

# ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО СЗ «ЖБИ-3 ИНВЕСТ» ЗА 2025 ГОД

## 1. Общие сведения об организации

Полное наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЖБИ-3 ИНВЕСТ».

Краткое наименование: ООО СЗ «ЖБИ-3 Инвест»

Юридический адрес: 420073, РФ, РТ, г.Казань, ул.Седова, д.2, пом.7

Государственная регистрация: Общество зарегистрировано 27.10.2020г. Государственной регистрационной палатой при МЮ РТ, внесено в ЕГРЮЛ Межрайонной инспекцией ФНС РФ №18 по РТ за основным государственным регистрационным номером 1201600077128.

Постановка на налоговый учет: в МИФНС №6 по РТ 27.10.2020г. , зарегистрировано в реестре: № 16/43-н-2020-7-1180  
ОГРН 1201600077128

ИНН / КПП 1660352530/166001001

ООО СЗ «ЖБИ-3 Инвест» осуществляет свою деятельность на основании Устава.

ОКВЭД 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий»

Форма собственности – частная.

Организационно-правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью

Генеральный директор - Билалов Айдар Маратович

Численность сотрудников на 31.12.2025 г. составляет 1 человек, на 31.12.2024 г. составляет 1 человек, на 31.12.2023 г. составляет 2 человека.

Общество является застройщиком многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, ул. Родины, д.11.

Строительство велось с привлечение средств дольщиков на счета-эскроу. Кредитный договор №90-284/КЛ-22 от 23.11.2022г. с лимитом кредитования 763 113 000 руб. заключен с АО «Банк ДОМ.РФ».

Договор Генерального подряда на проведение работ по строительству многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, ул. Родины, д.11 заключен с АО СЗ «Завод ЖБИ-3». Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №16-50-12-2025 получено 20.02.2025г.

Ведение бухгалтерского учета и хранение документов бухгалтерского учета организуются генеральным директором общества.

### Инвентаризация имущества и обязательств, проведенная в 2025 году

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация	Приказ №12Б от 30.09.2025г., №17Б от 28.12.2025г.
Материально-производственные запасы	01.10.2025	Соответствуют данным бухгалтерского учета
Денежные средства, денежные документы, ценности, бланки строгой отчетности	29.12.2025	Соответствуют данным бухгалтерского учета
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2025	Соответствуют данным бухгалтерского учета
Расчеты с покупателями и заказчиками	31.12.2025	Соответствуют данным бухгалтерского учета
Расчеты с банками по расчетным счетам	31.12.2025	Соответствуют данным бухгалтерского учета
Расчеты с бюджетом	31.12.2025	Соответствуют данным бухгалтерского учета

## 2. Учетная политика

### 2.1. Принципы составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации.

Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

Годовая бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств) и настоящих Пояснений.

Отчетным годом является календарный год – с 01.01.2025 по 31.12.2025.

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности. Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 7%

Качественно существенной информацией независимо от стоимости является информация, пропуск или искажение которой могут оказать влияние на экономические решения, принимаемые пользователями на основе бухгалтерской отчетности.

В частности, для целей подготовки отчетности к качественно существенной информации относится как минимум:

- информация об основных положениях учетной политики и ее изменениях;
- информация о капитале;
- информация о выручке Предприятия;
- информация о связанных сторонах и операциях с ними;
- информация об оценочных значениях и связанных с ними неопределенностях.

В зависимости от конкретных условий деятельности в отчетном периоде, а также в зависимости от характера любая информация на основе профессионального суждения руководства Предприятия может быть признана существенной качественно для целей подготовки отчетности.

## 2.2. Изменения в Учетной политике для целей бухгалтерского учета на 2025г.

Обществом были внесены следующие изменения в учетную политику на 2025 год:

№ п/п	Положение учетной политики в новой редакции/вновь введенное/исключенное	Причина внесения изменений и дата, с которой действуют изменения	№ и дата документа, которым утверждены изменения
1	<p><b>СУЩЕСТВЕННОСТЬ</b></p> <p>Качественно существенной информацией независимо от стоимости является информация, пропуск или искажение которой могут оказать влияние на экономические решения, принимаемые пользователями на основе бухгалтерской отчетности.</p> <p>В частности, для целей подготовки отчетности к качественно существенной информации относится как минимум:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- информация об основных положениях учетной политики и ее изменениях;</li> <li>- информация о капитале;</li> <li>- информация о выручке Общества;</li> <li>- информация о связанных сторонах и операциях с ними;</li> <li>- информация об оценочных значениях и связанных с ними неопределенностях;</li> <li>- Риски и обязательства: судебные разбирательства, условные обязательства (по выданным гарантиям качества товаров) и оценочные обязательства</li> <li>- Договорные отношения: существенные условия крупных контрактов на поставку товаров, способные повлиять на будущие денежные потоки.</li> <li>- События после отчетной даты: факты хозяйственной жизни, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение компании, такие как крупные и по приобретению бизнесу значительных судебных решений, начало процедур банкротства контрагентов.</li> </ul>	Изменение законодательства (начало применения с 01.01.2025 г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»)	Приказ б/н от 31.12.2024г. «Об учетной политике ООО СЗ «ЖБИ-3 Инвест» для целей бухгалтерского и налогового учета на 2025г.»

