

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

1. Деятельность

Основной вид деятельности организации в отчетном периоде:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код ОКВЭД 71.12.2)

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность соответствует федеральным стандартам бухгалтерского учета.

Порядок и способ ведения бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы "1С:Бухгалтерия 8", редакция 3.0.

Инвентаризация активов и обязательств

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

Применение стандартов бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет в организации ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным приказом Минфина РФ №34н от 29.07.1998, действующими Федеральными стандартами бухгалтерского учета, а также Учетной политикой организации. Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета, в том числе Федерального Закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 04.10.2023 № 157н и учетной политикой.

Для ведения бухгалтерского учета используется план счетов, разработанный на основе Плана счетов бухгалтерского учета, утвержденного приказом Минфина РФ №94н от 31.10.2000 (с учетом всех изменений и дополнений).

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована в соответствии с принципом допущения о непрерывности деятельности организации, который состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

ТМЦ и обязательств, оцененных в иностранных валютах, Общество не имеет.

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности организации провело инвентаризацию ТМЦ, дебиторской и кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2025 года.

Обществом установлено, что при оценке существенности показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к итогу соответствующих данных по строке бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах за отчетный период составляет не менее пяти процентов.

2.4. Состав бухгалтерской (финансовой) отчетности

Организация составляет упрощенную бухгалтерскую отчетность, включающую бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и пояснения к ним.

Основные средства, нематериальные активы и капитальные вложения

Организация ведет учет основных средств и капитальных вложений в основные средства в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными приказом Минфина РФ №204н от 17.09.2020.

Стоимостной критерий при признании активов объектами основных средств составляет более 100 тыс. руб., если актив имеет признаки основного средства.

Для целей составления отчетности в состав основных средств включаются объекты незавершенных капитальных вложений, предназначенные для будущего использования в качестве основных средств.

Незавершенные капитальные вложения во внеоборотные активы включают незаконченные операции по приобретению, созданию, улучшению и восстановлению основных средств; объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию; оборудование, требующее монтажа, а также иные активы, подлежащие в будущем принятию в состав основных средств.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение, самостоятельное создание (сооружение, изготовление), улучшение и восстановление.

Изменение первоначальной стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, производится в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, капитального ремонта. В бухгалтерском балансе основные средства (за исключением земельных участков) показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации, и накопленных убытков от обесценения.

Общество проверяет объекты основных средств на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Срок полезного использования основных средств определяется с учетом ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью, нормативно-правовых, договорных и других ограничений эксплуатации этого объекта; его ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации, естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта; ожидаемого морального устаревания в результате изменения производственного процесса или изменения рыночного спроса на продукцию или услугу, производимую с помощью данного основного средства; планов и намерений руководства в отношении использования объекта, его замены, модернизации и т.д.

Принятые Обществом сроки полезного использования по группам основных средств:

Группа основных средств - Срок полезного использования

Здания - 20 лет

Капитальные вложения в арендованные основные средства - 20 лет

Офисное оборудование - 7 лет

Машины и оборудование (кроме офисного) - 10 лет

Производственный и хозяйственный инвентарь - 3 года

Прочие - 10 лет

Амортизация начисляется линейным способом.

Ликвидационная стоимость объектов основных средств считается равной нулю.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и метода амортизации основного средства анализируются на предмет возможного пересмотра в конце каждого отчетного года.

Инвестиционная недвижимость на балансе организации отсутствует.

Организация ведет учет нематериальных активов и капитальных вложений в нематериальные активы в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным приказом Минфина РФ №86н от 30.05.2022, Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденным приказом Минфина РФ №204н от 17.09.2020 года. Стоимостной критерий в отношении активов, характеризующихся признаками НМА организацией, составляет 100 тыс. рублей.

Для целей составления отчетности в состав нематериальных активов включаются объекты незавершенных капитальных вложений, предназначенные для будущего использования в качестве нематериальных активов.

Нематериальные активы принимаются организацией к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, которая равна сумме фактических затрат на их приобретение или создание.

