

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ**  
**И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**ООО «СК МАГНА»**  
**За 2025 год**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «СК МАГНА» за 2025 год.

**1. Общие сведения**

1.1. ООО «СК МАГНА» зарегистрировано Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 16 по Краснодарскому краю 10.04.2017г.

Основной государственный регистрационный номер 1172375028572

Юридический адрес Общества: 354002, Краснодарский край, г.Сочи, ул.Я.Фабрициуса, дом 12, помещение № 105.

1.2. Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2025г. полностью оплачен и составляет 10 000,00 рублей. Учредителями Общества являются:

Нунаев Шамиль Абазович, размер уставного капитала составляет 9500 руб. (95%);

Султаев Закры Аламбекович, размер уставного капитала составляет 500 руб. (5%).

1.3. Генеральный директор Общества – Герлиани Герман Теймуразович, назначен на должность на основании Приказа № 3 от 08.09.2021г.

1.4. Дочерних и зависимых обществ Общество не имеет.

1.5. Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

На 31.12.2025 – 9 человек

На 31.12.2024 – 10 человек

1.6. Основные виды деятельности Общества.

Основными видами деятельности Общества являются:

41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий»;

68.10 «Покупка и продажа собственного жилого и нежилого недвижимого имущества».

**2. Информация об учетной политике и основах составления отчетности.**

2.1. Принципы подготовки бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности, Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011г. № 402-ФЗ, «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов РФ от 29 июля 1998г. № 34-н, Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н, а также иных действующих положений по бухгалтерскому учету (ПБУ и ФСБУ).

Бухгалтерская отчетность ООО «СК МАГНА» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

2.2. Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется под руководством главного бухгалтера в программе 1С Предприятие 8.3.

2.3. Общество подлежит обязательному аудиту в соответствии п.п.4 п. 1 ст. Федерального закона № 307-ФЗ от 31.12.2008г.

**Основные элементы учетной политики Общества**

2.4. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

2.4.1. Основные средства

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве основных средств Общество руководствуется Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 2/2020 «Основные средства», утвержденным приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости с учетом стоимостного критерия. Объект принимается в состав основных средств, если его стоимость больше 100 тыс. руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

По всем объектам основных средств, за исключением основных средств, которые не подлежат амортизации или взяты в аренду, амортизация начисляется линейным способом. Основание п.35 ФСБУ 6/2020.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета. Основание: п.33 ФСБУ 6/2020. Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. Основание: п.8 ФСБУ 6/2020

Переоценка ОС не проводится.

2.4.2. Учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета «Запасы» (ФСБУ 5/2019), утвержденного приказом Минфина России от 15.11.2019г. № 180н.

МПЗ принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость включается сумма фактических затрат на приобретение за исключением налога на добавленную стоимость. Приобретение и изготовление материальных ценностей учитывается на счете 10 «Материалы», 41 «Товары», 43 «Готовая продукция». Оценка материалов при отпуске в производство и ином выбытии производится по средней себестоимости. При реализации товаров и готовой продукции учитывается себестоимость каждой единицы товара и готовой продукции. Общество также применяет счет 45 «Товары отгруженные» для МПЗ для которых предусмотрена регистрация перехода прав собственности.

2.4.3 Капитальные вложения – это долгосрочные инвестиции, к которым в соответствии с ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», относятся затраты на приобретение, создание, улучшения объектов ОС. Общество ведет строительство многоквартирного жилого дома в районе ул. 20-ой Горно-стрелковой дивизии в г. Сочи. Данные затраты собираются на счете 08.03 «Строительство основных средств». В бухгалтерском балансе они отражаются по строке 1210 «Запасы» (раздел – незавершенное производство).

2.4.4. Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Минфина России от 06.05.1999г. № 32н.

Доходы Общества подразделяются на:

доходы от обычных видов деятельности (выручка от реализации);

прочие доходы.

Выручка признается на дату отгрузки товара, работ, услуг. Учитывается на счете 90 «Продажи субсчет 90.01 «Выручка» по видам деятельности.

2.4.5. Учет расходов Общества осуществляется на основании Положения по бухгалтерскому учету ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденного приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н. Расходами организации признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов и возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала организации, за исключением уменьшения кладов по решению участников.

Затраты на производство учитываются на счете 20 «Основное производство» по статьям затрат в разрезе номенклатурных групп по видам деятельности.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности (п.6 ПБУ 10/99).

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», списываются в дебет счета 90.08 «Управленческие расходы и признаются в себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (п.9 ПБУ 10/99). В отчете о финансовых результатах данные расходы отражаются по строке 2220 «Управленческие расходы».