<p>В зависимости от конкретных условий деятельности в отчетном периоде, а также в зависимости от характера любая информация на основе профессионального суждения руководства Общества может быть признана существенной качественно для целей подготовки отчетности.</p> <p>При подготовке отчетности Общество соблюдает условия ее достоверности.</p> <p>Отчетность дает достоверное представление о финансовом положении Общества на отчетную дату, финансовых результатах его деятельности и движении денежных средств за отчетный период</p> <p>Для применения ПБУ 22/2010 ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Ошибка признается существенной, если ее значение превышает 7 % от валюты бухгалтерского баланса.</p> <p><b>Группировка показателей и отдельные особенности раскрытий.</b></p> <p>В целях обеспечения достоверного и нейтрального представления информации, строки, предусмотренные типовыми формами, по которым у Общества на отчетные даты отсутствуют активы, обязательства и иные объекты учета, соответствующие некоторым из указанных в формах показателям (таким как гудвил). В связи с этим, в целях обеспечения достоверного и нейтрального представления информации, соответствующие строки не содержат числовых значений (прочеркнуты).</p> <p>Отсутствие числовых значений в строках, предусмотренных минимальным составом показателей бухгалтерской отчетности (аналогичным перечням, установленным пунктами 9, 26, 34 и 38 ФСБУ 4/2023), означает, что у Общества отсутствуют соответствующие активы, обязательства, доходы, расходы или иные объекты учета.</p>		
<p>Инвентаризация имущества и обязательств проводится в соответствии с нормативными документами на основании приказа руководителя Общества или лица, им уполномоченного.</p> <p>1.1. В целях осуществления текущего контроля за состоянием и наличием имущества в обособленных подразделениях Общества руководитель подразделения самостоятельно определяет количество инвентаризаций в отчетном году, дату их проведения, перечень подлежащего проверке имущества и финансовых обязательств.</p> <p>2. Проведение инвентаризации обязательно в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, а также в следующих случаях:</p> <p>а) при составлении годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности;</p> <p>б) при передаче (возврате) активов Общества, имущественного комплекса (за исключением обычной деятельности экономического субъекта) в аренду, управление, безвозмездное пользование, а также при отчуждении активов экономического субъекта;</p> <p>в) при смене работника, на которого возложена материальная ответственность;</p> <p>г) при смене руководителя коллектива (бригадира), при выбытии из коллектива (бригады) более 50 процентов его членов, а также по требованию одного или нескольких членов коллектива (бригады) (при коллективной (бригадной) материальной ответственности);</p> <p>д) при установлении факта утраты или порчи (повреждения) активов;</p> <p>е) в случае пожара, аварии, стихийного бедствия, а также</p>	<p>Изменение законодательства (начало применения с 01.04.2025 г. ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация»))»</p>	<p>Приказ 7/Б от 31.03.2025г. «О внесении изменений в приказ об учетной политике ООО СЗ «ЖБИ-3 Инвест» для целей бухгалтерского и налогового учета на 2025г.»</p>

<p>инного бедствия, в результате которого сложилась чрезвычайная ситуация;</p> <p>ж) при реорганизации Общества, за исключением случаев реорганизации в форме преобразования;</p> <p>з) при ликвидации Общества.</p> <p>3. Перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проводится инвентаризация статей баланса в следующие сроки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- основные средства и нематериальные активы - один раз в три года не ранее 1 октября отчетного года,</li> <li>- запасы – один раз в год не ранее 1 октября отчетного года,</li> <li>- расчеты с кредиторами и дебиторами, расчеты с банками, денежные средства, денежные документы, бланки строгой отчетности, расчеты по налогам и платежам в бюджет и внебюджетные фонды, прочие имущество и обязательства – один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.</li> </ul> <p>4. Для проведения инвентаризации и оформления ее результатов создается инвентаризационная комиссия, назначаемая приказом (распоряжением) руководителя Общества или лицом, им уполномоченным.</p> <p>5. Контроль над проведением инвентаризации возлагается на председателей комиссий</p> <p>6. Предприятие составляет первичные учетные документы и регистры бух-галтерского учета, связанные с инвентаризацией по ФСБУ 28/2023, по формам, приведенным в Приложении 3.</p> <p>7. Результаты инвентаризации подлежат отражению в бухгалтерском учете в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация, на основании их квалификации, утвержденной приказом (распоряжением) руководителя Общества или лицом, им уполномоченным по представлению лица (лиц), на которое (которые) возложено проведение инвентаризации.</p> <p>8. Результаты инвентаризации подлежат принятию к бухгалтерскому учету в следующей оценке, определяемой на дату, по состоянию на которую проводилась инвентаризация:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>а) активы, оказавшиеся в излишке, - по их справедливой стоимости, либо по их балансовой стоимости, либо по балансовой стоимости аналогичных активов;</li> <li>б) недостача активов - по балансовой стоимости активов;</li> <li>в) расхождения в суммах дебиторской задолженности и обязательств, за исключением указанных в подпункте "г" настоящего пункта, - в суммах, вытекающих из документов, подтверждающих эти задолженность, обязательства и признаваемых правильными экономическим субъектом;</li> <li>г) расхождения в суммах оценочных обязательств, отложенных налоговых активов и обязательств - в суммах, подтвержденных соответствующими расчетами.</li> </ul>		
---	--	--