Организация не приобретала нематериальные активы за счет не денежных средств.

Под справедливой стоимостью нематериального актива понимается сумма денежных средств, которая могла бы быть получена в результате продажи объекта в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Последующий учет нематериальных активов ведется по первоначальной стоимости за вычетом амортизации.

Общество проверяет элементы амортизации нематериальных активов на соответствие условиям их использования по состоянию на 31 декабря отчетного года. По нематериальным активам с конечным сроком полезного использования Общество начисляет амортизацию линейным способом. Расходы на амортизацию нематериальных активов включаются в коммерческие расходы (издержки).

Ликвидационная стоимость нематериальных активов с конечным сроком полезного использования признается равной нулю.

Сроки полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации пересматриваются Обществом ежегодно и корректируются при необходимости.

В отчетном году сроки полезного использования и способ начисления амортизации нематериальных активов не изменялись по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

Нематериальные активы, стоимость которых полностью погашена за счет амортизации, не списываются в случае, если Общество продолжает использовать их в своей деятельности.

Процесс самостоятельного создания нематериального актива включает стадию исследований и стадию разработки.

Затраты, произведенные на стадии исследований, Общество признает в качестве расходов в момент их возникновения.

Затраты на стадии разработки нематериального актива признаются Обществом в составе капитальных вложений, формирующих первоначальную стоимость нематериального актива, при соответствии критериям признания капитальных вложений в нематериальные активы. К капитализируемым относятся затраты,

непосредственно связанные с созданием актива: стоимость материалов и услуг сторонних организаций, пошлины и накладные расходы, направленные на доведение актива до состояния, пригодного к использованию. Если в процессе создания Обществом нематериального актива стадия исследований не может быть отделена от стадии разработки, все произведенные затраты учитываются в качестве затрат на стадии исследований и включаются в расходы текущего периода.

При прекращении работ по созданию нематериального актива до момента, как он приведен в состояние, пригодное для использования в соответствии с намерениями руководства, затраты, осуществленные на стадии разработки, списываются в состав прочих расходов отчетного периода единовременно.

Аренда

Отражение в бухгалтерском учете объектов, возникающих при получении и (или) предоставлении имущества за плату во временное пользование, производится в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным приказом Минфина РФ №208н от 16.10.2018 с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 16 «Аренда», введенного в действие на территории РФ приказом Минфина РФ №111н от 11.07.2016.

Организация признает аренду в качестве актива в форме права пользования и соответствующего обязательства по аренде на дату, с которой предмет аренды становится доступным для использования.

Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость актива в форме права пользования включает в себя: сумму первоначальной оценки обязательства по аренде, все арендные платежи, первоначальные прямые затраты арендатора до доведения предмета аренды пригодным к эксплуатации и ведению коммерческой деятельности.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей без НДС. Ставка дисконтирования определяется путем оценки финансового обязательства, по которой предприятие могло бы получить заемные средства на аналогичных условиях.

Организация применяет упрощенный порядок учета в отношении договоров краткосрочной аренды (менее 12 месяцев) и договоров, предметом аренды в которых является актив стоимостью менее 300 000 руб. Организация в течение срока аренды признает арендные платежи по таким договорам расходами отчетного периода в зависимости от вида деятельности, для которой актив используется.

Стоимость актива в форме права пользования погашается посредством начисления амортизации в течение срока их полезного использования линейным способом.

Срок полезного использования актива в форме права пользования определяется как наиболее короткий из периодов: срок полезного использования актива или оценочный срок аренды.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных платежей. Начисление процентов производится ежемесячно.

Организация проверяет активы в форме права пользования на обесценение в соответствии с МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Финансовые вложения

Общество размещает краткосрочные депозиты в кредитных организациях (со сроком погашения до трех месяцев) и отражает их в составе статьи Денежные средства и денежные эквиваленты.

Капитал

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости долей участников Общества.

Величина уставного капитала соответствует Уставу Общества.

