

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025г. и отчету о финансовых результатах за 2025 год

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НСК-ДОН"

1. Общие сведения

Основным видом деятельности ООО "СЗ "НСК-ДОН" является Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

Общество ведет строительство объекта: «Здание гостиничного обслуживания по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Береговая, 16», согласно разрешения на строительство № 61-44-034601-2023 от 10.08.2023г. Завершение работ по проекту планируется во 2 квартале 2026г.

2. Учетная политика

2.1 Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской отчетности, Общество руководствовалось нормами, установленными Федеральным законом от 06.12.2011 г №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» в действующей редакции, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94н в действующей редакции, Положениями по бухгалтерскому учету, Федеральными стандартами бухгалтерского учета, в том числе ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», Приказом Министерства финансов РФ от 04.10.2023 г № 157н (в ред. Приказа Минфина России от 07.11.2025 № 159н) «О формах бухгалтерской отчетности организаций» в действующей редакции и другими нормативными актами РФ, регулирующими порядок ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, а также приказом №1 «Об утверждении учетной политики на 2025г.» от 27.12.2024г.

2.2 Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

2.3 Факты неприменения правил бухгалтерского учета в случаях, когда они не позволяют достоверно отразить имущественное состояние и финансовые результаты деятельности Общества в отчетном году отсутствовали.

2.4 Основные средства

В 2025 году учет основных средств осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденный Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н. Общество, принимая к учету актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относит его к объектам основных средств с учетом стоимостного критерия. Объект принимается в состав основных средств, если его стоимость больше 100 тыс. рублей. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет. Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из - ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта. Амортизация по объектам основных средствах начисляется линейным способом. Общество не проводит переоценку основных средств.

2.5 НМА

Учет нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учёта "Нематериальные активы" ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 86н. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 тыс. руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены. В целях контроля за наличием и движением таких активов их учёт ведется на отдельном забалансовом счете. Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости. Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования. Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания. Начисление амортизации по нематериальным активам в бухгалтерском учете производится линейным способом.

2.6 ЗАПАСЫ (товары, материалы, готовая продукция)

Учёт запасов ведется с применением ФСБУ 5/2019. Организация не применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов согласно данному ФСБУ, учитываются в расходах периода, в котором они понесены. Запасы отражаются в бухгалтерском балансе по стоимости их приобретения. При отпуске запасов их оценка производится организацией по средней себестоимости. Готовая продукция отражается в бухгалтерском балансе по фактической себестоимости.

Незавершенное производство (затраты на выполнение работ, выручка по которым не признана на отчетную дату отражается в бухгалтерском учете по фактически произведенным затратам). Затраты на создание объекта недвижимости для участников долевого строительства до момента признания выручки от продажи являются незавершенным производством, которое в свою очередь относится к оборотным активам - [запасам \(пп. "е", "ж" п. 3](#) [ФСБУ 5/2019](#) "Запасы").

2.7 Незавершенное строительство и оборудование к установке

Стоимость инвестиционных активов – это вложения в основные средства. В том числе затраты на новое строительство, расширение, реконструкцию и техническое перевооружение действующих организаций, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря, проектно-изыскательские и прочие работы.

Фактические затраты общество формирует себестоимость строительства на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом». По завершению капитального строительства, объект недвижимости будет продан. Поскольку строительство объекта осуществляется в целях его реализации, то построенный объект основным средством не является (расходы не капитализируются, а формируют [незавершенное производство](#).)

2.8 Резервы.

Организацией создаются резервы сомнительных долгов по расчётам с другими организациями за продукцию, товары, работы и услуги. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Изменение оценочного значения отражается в бухгалтерском учете путем увеличения расходов того периода в котором создаются (изменяется) резерв.

2.9 Налог на прибыль

Организация применяет положение по бухгалтерскому учету «Учёт расчетов по налогу на прибыль». Информация о постоянных и временных разнице сформируется на основании

первичных учетных документов в регистрах бухгалтерского учета.

В соответствии с [пп 14 п 1 ст 251 главы 25](#) НК РФ при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций не учитываются доходы в виде имущества, полученного налогоплательщиком в рамках целевого финансирования, при этом к средствам целевого финансирования в целях главы 25 Кодекса приравниваются средства участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу в соответствии с ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ

Возмещение указанными средствами расходов застройщика на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, предусмотренных договором участия в долевом строительстве, в целях [главы 25](#) Кодекса признается использованием данных средств по целевому назначению.

Учитывая изложенное, доходы в виде средств, размещенных на счетах эскроу, а также расходы, произведенные за счет указанных средств и соответствующие перечню Федерального [закона](#) N 214-ФЗ, в целях налогообложения прибыли организаций не учитываются.

Выручка признается после завершения всех работ, связанных со строительством объекта недвижимости, на дату подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства с дольщиком ([п. п. 12, 13](#) ПБУ 9/99).

2.10 Строительство Объектов недвижимости ведется с привлечением денежных средств участников долевого строительства на счета эскроу. Согласно ФЗ № 214 привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у них правом собственности на помещения в многоквартирных домах и иных объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию, используется только при условии заключения договора участия в долевом строительстве с открытием эскроу-счетов. Денежные средства, поступающие от дольщиков на счета эскроу, не соответствуют понятию актива и не удовлетворяют критериям признания актива и квалифицироваться как полученное обеспечение будущего платежа. Для бухгалтерского учета денежных средств дольщиков на счетах эскроу используется забалансовый счет 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные" (Письмо Минфина России от 11.11.2019 N 03-11-06/2/86786).

3. Общая характеристика финансовых результатов

3.1 Выручка от реализации отсутствует

3.2 Проценты к уплате

Проценты к уплате за 2025 год составили – 12 тыс. руб., вт. ч.

-проценты по полученным займам - 12 тыс. руб.

Проценты к уплате за 2024 год составили – 82 тыс. руб., вт. ч.

-проценты по полученным займам - 82 тыс. руб.

3.3 Прочие доходы и расходы

Прочие расходы	Сумма, тыс. руб.
Расходы на услуги банков	1
Итого	1

4. Иная информация

4.1 Сведения о связанных сторонах, аффилированных лицах.

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» связанными сторонами являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние. К таким лицам, в первую очередь, относятся лица, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации. В соответствии с требованиями Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках» аффилированные лица – физические и юридические лица, способные оказывать влияние на деятельность юридических и (или) физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность. Аффилированными лицами юридического лица являются среди прочего лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо

Аналитическая информация о связанных сторонах и аффилированных лицах Общества представлена в таблице:

Наименование	Основание
ООО «Сократ» (учредитель Гогорян Такуин Ардшесовна)	Участник - доля в уставном капитале - 50%, Доля учредителя - 99% в уставном капитале ООО «Сократ»
САВЕНКОВА АНАСТАСИЯ БОРИСОВНА	Участник - доля в уставном капитале - 50%

В течении 2025 г. Обществом не начислялись и не выплачивались дивиденды единственному участнику.

Директор УК «Советы Профи»

Катанян Н. А.

(наименование должности)

(подпись)

(расшифровка подписи)

"30" марта 2026 г.