С вступлением в силу с 1 января 2025 года нового стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» не произошли изменения в части строк форм бухгалтерской отчетности.

### 2.3. Раскрытие информации о непрерывности деятельности

Деятельность Общества преимущественно осуществляется на территории Российской Федерации. Политические разногласия, а также международные санкции, введенные в отношении ряда российских компаний и физических лиц, негативным образом отражались на экономической ситуации в России. В 2025 году сохраняется значительная геополитическая напряженность, продолжающаяся с февраля 2022 года в результате дальнейшего развития ситуации, связанной с Украиной. Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества российских организаций. Финансовые и товарные рынки продолжают демонстрировать нестабильность. В начале 2025 года произошли существенные изменения внешнеполитических условий, что привело к пересмотру рынком дальнейших ориентиров развития российской экономики и укреплению российского рубля.

Сохраняется неопределенность в дальнейшем развитии ситуации, а глобальные события несут ряд рисков для российских рынков, в том числе связанных с политикой тарифов и пошлин новой администрации США.

Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества. Несмотря на то, что будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов, результаты экономической деятельности Общества в этот период не были подвержены влиянию указанных выше событий.

Данные тенденции могут оказать в будущем существенное влияние на результаты деятельности и финансовое положение Общества, и в настоящее время сложно предположить, каким именно будет это влияние. Будущая экономическая и нормативно-правовая ситуация и ее влияние на результаты деятельности Общества могут отличаться от текущих ожиданий руководства. Общество продолжает оценивать влияние данных событий и изменений микро и макроэкономических условий на свою деятельность, финансовое положение и финансовые результаты.

Результаты экономической деятельности Общества в этот период не были подвержены влиянию указанных выше событий.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена на основании принципа непрерывности деятельности, который предполагает, что Общество сможет реализовать свои активы и выполнять свои обязательства в ходе своей обычной деятельности в обозримом будущем. У Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

## **2.4. Основные положения учетной политики для целей бухгалтерского учета**

### **Основные средства**

Учет основных средств (ОС) ведется в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденным приказом Минфина России от 17.09.2020 г. № 204н.

Организация приняла решение не применять ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками основных средств (п. 4 ФСБУ 6/2020), но имеющих стоимость ниже 100 000 рублей. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Для целей бухгалтерского учета Общество выделяет следующие группы основных средств:

- 1) машины и оборудование
- 2) транспортные средства
- 3) производственный и хозяйственный инвентарь
- 4) здания
- 5) сооружения
- 6) земельные участки

Организация учитывает завершенные капитальные вложения в виде ремонта, техосмотра и техобслуживания с периодичностью свыше 12 месяцев как самостоятельные объекты основных средств, если они удовлетворяют критерию по стоимости основных средств. В ином случае данные капитальные вложения увеличивают первоначальную стоимость объекта основных средств, в отношении которых эти работы проводятся (п. 10, 24 ФСБУ 6/2020).

Все группы объектов основных средств после признания в бухгалтерском учете учитываются по первоначальной стоимости.

Переоценка основных средств в Обществе не проводится.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете. Срок полезного использования объектов основных средств для целей бухгалтерского учета определяется комиссией исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого основное средство будет приносить организации экономические выгоды.

Начисление амортизации объекта основных средств:

- а) начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;
- б) прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом. Понижающие (повышающие) коэффициенты к действующим нормам амортизационных отчислений основных средств не применяются.

Организация проверяет элементы амортизации объекта основных средств на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования
- ликвидационная стоимость

Сроки полезного использования по группам основных средств:

- 1) машины и оборудование от 36 и до 84 месяцев;
- 2) транспортные средства от 36 и до 72 месяцев;
- 3) производственный и хозяйственный инвентарь от 13 и до 36 месяцев;
- 4) здания от 120 и до 360 месяцев;
- 5) сооружения от 120 и до 360 месяцев;

Учет капитальных вложений ведется в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета «Капитальные вложения» (ФСБУ 26/2020), утвержденным приказом Минфина России от 17.09.2020 г. № 204н.