2.4.6. Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из условий договоров и первичных документов.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации и относятся на финансовые результаты.

Классификация дебиторской и кредиторской задолженности на краткосрочную и долгосрочную производится исходя из условий заключенных договоров, сложившихся фактов деятельности и намерений Общества.

Кредиторская и дебиторская задолженность в части авансов выданных и авансов полученных отражена в бухгалтерском балансе в оценке за минусом суммы налога на добавленную стоимость.

2.4.7. Резервы предстоящих расходов на выплату отпускных признаются оценочным обязательством в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы (ПБУ 8/2010), утвержденным приказом Минфина России от 13 декабря 2010г. № 167н, отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов в корреспонденции со счетами учета затрат.

2.4.8. Общество создает оценочные резервы по сомнительной дебиторской задолженности.

2.4.9. Затраты, произведенные Обществом в расчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

2.4.10. Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя Общества перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях и в порядке, установленном ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

2.4.11. Существенность. При формировании показателей бухгалтерской отчетности и при раскрытии информации в пояснениях к ней существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет семь более процентов от общей суммы конкретного показателя или информации за отчетный период.

2.4.12. В целях ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденному приказом Минфина РФ от 28.06.10 № 63н, существенной признается ошибка, в результате исправления которой валюта баланса или итоговый показатель отчета о прибылях и убытках и других форм бухгалтерской отчетности изменится более чем на 7%.

2.4.13. В отчете о финансовых результатах следующие виды прочих доходов и расходов показываются свернуто:

отчисления в оценочные резервы и доходы в виде сумм восстановленных резервов;

другие показатели прочих доходов и прочих расходов, когда они возникли в результате одного или нескольких аналогичных фактов хозяйственной жизни.

2.4.14. Учет налога на прибыль. Для отражения операций по формированию налога на прибыль Общество применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. Исходя из требований рациональности к ведению бухгалтерского учета, все возникающие между бухгалтерским и налоговым учетом разницы признаются постоянными.

## **2. Раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности.**

### **2.1. Основные средства (строка 1150)**

По данной строке на 31.12.2025 отражена стоимость следующих основных средств за минусом начисленной амортизации:

Наименование ОС	тыс.руб.		
	Балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Бытовка металлическая	267	58	209
Нежилое помещение № 3 к.2 по ул.Я.Фабрициуса	8401	535	7866
ИТОГО:	8668	593	8075

Переоценка основных средств не производилась.

#### 2.2. Финансовые вложения (строка 1170)

По статье финансовые вложения строка 1170 баланса на 31.12.2025 отражены выданные процентные займы в сумме 3253527 тыс.руб. На 31.12.2024 выданные процентные займы в сумме 124995 тыс.руб.

#### 2.3. Запасы (строка 1210).

По статье запасы строка 1210 «Запасы» баланса на 31.12.2025 и на 31.12.2024 учтены остатки товарно-материальных ценностей и незавершенное строительство.

В том числе товары, входящие в состав Запасов по строке 1210 на 31.12.2025 в сумме 1191272 тыс.руб., на 31.12.2024 в сумме 2235466 тыс.руб. (на 18664 тыс.руб. меньше в связи с пересчетом в 2025 году за 2024 год).

При проведении проверки на обесценивание не установлено признаков обесценения запасов и незавершенного строительства. По результатам резервы под обесценение запасов не были созданы, запасы и незавершенное строительство представлены по фактической себестоимости приобретения.

#### 2.4. По статье 1220 «Налог на добавленную стоимость» на 31.12.2025 отражен НДС, не предъявленный в отчетном периоде в сумме 282258 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2024 отражен НДС, не предъявленной в отчетном периоде, в сумме 79611 тыс.руб. (на 33334 тыс.руб. больше в связи с пересчетом в 2025 году за 2024 год).

#### 2.5. Дебиторская задолженность (строка 1230)

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» на 31.12.2025 отражена дебиторская задолженность на сумму 1841674 тыс.руб. (за минусом резерва по сомнительным долгам в сумме 535355 тыс.руб. и НДС по авансам и предоплатам выданным в сумме 21713 тыс.руб.)

По состоянию на 31.12.2024 отражена дебиторская задолженность на сумму 304771 тыс.руб. (за минусом резерва по сомнительным долгам в сумме 38138 тыс.руб.)

#### 2.6. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250).

Информация о движении денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств. Данные Отчета о движении денежных средств характеризуют изменения в финансовом положении Общества в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности. В Отчете о движении денежных средств денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам (подрядчикам) Общество отражает без учета НДС. В Отчете о движении денежных средств свернуто отражаются суммы НДС:

полученные в составе поступлений от покупателей (заказчиков);

перечисленные в составе платежей поставщикам (подрядчикам);

уплаченные в бюджетную систему РФ.

