

## ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год  
Общество с ограниченной ответственностью СЗ «Вместе»

### 1. Общие сведения об организации

**Полное наименование:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ВМЕСТЕ»

**Сокращенное наименование:** ООО СЗ «ВМЕСТЕ»

**Организационно-правовая форма:** ООО

**ОГРН:** 1233100014190 **ИНН/КПП:** 3100625702/310001001

**Юридический адрес:** РФ, Белгородская область, 308009 город Белгород, Гражданский проспект, дом 36, помещение 3

**Отчетный период:** 01.01.2025 – 31.12.2025.

**Численность персонала:** по состоянию на 31 декабря 2025 г. - 12 человек

**Обособленные подразделения:** отсутствуют.

Общество подлежит обязательному аудиту в соответствии с п.п.4 п.1 ст 5 федерального закона №307-ФЗ от 31.12.2008 г.

Сведения об аудитор: ООО «Аудиторская фирма «Партнер-Аудит», место нахождения 440520, г. Пенза, ул. Богданова, д. 2а; почтовый адрес 440520, г. Пенза, ул. Богданова, д. 2а; тел (8412)52-58-60, 52-58-61

Дополнительная информация:

1) количество долей в уставном капитале Общества - 2  
в том числе:

- оплаченных участниками - 2
- не оплаченных участниками - 0
- долей, принадлежащих ООО - 0

2) размер уставного капитала Общества составляет 10 000 руб.

- Боринштейн Вадим Изяевич владеет долей прямо 51%
- Перов Игорь Владимирович владеет долей прямо 49%.

3) номинальная стоимость долей в уставном капитале Общества:

- Боринштейн Вадим Изяевич – 5100 руб.;
- Перов Игорь Владимирович – 4900 руб.

4) лица, имеющие право действовать без доверенности - единоличный исполнительный орган Общества (Генеральный директор) - Боринштейн Вадим Изяевич.

### 2. Основные виды экономической деятельности.

Общество осуществляет следующие виды экономической деятельности (по ОКВЭД): - **41.20**  
**Строительство жилых и нежилых зданий**

В 2025 году Обществом не принимались решения о прекращении каких-либо видов деятельности, а также не происходило выделения отдельных видов деятельности в самостоятельные юридические лица.

### 3. Информация об учетной политике

Бухгалтерская отчетность ООО СЗ «ВМЕСТЕ» (наименование организации) сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 №402-ФЗ Федерального

стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Минфина России от 04.10.2023 №157н и «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ», утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998 №34н, а также иных действующих положений по бухгалтерскому учету (ПБУ и ФСБУ) и применяемых нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации. Учетная политика соответствует требованиям ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации».

Учетная политика утверждена приказом руководителя № 1/УП от 30.12.2024г. и применяется последовательно. Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики.

### **3.1. Основы составления отчетности**

Общество относится к субъектам малого предпринимательства и в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» имеет право на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности по образцам, утвержденным ФСБУ 4/2023.

Учетная политика разработана в соответствии с действующими законодательными актами, нормативными положениями, регулирующими ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации.

Активы и обязательства отражаются в бухгалтерском учете по фактическим затратам на их приобретение (создание), за исключением случаев, когда федеральными стандартами предусмотрена иная оценка.

Ответственность за достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества несет руководитель. Ответственность за ведение бухгалтерского учета и формирование бухгалтерской отчетности Общества возложена на главного бухгалтера.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с применением лицензированного программного продукта «1С Бухгалтерия».

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к отдельному показателю за отчетный период составляет не менее 5 (пяти) процентов.

### **3.2. Применение и неприменение отдельных ПБУ и ФСБУ**

В соответствии с учетной политикой и правом применения упрощенных способов бухгалтерского учета, Общество не применяет следующие положения по бухгалтерскому учету:

- ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»;
- ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам»;
- ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности»;
- ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Последствия неприменения не оказывают существенного влияния на достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

### **3.3. Классификация активов и обязательств**

В бухгалтерском балансе активы и обязательства подразделяются на краткосрочные и долгосрочные исходя из срока обращения (погашения):

- краткосрочные – со сроком до 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные – со сроком более 12 месяцев.

### **3.4. Основные средства**

Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение или создание.

Активы стоимостью до 100 000 руб. за единицу не признаются в составе основных средств и относятся на расходы периода. Для целей контроля такие активы учитываются за балансом.

Проверка на обесценение основных средств Обществом не производится в связи с применением упрощенных способов ведения бухгалтерского учета.

### **3.5. Материально-производственные запасы**

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Единицей бухгалтерского учета запасов является партия или номенклатурный номер.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости. Затраты на приобретение, заготовку и доставку включаются в расходы периода либо в стоимость запасов в зависимости от их назначения.

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

Запасы отражаются в отчетности по фактической себестоимости.

### **3.6. Дебиторская задолженность и резервы по сомнительным долгам**

Дебиторская задолженность отражается по сумме, подлежащей получению от контрагентов в соответствии с условиями договоров.

Резерв по сомнительным долгам не создается.

### **3.7. Доходы**

Учет доходов осуществляется в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Доход – финансовый результат (прибыль) от строительства застройщик определяет по окончании строительства на дату подписания документа о передаче объекта долевого строительства (письма Минфина России от 29.07.2013 №03-03-06/1/30040, от 26.10.2011 №03-07-10/17, от 14.02.2011 №03-03-06/1/98, от 07.02.2014 №03-03-06/1/77). Финансовый результат от строительства МКД определяется Обществом на дату подписания последнего передаточного акта между застройщиком и участником долевого строительства (Письмо Минфина РФ от 29.07.2013 №03-03-06/30040).