Запчасти, детали и иные материалы для капитальных вложений (в т. ч. для создания основных средств, ремонтов с периодичностью более 12 месяцев, работ по модернизации, реконструкции и прочих улучшений основных средств) отражаются на отдельном субсчете 08.4 «Запасы для капитальных вложений».

### **Учет капитальных вложений**

Объектом бухгалтерского учета по договору на строительство у застройщика являются затраты по объекту строительства. Затраты у застройщика на строительство складываются из расходов, связанных с его возведением. Затраты на строительство объектов подрядным способом учитываются на балансовом счете 08-3 «Строительство объектов основных средств».

Финансовый результат у застройщика по деятельности, связанной со строительством, образуется как разница между договорной стоимостью объекта и фактическими затратами.

*(Основание: п.42. Положения по ведению бухгалтерского учета, утвержденные Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.1998 №34н)*

### **Финансовые вложения**

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденным приказом Минфина России от 10.12.2002 г. № 126н.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, определяемой в зависимости от способа поступления финансовых вложений.

Общество ведет аналитический учет финансовых вложений по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является организация, организациям-заемщикам и т.п.).

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в балансе на конец отчетного года за вычетом резерва под обесценение финансовых вложений при наличии условий устойчивого снижения их первоначальной стоимости. Проверка на обесценение проводится один раз в год на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

В соответствии с п.23 ПБУ 23/2011 Общество закрепляет в учетной политике используемые подходы для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений.

Денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, а также не являющиеся финансовыми вложениями бездоходные банковские депозиты, которые беспрепятственно могут быть обращены в заранее известную сумму денежных средств.

К денежным эквивалентам Общество относит следующие активы:

- депозиты до востребования;
- бездоходные депозиты, не признаваемые финансовыми вложениями;
- краткосрочные ценные бумаги со сроком погашения до 3-х месяцев.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из оценки, определяемой по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

## Запасы

Учет запасов ведется в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета «Запасы» (ФСБУ 5/2019), утвержденным приказом Минфина России от 15.11.2019 г. № 180н.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов.

ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

Тара и тарные материалы учитываются по фактической себестоимости на счете 10 "Материалы", субсчет "Тара и тарные материалы", учетные цены не применяются.

Жилые и нежилые помещения, на финансирование строительства которых не найдены инвесторы и построены за счет собственных средств организации, подлежат постановке на учет в качестве готовой продукции.

На дату государственной регистрации права собственности данные помещения (квартиры, офисы, машиноместа) учитываются на счете 43 «Готовая продукция».

### Оценочные обязательства

Общество формирует и отражает в отчетности следующие оценочные обязательства:

- на оплату предстоящих отпусков;
- на затраты по строительно-монтажным работам в разрезе строительных объектов;
- на гарантийное обслуживание объекта долевого строительства в разрезе строительных объектов.

### Оценочные резервы

Общество формирует и отражает в отчетности:

- резерв под обесценение запасов;
- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под обесценение финансовых вложений

### Затраты на строительство

- Объектом бухгалтерского учета по договору на строительство у застройщика являются затраты по объекту строительства. Затраты у застройщика на строительство складываются из расходов, связанных с его возведением.
- Затраты на строительство объектов подрядным способом учитываются на балансовом счете 08-3 «Строительство объектов основных средств». «Входной» НДС по товарам, работам, услугам, относящийся к объектам сделки в качестве «необлагаемой НДС» (жилые квартиры и дома, затраты передаваемые по договорам долевого участия) формирует себестоимость передаваемого объекта недвижимости. Учет ведется на счете 19.08 «НДС при строительстве основных средств».
- Расходы на строительство, учтенные в бухгалтерском учете по дебету счетов 08-3 «Строительство объектов основных средств» в течение срока строительства до момента передачи объекта инвестору, будут формировать статью «Затраты в незавершенном производстве». Включаются в показатель строки 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса.
- Расходы на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» в момент получения разрешения на ввод в эксплуатацию распределяются пропорционально площади квартир.
- **Порядок расчета:**
  - 1) Определяем себестоимость 1 кв. м.:
  - Затраты, накопленные на счете 08 на момент передачи дольщикам по актам приема-передачи делятся на общую площадь подлежащих передаче долей в целом по объекту строительства.
  - 2) Определяется себестоимость передаваемого объекта: себестоимость 1 квадратного метра умножается на площадь передаваемой доли.
- **Бухгалтерские записи:**
  - Дт 008 – зафиксировано поступление средств на эскроу-счет в момент получения из банка уведомления об их зачислении;
  - Дт 51 – Кт 67 – зачисление кредитных средств на строительство;