Запасы

В качестве запасов организация принимает к учету активы, отвечающие признакам, указанным в Федеральном стандарте бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденном приказом Минфина РФ №180н от 15.11.2019 с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 2 «Запасы», введенного в действие на территории РФ приказом Минфина РФ от 28.12.2015 №217н.

Затраты на приобретение запасов, предназначенных для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором понесены. К этой категории относятся следующие виды запасов: сырье и материалы, топливо, тара и тарные материалы, запасные части, строительные материалы, инвентарь и хозяйственные принадлежности, прочие материалы, специальная оснастка и спецодежда, малоценные основные средства, товары для перепродажи, готовая продукция.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости, равной сумме фактических затрат на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимое для потребления, продажи или использования.

Запасы, приобретаемые на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, включают в сумму фактических затрат суммы, которые были бы уплачены Обществом при отсутствии отсрочки (рассрочки) платежа.

Организация не приобретала запасы за неденежные средства.

Товары для перепродажи принимаются к учету по фактической себестоимости без применения наценки. В составе запасов организация учитывает затраты в строительство многоквартирного дома. Учет прямых затрат по строительной деятельности ведется на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» в разрезе объектов строительства. При этом к прямым затратам относятся все производственные расходы, непосредственно связанные с исполнением каждого конкретного договора строительного подряда (в том числе зарплата, амортизация, арендная плата, стоимость принятых субподрядных работ). Общехозяйственные расходы учитываются на счете 26 и списываются в расходы сразу по мере поступления. Организация оценивает готовую продукцию и незавершенное производство по фактической производственной себестоимости без учета управленческих (общехозяйственных) расходов, а также без учета затрат, возникших в связи с ненадлежащей организацией производственного процесса, и иных затрат, не включаемых в стоимость готовой продукции и незавершенного производства. При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по методу оценки по средней стоимости. В течение отчетного периода организация не меняла способ расчета себестоимости запасов по сравнению с предыдущим отчетным периодом. По запасам в случае их обесценения формируется резерв под обесценение запасов. Резерв образуется на величину разницы между чистой стоимостью продажи и фактической себестоимостью запасов, если последняя выше чистой стоимости продажи. Чистой стоимостью продажи запасов считается предполагаемая цена, по которой Общество может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат на продажу. Резервы под обесценение ТМЦ не создавались.

Доходы, расходы

Учет доходов и расходов ведется методом начисления

В составе доходов от обычных видов деятельности организация признает:

Выручка от продажи товаров;

Выручку от оказания услуг.

Организация признает выручку в бухгалтерском учете при одновременном выполнении условий, указанных в п. 12 Положения о бухгалтерском учете «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ №32н от 06.05.1999, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», введенного в действие на территории РФ приказом Минфина РФ от 27.06.2016 №98н.

Организация не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н, выручка от реализации будет определена после получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию и принятия решения о передаче объектов строительства участникам долевого строительства.

В составе прочих доходов учитываются доходы, не включаемые в состав выручки.

Следующие виды прочих доходов (доходы от выбытия основных средств, доходы от выявленных в результате инвентаризации излишков ТМЦ, курсовые разницы) представляются в отчете о финансовых результатах свернуто.

При привлечении для строительства средств дольщиков с использованием эскроу-счетов в бухучет, в период до даты получения Разрешения на ввод и ввода объекта в эксплуатацию, ведется забалансовый учет обязательств, как полученных, так и выданных.

Организация признает расходы, руководствуясь требованиями Положения о бухгалтерском учете «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного приказом Минфина РФ №33н от 06.05.1999 с учетом положений МСФО.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с приобретением и продажей товаров, выполнением работ и услуг.

Расходы, произведенные Организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию на расходы в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

В составе прочих расходов также учитываются расходы, не связанные с изготовлением и продажей продукции, оказанием услуг.

Следующие виды прочих расходов (расходы от реализации прочих внеоборотных активов, результаты инвентаризации, курсовые разницы) представляются в отчете о финансовых результатах свернуто.