В отчетном периоде 2025 года объекты строительства дольщикам не передавались. Планируемая сдача объектов строительства 2026 год.

### **3.8. Расходы**

Учет расходов осуществляется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Учет затрат на строительство МКД ведется на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», на котором Общество отражает операции, связанные со строительством объектов.

Бухгалтерский учет ведется по фактическим затратам нарастающим итогом с начала строительства в разрезе отчетных периодов до ввода объектов в эксплуатацию или полного производства работ и затрат. На счете 08.33 «Строительство МКД» отражаются расходы на строительство дома (объекта) с начала строительства до получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. При индивидуальном проектировании отдельных элементов объектов строительства (квартир, нежилых помещений и т.п.) затраты на их возведение выделяются в отдельные объекты учета для формирования достоверной себестоимости по строительству таких объектов. Общие расходы распределяются пропорционально площади всех объектов.

Учет расходов по объектам, по которым не принято решение о строительстве (реализации инвестиционного проекта) до получения правоустанавливающих документов на земельный участок, осуществляется на счете 97 «Расходы будущих периодов» в разрезе объектов статей расходов. После принятия решения о реализации инвестиционного проекта (заключения контракта, получения правоустанавливающих документов на земельный участок), сумма расходов со счета 97 «Расходы будущих периодов» списывается в дебет счета 08.33.

В случае, если по итогам 1-го этапа принято решение, что строительство (реализация инвестиционного проекта) нецелесообразно. То расходы подлежат включению в состав убытков: Д 91.02 К 97.

Если, какие-то расходы невозможно отнести к конкретному объекту строительства, в целях включения в стоимость внеоборотных активов, то они накапливаются на отдельном субконто счета 08.33, по окончании строительства они распределяются между объектами, к которым они относятся согласно соответствующих расчетов или пропорционально сумме расходов, учтенных по объектам на счете 08.33. К таким расходам относятся: расходы по уплате земельного налога и сумм арендной платы за землю в период строительства на земельных участках зданий; расходы внутриквартальные, микрорайонные, например, по устройству общих сетей и коммуникаций; расходы на подготовку площадки строительства.

На стоимость создаваемых объектов, в соответствии с ПБУ 15/2008 Общество относит:

- проценты за пользование заемными денежными средствами, используемыми при сооружении объектов; затраты на аренду земельных участков; затраты по налогам; расходы на содержание службы застройщика; косвенные расходы, которые можно соотнести с определенным проектом; затраты на выполнение обязательства перед органами местного самоуправления (дополнительные обременения); затраты по строительству группируются в разрезе статей расходов.

## **4. Раскрытие существенных показателей**

### **4.1. Основные средства, полученные в аренде**

В составе арендованных основных средств числятся офисные помещения, расположенные по адресам:

ИП Луценко О.Н. ИНН 312303884773; Договор Субаренды имущества №ТЦЮЗ-01/08/2025 от 01.08.2025 г.- офис площадью 290,0 кв.м (оф.201,202,203,204,205,206).

Стоимость арендной платы- 160 000,00 рублей;

ИП Видинчук О. В. ИНН 31060240143; Договор Аренды недвижимого имущества Б/Н от 01.12.2025 – офис площадью 116,3 кв.м (помещ.№11, на 1-м этаже, Гражданский пр-кт, д.18)

Стоимость арендной платы - 151 256,00 рублей;

ООО «СКАЙМОЛЛ» ИНН 5837074127; Договор аренды нежилого помещения 3210/211/212 от 05.11.2025 – Офис площадью 65 кв.м, 2 этаж, по адресу: г.Пенза, ул.Мира 60А.

Стоимость арендной платы – 75 000,00 рублей.

В составе арендованных основных средств числится прочее имущество :

ИП Боринштейн Д.В. ИНН 583708376963; Договор Аренды имущества №ВМ-289 от 27.06.2025 (Гос номер Т289ВУ58) Транспортное средство TOYOTA LAND CRUSER 200.

Стоимость арендной платы - 200 000,00 рублей;

ИП Ненароков А. В. ИНН 312322882450; Договор аренды и обслуживания имущества №ТЦЮЗ-01/08/2025 от 05.05.2025 (МТК). Стоимость арендной платы и обслуживания – 8 600,00 рублей.

Для строительства МКД Общество арендует земельный участок: Земельный участок 31:16:0118011:43-31/078/2023-1 от 20.04.2023 - 21 168 кв.м.; Договор аренды №364/2024 от 19.12.2024 АО Дирекция ЮЗР

Стоимость арендной платы 619 047,70 рублей.

По договорам аренды Общество применяет упрощенный порядок учета в соответствии с подп. «в» п. 11 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

#### 4.2 Затраты по объектам долевого строительства

В статью «Затраты по объектам долевого строительства» по строке 1210 бухгалтерского баланса включена стоимость затрат на возведение объектов долевого строительства, а также расходы на содержание службы застройщика.

#### 4.3. Информация, не подлежащая раскрытию

В отчетном периоде у Общества отсутствовали:

— нематериальные активы; основные средства; финансовые вложения;

В связи с отсутствием указанных объектов соответствующая информация в бухгалтерской (финансовой) отчетности и пояснениях не раскрывается.

#### События после отчетной даты.

События после отчетной даты 31 декабря 2025 г., которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое положение Общества, отсутствуют.

#### Условные факты хозяйственной деятельности, судебные споры.

Судебных разбирательств, претензий, штрафов и обязательств, которые могут существенно повлиять на финансовое положение нет.

#### Связанные стороны.

Сделки со связанными сторонами отсутствуют.

Генеральный директор Общества

30 марта 2026 г.



/Боринштейн В.И./