- Дт 91 – Кт 67 – начисление процентов за пользование кредита;
- Дт 08 – Кт 60, 19.08 – отражение накопленных материальных расходов на строительство;
- Дт 43 – Кт 08 – зафиксирована балансовая стоимость многоквартирного дома в момент получения разрешения на ввод в эксплуатацию;
- Дт 76 – Кт 43 – передача квартир дольщикам по акту приема-передачи после ввода в эксплуатацию;
- Дт 76 – Кт 90 – отражение экономии от передачи квартир дольщику на дату передаточного акта;
- Дт 67 – Кт 76 – средства дольщиков со счетов эскроу зачтены банком в счет погашения целевого кредита и процентов;
- Дт 51 – Кт 76 – остаток средств с эскроу после погашения кредита и процентов зачислен на текущий счет застройщика;
- Кт 008 - завершены расчеты по эскроу и закрыт забалансовый счет.
- 
- (Основание Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004, № 175-ФЗ от 01.07.2018, п.12 ПБУ 9/99, ПБУ 10/99)

## Доходы и расходы

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н, Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н.

*Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанных с выполнением работ, оказанием услуг. Доходами от обычных видов деятельности общества являются:*

1. Осуществление функции генерального подрядчика при строительстве объектов недвижимости.
2. Долевое строительство жилья. Финансовый результат (разница(экономия) между твердой договорной ценой объекта и фактическими затратами на строительство) определяется на дату передачи объектов недвижимости дольщикам по Акту приема-передачи.
3. Продажа квартир, офисов, машиномест по договорам купли-продажи.

Генподрядчик признает доходы на дату подписания акта о приемке выполненных работ. Доходы, полученные от выполнения строительных работ, учитываются в составе доходов от обычных видов деятельности.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности считаются прочими доходами организации.

При исполнении обязательств с привлечением субподрядчика стоимость выполненных субподрядчиком работ в бухгалтерском учете генподрядчика учитывается в составе расходов по обычным видам деятельности. При этом производится запись по дебету счета 20 в корреспонденции с кредитом счета 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками" (п. п. 5, 16, 18 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов).

В течение срока строительства до момента передачи объекта инвестору, все затраты на строительство будут формировать «незавершенное производство» (в бухгалтерском учете - статью «незавершенного строительства»). Финансовый результат для целей налогообложения формируется в момент передачи объектов дольщикам в виде разницы между договорной стоимостью на участие в строительстве (без налога на добавленную стоимость) и затраченной суммой расходов на строительство объектов.

Расчет себестоимости передаваемых квартир:

Для расчета используются следующие исходные данные:

- А) 08 счет (затраты по строительству объекта)
- Б) счет 86 (взносы дольщиков долевого строительства объекта – целевое финансирование)
- В) данные о площадях квартиры, определенной БТИ
- Г) договора долевого участия в строительстве жилья, акты приема-передачи доли в объекте строительства.

Порядок расчета:

- 1) Определяем себестоимость 1 кв.м.:  
Затраты, накопленные на счете 08 на момент передачи дольщикам по актам приема-передачи, делятся на общую площадь подлежащих передаче долей в целом по объекту строительства.
- 2) Определяется себестоимость передаваемого объекта: себестоимость 1 квадратного метра умножается на площадь передаваемой доли и корректируются на коэффициент в зависимости от назначения помещения:  
Квартиры- коэффициент 1;  
Офисы - коэффициент 1;  
Котельные - коэффициент 1,2;  
Парковки и стояночные места- 0,4.

«Входной» НДС по услугам, относящийся к объектам сделки в качестве «необлагаемой НДС» (жилые квартиры и дома, затраты, передаваемые по договорам долевого участия) формирует себестоимость передаваемого объекта недвижимости.

Управленческие расходы (учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы»), кроме случаев, когда они непосредственно связаны с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, признаются расходом отчетного периода и отражаются обособленно по строке 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах.

**В отчете о финансовых результатах организация показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы в следующих случаях:**

- правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение расходов;
- доходы и расходы, возникшие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной жизни, не являются существенными для характеристики финансового положения организации.

Свернуто показываются следующие прочие доходы и расходы:

- прочие доходы от предоставления имущества в аренду и связанные с этим прочие расходы;
  - прочие доходы от выбытия объектов основных средств и нематериальных активов и связанные с этим прочие расходы;
  - прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обесценение ценных бумаг, под обесценение МПЗ, резервы сомнительных долгов);
- (Основание: п. 18.2 ПБУ 9/99, п. 21.2 ПБУ 10/99)

### **Расчёты по налогу на прибыль**

Общество формирует в бухгалтерском учете информацию о налоге на прибыль в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02), утвержденным приказом Минфина России от 19 ноября 2002 года № 114н.