#### 2.7. Уставный капитал (строка 1310)

Уставный капитал Общества составляет 10 тыс.руб. отражен по строке 1310 «Уставный капитал» бухгалтерского баланса.

#### 2.8. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) (строка 1370).

На отчетную дату 31.12.2025 отражена сумма непокрытого убытка в размере 204761 тыс.руб. На 31.12.2024 аналогичный показатель составил 134659 тыс.руб. (с учетом корректировки в 2025 году за 2024 год в сумме 14669 тыс.руб.).

По сравнению с 2024 годом в 2025 году величина непокрытого убытка увеличилась на 70102 тыс.руб.

2.9. Долгосрочные обязательства. Заемные средства (строка 1410).

Заемные средства по состоянию на 31.12.2025 по строке 1410 баланса составили 6465753 тыс.руб., в том числе долгосрочные кредиты составили 6097207 тыс.руб., долгосрочные займы – 368546 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2024 аналогичный показатель составил 2618303 тыс.руб., в том числе долгосрочные займы в сумме 2618303 тыс.руб.

2.10. Краткосрочные обязательства. Заемные средства (строка 1510)

Заемные средства по состоянию на 31.12.2025 по строке 1510 баланса составили 122331 тыс.руб. Это проценты по займам и кредитам. По состоянию на 31.12.2024 аналогичный показатель составил 289773 тыс.руб., в том числе краткосрочные займы в сумме 200000 тыс.руб. и проценты по займам и кредитам в сумме 89773 тыс.руб.

2.11. Кредиторская задолженность (строка 1520).

Кредиторская задолженность на 31.12.2025 составила 789773 тыс.руб. В сравнении с показателем на 31.12.2024 (403158 тыс.руб.) кредиторская задолженность увеличилась на 386615 тыс.руб.

2.12. Оценочные обязательства (строка 1540)

По итогам проведенной инвентаризации неиспользованных отпусков по состоянию на 31.12.2025 в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» Общество отразило резерв предстоящих расходов на оплату отпусков в сумме 188 тыс.руб., по состоянию на 31.12.2024 резерв отсутствовал.

2.13. Доходы и расходы Общества.

В 2025 году Общество осуществляло деятельность в соответствии с основным видом деятельности:

Строительство жилых и нежилых зданий;

Покупка и продажа собственного жилого и нежилого недвижимого имущества.

Выручка от продажи товаров и услуг Общества в целом составила за 2025 год 2026436 тыс.руб., за 2024 год – 422898 тыс.руб.

Увеличение объемов по сравнению с 2024 годом на 1603538 тыс.руб.

2.14. Себестоимость проданных товаров, оказанных работ и услуг за 2025 год составила 1316234 тыс.руб., за 2024 год – 393034 тыс.руб.

2.15. Управленческие расходы учитываются на счете 26 и списываются в дебет счета 90.08 «Управленческие расходы» директ-костинг). В 2025 году сумма этих расходов составила 10077 тыс.руб., за 2024 год – 8187 тыс.руб. (строка 2220 отчета о финансовых результатах).

2.16. Коммерческие расходы учитываются на счете 44.01 и списываются в дебет счета 90.07. В 2025 году сумма этих расходов составила 341 тыс.руб., в 2024 году – 786 тыс.руб. Данные расходы — это содержание жилых и нежилых помещений (товаров для продажи). Сумма коммерческих расходов в 2025 году уменьшилась по сравнению с 2024 годом.

2.17. Прочие доходы в 2025 году составили 1893 тыс.руб., в 2024 году – 3793 тыс.руб. Произошло уменьшение прочих доходов в 2025 году по сравнению с 2024 годом.

2.18. Прочие расходы в 2025 году составили 523443 тыс.руб.

2.19. Расчеты по налогу на прибыль

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует метод начисления.

Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. В случае получения прибыли, авансовые платежи по налогу на прибыль уплачиваются ежемесячно в размере 1/3 налога от прибыли прошлого квартала.

Чистый убыток за 2025 год составил 70102 тыс.руб. и отражен по строке 2400 Отчета о финансовых результатах.

Ставки по налогу на прибыль в 2025 году – 25%, в 2024 году – 20%.

### **3. Связанные стороны.**

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Организация производит операции с юридическими и физическими лицами, которые являются связанными сторонами.

К операциям со связанными сторонами, в основном, относятся:

финансовые операции, включая предоставление и получение займов, передача имущества в аренду.