Отчет о движении денежных средств

В отчете о движении денежных средств общая сумма платежа по всем налогам, сборам и иным обязательным платежам, расчеты по которым осуществляются через единый налоговыйпредставляется в составе денежных потоков от текущих операций (п. 2 Рекомендации БМЦ Р-175/2025-КпР "Единый налоговый счет").

Организация относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки организации, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

Величина денежных потоков в иностранной валюте для представления в отчете о движении денежных средств пересчитывалась в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком РФ на дату осуществления или поступления платежа.

Поступления и платежи в связи с начислением процентов по денежным эквивалентам, выгодами или потерями от валютно-обменных операций и от обмена одних денежных эквивалентов на другие, отражаются по строкам «Прочие поступления» и «Прочие платежи» в составе денежных потоков от текущих операций в отчете о движении денежных средств, соответственно.

Активы и обязательства в иностранной валюте отсутствуют.

Заемные средства

Затраты по полученным займам и кредитам, признаются расходами того периода, к которому они относятся, и классифицируются как проценты к уплате в отчете о финансовых результатах.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, организация относит в состав прочих расходов в том отчетном периоде, в котором были понесены указанные расходы.

Задолженность по полученным займам и кредитам отражается в бухгалтерской отчетности с учетом причитающихся на конец отчетного периода процентов к уплате согласно условиям договоров.

Проценты по полученным займам и кредитам, использованным на строительство МКД, подлежат включению в стоимость данного актива в той доле, в которой полученные средства были использованы на оплату работ (услуг) по созданию актива.

Единый налог, в связи с применением упрощенной системы налогообложения

Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденного приказом Минфина РФ № 114н от 19.11.2002, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 12 «Налоги на прибыль», введенного в действие на территории РФ приказом Минфина РФ от 28.12.2015 №217н, не применяется.

В качестве объекта налогообложения выбраны «Доходы». Организация определяет величину единого налога на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Организация привлекает средства дольщиков, при этом средства целевого финансирования, поступившие от дольщиков, в доходах не учитываются. (подп. 1п. 1.1 ст. 346.15, подп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ). При определении объекта налогообложения в составе доходов учитываются доходы от реализации квартир в многоквартирном доме, построенных за счет собственных средств, по договорной стоимости, а также экономия затрат на строительство квартир за счет средств дольщиков по сравнению со сметной стоимостью квартир.

Размер, оставшейся в распоряжении застройщика экономии, рассчитывается как разница между договорной стоимостью и фактическими расходами на строительство.

Оценочные обязательства

Организацией создаются резервы под оценочные обязательства с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения. Организация отражает оценочные обязательства при одновременном соблюдении условий признания, указанных в Положении о бухгалтерском учете «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденном приказом Минфина РФ №167н от 13.12.2010, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», введенного в действие на территории РФ приказом Минфина РФ от 28.12.2015 №217н.

Организация признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков.

Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков создается в целом по организации на 31 декабря отчетного года.

Государственная помощь

Организация отражает государственную помощь, руководствуясь требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» ПБУ 13/2000, утвержденного приказом Минфина РФ №92н от 16.10.2000, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 20 «Учет государственных субсидий и раскрытие информации о государственной помощи», введенного в действие на территории РФ приказом Минфина РФ от 28.12.2015 №217н.

Организация отражает государственную помощь при наличии следующих условий:

- Ø наличие уверенности, что условия предоставления государственной помощи будут выполнены;
- Ø наличие уверенности, что государственная помощь будет получена.

Организация не являлась получателем государственной помощи.

Совместная деятельность

Организация не участвует в совместной деятельности и не отражает в бухгалтерском учете операции по участию в совместной деятельности в соответствии с требованиями положения по бухгалтерскому учету «Информация об участии в совместной деятельности» ПБУ 20/2003, утвержденного приказом Минфина РФ №105н от 24.11.2003, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 11 «Совместное предпринимательство», введенного в действие на территории РФ приказом Минфина РФ от 28.12.2015 №217н.

Директор _____ Царев Владимир Николаевич

31 марта 2026 г.