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т. е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

Информация о постоянных и временных разницех формируется на основании первичных учетных документов.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль организаций отчетного налогового периода.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

### **Счета эскроу**

Бухгалтерский учет у застройщика ведется с использованием забалансового счета 008 «Обеспечение обязательств и платежей полученные» с выделением аналитических субсчетов для каждого дольщика и строительного объекта.

### **События после отчетной даты**

Существенным событием признается:

- событие, без знания о котором пользователям бухгалтерской отчетности невозможна достоверная оценка финансового состояния движения денежных средств или результатов деятельности Общества;
- сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет более 7 %.

### **Инвентаризация**

Требования к инвентаризации активов и обязательств устанавливаются в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета «Инвентаризация» (ФСБУ 28/2023), утвержденным приказом Минфина России от 13.01.2023 г. № 4н.

Сроки (даты начала и окончания) проведения инвентаризации устанавливаются руководителем экономического субъекта (Приказ №12 Б от 30.09.2025г., 17Б от 28.12.2025г.).

Фактическое наличие объектов инвентаризации в организации определяется следующими способами:

- подсчет;
- взвешивание;
- обмер;
- проверка документов;
- выполнение расчетов;

- фотофиксация;
- видеофиксация.

Сведения о фактическом наличии объектов инвентаризации, сопоставление их с данными регистров бухгалтерского учета, результаты инвентаризации подлежат оформлению следующими документами:

- 1) инвентаризационные описи;
- 2) акты инвентаризации;
- 3) сличительные ведомости;

### 3. Расшифровка отдельных показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности

#### 3.1. Основные средства

Информация о наличии и движении основных средств, о незавершенных капитальных вложениях, об изменении стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации и об ином использовании основных средств представлена в таблицах 4.1-4.3, которые являются приложением к настоящим пояснениям.

#### 3.2. Финансовые вложения

Информация о наличии и движении финансовых вложений представлена в таблице 5.1, которая является приложением к настоящим пояснениям.

#### 3.3. Запасы

Информация о наличии и движении запасов представлена в таблице 6.1, которые являются приложением к настоящим пояснениям.

Расходы на строительство, учтенные в бухгалтерском учете по дебету счетов 08.03 «Строительство объектов основных средств» в течение срока строительства до момента передачи объекта инвестору отражаются в составе строки по строке 1210 "Запасы" бухгалтерского баланса.

	Сальдо на отчетную дату		
	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Строительство ж/д Родина 8	-	-	-
Строительство ж/д Родина 11	-	745439	502828
Итого:	-	502828	502828

#### 3.4. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Дебиторская задолженность, являющаяся сомнительной, отражается в отчетности за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности представлена в таблицах 7.1-7.2, которые являются приложением к настоящим пояснениям.

#### 3.5. Денежные средства.

В составе денежных средств и их эквивалентов учитываются:

Наименование показателей	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Расчетные счета	2729	2784	7497
ИТОГО (стр. 1250 Бухгалтерского баланса)	2729	2784	7497
<i>Взаимовязка с показателями Отчета о движении денежных средств:</i>			
Остаток на начало года (стр. 4450)	2784	7497	913

Наименование показателей	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Остаток на конец года (стр. 4500)	2729	2784	7497

*Расшифровка строк ОДДС*

Наименование показателей	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
<i>В составе «Прочие платежи» (стр.4129) в том числе отражены:</i>			
Платежи по налогам	4205	3780	7503
Расходы по банковскому обслуживанию	3048	-	3325
Прочие платежи	919	586	1597
<i>В составе «Прочие поступления» (стр.4219) в том числе отражены:</i>			
Возврат с депозитного счета	854 000	-	-
<i>В составе «Прочие платежи» (стр.4229) в том числе отражены:</i>			

У Общества отсутствуют суммы займов, недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа.

### 3.6. Раскрытие информации о капитале

Уставный капитал 10 000 руб. Единственный собственник- Билалов Азат Маратович.

Уставный капитал разделен на 1 (Одну) долю.

Все доли являются размещенными и полностью оплаченными участниками Общества.

На отчетную дату у Общества отсутствуют собственные доли, приобретенные в порядке, предусмотренном законодательством и уставом.

Все доли уставного капитала являются обыкновенными и предоставляют их владельцам (участникам) одинаковый объем прав, предусмотренный Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» и Уставом Общества, в том числе:

- Право участвовать в управлении делами Общества;
- Право на получение части прибыли Общества в виде дивидендов;
- Право на получение части имущества Общества в случае его ликвидации;
- Право на доступ к информации о деятельности Общества;
- Иные права, предусмотренные законодательством и Уставом.

В 2025 году Обществом не принималось решение о распределении дивидендов по итогам года, закончившегося 31 декабря 2024

### 3.7. Обязательства

Информация о наличии и движении обязательств представлена в таблице 8.1, которая является приложением к настоящему пояснению.