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 были выделены следующие связанные стороны:

Нунаев Шамиль Абазович – учредитель;

Султаев Закры Аламбекович – учредитель;

Герлиани Герман Теймуразович – генеральный директор.

В 2025 году Нунаев Шамиль Абазович предоставил беспроцентные займы как учредитель в размере 132097 тыс.руб., в 2024 году предоставил займы на сумму 505909 тыс.руб.

Размер вознаграждения (заработная плата) основного управленческого персонала в 2025 году составил 870 тыс.руб, начисленные страховые взносы соответствующие данному вознаграждению составили 199 тыс.руб.

В 2024 году размер вознаграждения (заработная плата) основного управленческого персонала составил 778 тыс.руб., начисленные страховые взносы, соответствующие данному вознаграждению, составили 158 тыс.руб.

### **4. События после отчетной даты.**

На момент составления настоящей бухгалтерской отчетности по итогам работы за 2025 год прибыль не распределялась в виду ее отсутствия.

Незавершенные судебные разбирательства по состоянию на 31 декабря и 2025 года, оказывающие существенное влияние на годовую бухгалтерскую отчетность Общества за 2025 год, отсутствуют.

ООО «СК МАГНА» достраивает объект Апартаменты «Горизонт» по ул. Просвещения в Адлерском районе г. Сочи, согласно Соглашению о взаимодействии от 26.07.2021 между Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, ООО «СК МАГНА» и ООО «Союз поддержки морской пехоты и подразделений специального назначения «Альбатрос» для удовлетворения прав граждан-участников строительства. Работы по строительству данного объекта осуществляются за счет собственных и заемных средств. Для продвижения продаж с целью получения денежных средств от продажи объектов с последующим вложением этих средств в дальнейшее строительство объекта, организация заключила Договор № б/н от 29.05.2024 с ООО «КИНОБРАВО» на проведение рекламной компании в рамках международного кинофестиваля «КИНОБРАВО».

При проведении в учете закрывающих документов (актов) 28.11.2024 года была допущена ошибка, вся сумма затрат в размере 200000 тыс.руб. была отнесена в дебет счета 91.02 (Расходы не учитываемые в целях налогообложения). 30.09.2025 данная ошибка была обнаружена и внесены исправления в бухгалтерском учете проводкой дебет 84.02 кредит 91.02 (Исправительные записи по операциям прошлых лет) на сумму 166667 тыс.руб. и дебет счета 19.04 кредит счета 84.02 на сумму 33333 тыс.руб.

Корме того, на основании Договора об инвестиционной деятельности на завершение строительства объекта: «Апартаменты» от 26.07.2021г. в 2024 году был подписан Акт распределения имущества с определением имущества Застройщика, Инвестора и общего имущества объекта. Согласно Приложению № 2 к Акту распределения имущества от 24.04.2024 и дополнительным соглашениям к ату распределения, закреплено имущество,

которое передано нашей организации по актам-приема передачи с 26.04.2024 по 03.06.2024 на сумму 2146685 тыс.руб., причем НДС не выделялся и не был указан. Только 03.09.2025 года ООО АЛЪБАТРОС предоставил с большим опозданием (и только после нескольких официальных обращений руководства ООО СК МАГНА) счета-фактуры на данную сумму. В связи с этим в 2025 году были внесены изменения в бухгалтерский учет: корректировка суммы расходов прошлого периода (2024 год) дебет счета 41.01 и кредит счета 84.01 на сумму 18664 тыс.руб.

В связи с тем, что исправительные проводки повлияли на расчет налога на прибыль за 2024 год – увеличился полученный убыток, была сдана уточненная декларация по налогу на прибыль за 2024 год.

Так как исправительная проводка на 200000 тыс.руб. является исправлением допущенной ошибки в 2024 году, а проводка на 18664 тыс руб. возникла в связи с получением новой информации (счетов-фактур), но и то и другое повлияла на формирование финансового результата текущего года, утвержденная годовая отчетность за 2024 год не исправляется (п.10 ПБУ 22/2010). Но в отчетности за год обнаружения ошибки (2025 год) соответствующие показатели прошлого отчетного периода (2024 год) приводятся так, как если бы эта ошибка никогда не была допущена. То есть проводится «ретроспективный пересчет» в отношении сравнительных показателей за 2024 год.

#### **5. Применение допущения о непрерывности деятельности.**

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности предполагается, что Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерение в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращения за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

#### **6. Дата подписания бухгалтерской отчетности.**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подписана 31 марта 2026 года.

Генеральный директор ООО «СК МАГНА»

Герлиани Г.Т.