаел Артурович	66
Проскурня Наталья Евгеньевна	34
Итого:	100%

Органы управления	Наименование	Состав, период полномочий	Компетенция
Высший орган – Общее собрание	Общее собрание участников	Геворгян Рафаел Артурович, Проскурня Наталья Евгеньевна - бессрочно	Любые вопросы, касающиеся деятельности Общества
Единоличный исполнительный орган	директор	08.05.2024-07.05.2029	Действует от имени Общества, представляет его интересы и совершает сделки, выдает доверенности на право представительства от имени Общества, издает кадровые приказы, ведет бухучет, осуществляет иные полномочия не отнесенные в рамках действующего законодательства к компетенции Общего собрания участников.

2. Основные положения учетной политики и раскрытие существенных показателей отчетности

Бухгалтерский отчет сформирован исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности, Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ и Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации. Отраслевые стандарты, регулирующие учет и отчетность с учетом деятельности организации, отсутствуют и поэтому не применяются.

В соответствии с частью 4 статьи 6 Федерального закона от 6 декабря 2011 года N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» Общество применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета. Данная отчетность является упрощенной бухгалтерской отчетностью.

Обществом не применяются федеральные стандарты бухгалтерского учета:

- ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»;
- ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда»;
- ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»;
- ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»;
- ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности»;
- ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам».

Установлена компьютерная технология обработки учетной информации с использованием программы «1С: Предприятие 8.3».

Отчетным годом считается период с 1 января по 31 декабря включительно.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется директором.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/98 (приказ Минфина РФ от 09.12.1998 г. № 160н) и утверждена приказом Руководителя Общества №2 от 10.12.2024 г.

Основные принципы бухгалтерского учета активов и обязательств Общества:

- допущения имущественной обособленности, которые состоят в том, что активы и обязательства учитываются отдельно от активов и обязательств других предприятий;
- допущения непрерывности деятельности предприятия;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Общество раскрывает в Бухгалтерской отчетности и (или) в пояснении к бухгалтерской отчетности показатели, которые являются существенными, исходя из их оценки, характера и конкретных обстоятельств возникновения. При этом уровень существенности устанавливается Обществом в размере 5% от валюты баланса за отчетный год.

Уровень существенности бухгалтерской ошибки составляет 5% от валюты баланса.

В связи с применением ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного Приказом Минфина от 04.10.2023 № 157Н возникла необходимость корректировки показателей бухгалтерской отчетности за 2024 г:

Прочие внеоборотные активы, учитываемые по строке 1190 бухгалтерского баланса за 2024, были отражены по строкам 1150 «Материальные внеоборотные активы» в сумме незавершенного строительства 1735 тыс. руб. и строке 1170 «Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы» в части остаточной стоимости ППА по аренде земельного участка 2975 тыс. руб., а также обязательства по аренде, учтенные в качестве РБП в сумме 3683 тыс руб.

Средства целевого финансирования по ДДУ, учитываемые по строке 1530 «Доходы будущих периодов» бухгалтерского баланса за 2023 и 2024 вошли в состав строки 1520 «Кредиторская задолженность».

2.1. Учет арендованных основных средств

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (т.е. стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 рублей и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Указанное право используется только при одновременном выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018.

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

Ставка дисконтирования принимается равной ставке, по которой Общество могло бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Арендованные основные средства

В течение отчетного периода Общество арендовало:

- Земельный участок под строительство объектов по адресу Ростовская область, г. Таганрог, пер. Пограничный, 11 по договору аренды земельного участка с правом выкупа №1 от 15.05.2024 г.

В отношении данного имущества признано право пользования активом и обязательство по аренде в соответствии с ФСБУ 25/2018.

По состоянию на 31.12.2024 г., в составе строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса отражено право пользования активом, сформированное в отношении Земельного участка под строительство объектов по адресу Ростовская область, г. Таганрог, пер. Пограничный, 11 (объект), арендованного договору аренды земельного участка с правом выкупа №1 от 15.05.2024 г. в сумме 2975 тыс. руб.