У Общества отсутствуют суммы открытых, но не использованных им кредитных линий; суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам).

У Общества отсутствуют суммы денежных средств, недоступных для использования самой организацией на отчетную дату (открытые в пользу других организаций аккредитивы по незавершенным на отчетную дату сделкам, арестованные счета).

Информация о действующих займах и кредитах организации в 2025-2024 году:

Вид обязательства	Балансовая стоимость на 31.12.2025 г.	Получено/ начислено	Погашено	Переклассифицировано	Балансовая стоимость на 31.12.2024 г.	(тыс. руб.)
						Диапазон ставок по договорам, %
Долгосрочные займы и кредиты (срок погашения свыше 1 года), в т. ч.	-	-	-	(135)	135	0-3%
<i>основной долг</i>	-	-	-	(135)	-	x
<i>проценты</i>	-	-	-	-	-	x

Краткосрочные займы и кредиты (срок погашения до 1 года), в т. ч.	135	319	(612351)	135	612032	-
<i>основной долг</i>	135		(609683)	135	609683	x
<i>проценты</i>	0	319	(2668)		2349	x

Информация о наличии и движении оценочных обязательств представлена в таблице 8.2, которая является приложением к настоящим пояснениям.

Информация о наличии обеспечения обязательств представлена в таблице 9, которая является приложением к настоящим пояснениям.

#### Информация об условных фактах хозяйственной деятельности

Вид условного факта	Примечания
Организация участвует в судебном разбирательстве	Да (неимущественный спор)
Проводится выездная налоговая проверка, результаты которой пока не представлены налогоплательщику	Нет
Предъявлен иск к поставщику	Нет
Получена претензия от покупателя на некачественный товар, поставки которого проводились и другим покупателям	Нет
Поданы документы на продление лицензий в части лицензируемых видов деятельности	Нет
Обеспечения, выданные организацией в форме поручительств	Нет
Обеспечения под собственные обязательства	Да
Риски неисполнения обязательств	Нет
Иные факты	Нет

### 3.8. Доходы и расходы

#### Выручка и себестоимость по видам деятельности

№ п/п	Наименование деятельности	2025 год		2024 год	
		выручка	себестоимость	выручка	себестоимость
1	Выручка от передачи квартир дольщикам ж/д Родина 11	184897	-	-	-
Итого		184897	-	-	-

Информация о расходах по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат представлена в таблице 10,

#### Прочие доходы

Вид дохода	2025год	2024 год
Проценты к получению по депозиту	52580	27790
Проценты к получению по предоставленному займу	21005	-
Проценты к получению на остаток	1683	
Выручка от аренды техники	1020	1020
Доходы, связанные с реализацией наруж.тепловых сетей Родина 8, Родина 11	3256	-
Реализация зем.участков	-	10630
Прочие	390	993
<b>Итого</b>	<b>79934</b>	<b>40433</b>

## Прочие расходы

Вид расхода	2025год	2024 год
Проценты к уплате	319	1472
Гос.регистрация ДДУ	-	60
Расходы по решению суда	340	479
Налоги и сборы	763	968
Госпошлина	462	-
Расход по договору пожертвования сетей наруж.освещения Родина, 11	1001	-
Резерв по сомнительным долгам	3907	0
5662Списание здания мастерской Столбище (снос)	14792	0
Услуги банка (банковское сопровождение, РКО)	3290	47
Прочее	252	362
<b>Итого</b>	<b>25126</b>	<b>3388</b>

Общество формирует показатели, характеризующие учет расчетов по налогу на прибыль, ежемесячно. В бухгалтерском балансе Общества отложенные наложенные активы и отложенные налоговые обязательства по налогу на прибыль отражаются развернуто, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

### 3.9. Расчеты по налогу на прибыль

Текущий налог на прибыль соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом:

Наименование показателя	2025	2024
1 Прибыль (убыток) до налогообложения	225334	34620
2. Ставка налога на прибыль, %	25	20
3. Условный расход (доход) по налогу на прибыль	(56334)	(6924)
4. Постоянный налоговый расход (доход)	(295)	(90)
5. Доход (расход) по налогу на прибыль	(56629)	(7014)
6. Отложенный налог на прибыль, в том числе:	76	(20)
<i>с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде</i>	76	(69)
<i>с изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок</i>		(89)
<i>с признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах</i>		
7. Прочее		
8. Текущий налог на прибыль	(56705)	(6994)

По данным налогового учета налогооблагаемая прибыль в отчетном году составила 226 820 тыс. руб., в предыдущем году налогооблагаемая прибыль составила 34970 тыс. руб.

Законом № 176-ФЗ внесены изменения в статью 284 НК РФ, согласно которым налоговая ставка по налогу на прибыль устанавливается в размере 25% и применяется с 1 января 2025 года (подп. (а) п. 50 ст. 2, п. 2 ст. 8 Закона № 176-ФЗ), в связи с данным обстоятельством скорректированы отложенные налоговые активы и обязательства на 31.12.2024 г.

Сумма корректировок составила 89 тыс. руб. и отражена по строке 2412 Отчета о финансовых результатах за 2024 год.

### 3.10. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты»

Информация о событиях после отчетной даты, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и подлежали бы раскрытию в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, отсутствует.

### 3.11. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»

Связанными сторонами Общества являются:

- участник;
- основной управленческий персонал;
- общества, которые контролируются одним и тем же лицом (АО СЗ «Завод ЖБИ-3», ООО «Производство ЖБИ», ООО «Эталон ЖБИ»).

Бенефициарным владельцем Общества является - **Билалов Азат Маратович**  
Совет директоров отсутствует.

Общество начислило следующие краткосрочные вознаграждения управленческому персоналу ( генеральный директор):

2024г- заработную плату в сумме 479 тыс. руб., вознаграждение за производственные результаты - 0 тыс. руб., отчисления на страховые взносы составили 105 тыс. руб.

2025г.- - заработную плату в сумме 75 тыс. руб., вознаграждение за производственные результаты - 3929тыс. руб., отчисления на страховые взносы составили 647 тыс. руб.

Долгосрочные вознаграждения не предусмотрены.

**Информация об операциях и задолженности со связанными сторонами**

Наименование организаций	Объем операций за 2025 год, в т.ч. НДС (в тыс. руб.)	Дебиторская задолженность на 31.12.2025г. (в тыс. руб.)	Объем операций за 2024год, в т.ч. НДС (в тыс. руб.)	Дебиторская задолженность на 31.12.2024г. (в тыс. руб.)
АО СЗ «Завод ЖБИ-3» (договор генерального подряда)/Билалов Азат Маратович учредитель (доля участия 5,5%)	-	-	79476	-
ООО «Производство ЖБИ» Договор займа от 05.03.2025г./учредитель Билалов Азат Маратович доля 33,3%	59071	59071	-	-
ООО «Производство ЖБИ» Договор займа от 16.06..2025г./учредитель Билалов Азат Маратович доля 33,3%	111934	111934	-	-
ООО «Производство ЖБИ» Основной договор с покупателем/учредитель Билалов Азат Маратович доля 33,3%	-	6259	-	6259
ООО «Производство ЖБИ» Основной договор с поставщиком/учредитель Билалов Азат Маратович доля 33,3%	(101)	3139	(10500)	3240
ООО «Эталон ЖБИ» договор аренды техники/учредитель Билалов Азат Маратович доля 33,3%	1224	3552	1224	2328

Наименование организаций	Объем операций за 2025 год, в т.ч. НДС (в тыс. руб.)	Кредиторская задолженность на 31.12.2025г. (в тыс. руб.)	Объем операций за 2024 год, в т.ч. НДС (в тыс. руб.)	Кредиторская задолженность на 31.12.2024г. (в тыс. руб.)
АО СЗ «Завод ЖБИ-3» (основной договор с поставщиком)/Билалов Азат Маратович учредитель (доля участия 5,5 %)	690	650	18246	39

АО СЗ «Завод ЖБИ-3» (договор <i>генерального</i> подряда)/Билалов Азат Маратович учредитель (доля участия 5,5%)	66254	43157	253951	51903
АО СЗ «Завод ЖБИ-3» (договор подряда от 13.01.2025г.)/Билалов Азат Маратович учре- дитель (доля участия 5,5%)	8122	-	-	-

### 3.12. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений»

#### Изменения оценочных значений

Вид оценочного значения	На 31.12.2024	Изменения за 2025 г.	На 31.12.2025
Амортизация основных средств	(2128)	(1173)	(3301)
Сроки полезного использования основных средств	Не изменялись		
Резерв сомнительных долгов	-	(3907)	(3907)
Оценочное обязательство на предстоящую оплату отпусков	-	184	184
Оценочное обязательство по гарантийным обязательствам	16030	9912	25942
Отложенные налоговые обязательства	450	(76)	374

### 3.13. Сведения об аудиторе

Решением общего собрания участников/акционеров Общества (протокол от 03.07.2024г. № б/н) официальным аудитором Общества на 2025 год утверждено ООО «Аудиторско-консалтинговая компания «Аудэкс» (далее – ООО «АКК «Аудэкс»).

Место нахождения: 420021, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сафьян, д. 8, эт. 3, помещ. 24

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1141690066561

ООО «АКК «Аудэкс» является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (далее – СРО ААС) с 11.02.2020 г. и включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций СРО ААС за основным регистрационным номером (ОРНЗ): 12006043740.

Генеральный директор \_\_\_\_\_ / Билалов А.М.  
27.03.2026г.