Амортизация ППА за 2025 год составила 1239 тыс. руб.

Фактическая стоимость ППА в отношении Объекта, арендованного по договору аренды земельного участка с правом выкупа №1 от 15.05.2024 г. составила 4710 тыс. руб.,

Размер ставки дисконтирования, использованной для расчета первоначальной стоимости арендованного имущества и обязательств по аренде, в 2024 и 2025 году составлял 16% годовых. Негагарантированная ликвидационная стоимость не определена.

Процентные расходы по арендным обязательствам в 2024 году составили 828 тыс.руб., в 2025 году – 462 тыс. руб. и включены в себестоимость незавершенных объектов строительства, как расходы, связанные со строительством.

В 2025 году Общество выкупило земельный участок, зарегистрировав право собственности на него 15.06.2025 г. и завершило учет ППА и ОА досрочно.

2.2. Запасы

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты на приобретение таких запасов признаются расходами периода, в котором были понесены. Контроль наличия и движения таких активов обеспечивается на забалансовом счете.

Единицей учета запасов является единица товарно-материальных ценностей (далее ТМЦ).

При отпуске запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

Учет заготовления и приобретения материалов ведется по фактической себестоимости с использованием счета 10 «Материалы» (без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей»)

2.3. Денежные средства и денежные эквиваленты

Вид денежных средств и денежных эквивалентов	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Средства на счетах в банках в рублях	43 422,41	107 130,06	не применимо
Средства на счетах в банках в валюте	-	-	не применимо
Средства в кассе Общества в рублях	-	-	не применимо
Итого:	43 422,41	107 130,06	не применимо

Денежных средств, недоступных для использования на отчетную дату (открытые в пользу других организаций аккредитивы по незавершенным на отчетную дату сделкам, арестованные счета и т.п.), Общество не имеет.

Информации об имеющихся у Общества существенных суммах денежных средств, недоступных для использования по состоянию на 31.12.2024 г., нет.

В 2025 г. на счет Общества поступили денежные средства со счетов эскроу, открытых в соответствии с ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ в сумме 77 253 тыс. руб.

2.4. Дебиторская и кредиторская задолженность

Задолженность заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами долевого участия между Обществом и заказчиками.

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражены обязательства Общества в виде суммы целевых средств по заключенным договорам долевого участия в сумме 77 253 тыс.руб.

Просроченная дебиторская и кредиторская задолженность, подлежащая списанию, отсутствует.

2.5. Учет доходов

Доходами от обычных видов деятельности являются:

- доходы от реализации объектов недвижимости, оставшихся нераспроданными по договорам долевого участия;

- экономия от деятельности застройщика по строительству объектов по договорам долевого участия;

Финансовый результат от оказания услуг застройщика определяется как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства, на который получено разрешение на ввод в эксплуатацию. Экономия (перерасход) рассчитывается после раскрытия счетов эскроу и определяется как разность между стоимостью договоров долевого участия, отраженной на счете 86.02 и затратами на строительство объекта капитального строительства, отражаемыми на счете 08.03;

Датой определения финансового результата от оказания услуг застройщика является последнее число месяца, в котором произошло подписание документа о передаче последнего из всех подлежащих передаче объектов долевого участия, означающая окончание строительства объекта и завершение осуществления связанных с его строительством доходов и расходов.

Все доходы, не включенные в доходы от обычных видов деятельности, являются прочими доходами.

2.6. Учет расходов

Все затраты на строительство объекта капитального строительства собираются на счете 08.03.

Управленческие расходы, учитываемые на 26 счете, по окончании отчетного периода распределяются между объектами строительства и списываются на счет 08.03 в долях, относящихся к каждому строительному объекту.

Затраты на строительство объектов, по которым еще не получено разрешение на строительство, учитываются по счету 20.

Руководитель _____ /Геворгян Рафаел Артурович

31 марта 2026 г.