

ООО Специализированный застройщик «А-Строй»

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
за январь - декабрь 2025 года**

**Общие сведения**

ООО Специализированный застройщик «А-Строй»

ИНН/КПП 2311218691 /231101001

350075, Краснодарский край, г.Краснодар, ул. им. Селезнева, д.4/15, корпус 2, пом. 244

ОГРН 1162375029772

р/счет 40702810352090010790, ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

к/счет 30101810600000000602 БИК 046015602

Среднегодовая численность работающих по состоянию на 31.12.2025 составила  
14 человек

Размер уставного капитала организации 10 000,00 рублей

Филиалы отсутствуют.

Обособленные подразделения отсутствуют

Основные виды деятельности организации: ОКВЭД 41.20 «Строительство жилых и  
нежилых зданий»

Учредители организации:

Абалин Ашот Валерьевич - учредитель с 96% доли в уставном капитале.

Григорьев Эдуард Эльдарович 4% доли

**Существенные элементы учётной политики**

Учетная политика Общества с изменениями на 2025 г., утверждена приказом генерального  
директора от 29.12.2024 г. № б/н и подготовлена с учетом требований:

- Федерального закона от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в  
Российской Федерации», утвержденного приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н;
- Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая)  
отчетность», утвержденному приказом Министерства финансов Российской Федерации от  
04.10.2023 № 157н;
- иных нормативных актов по бухгалтерскому учету.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных  
допущений:

- активы и обязательства Общества существуют обособленно от имущества и обязательств  
собственника Общества и активов и обязательств других организаций (допущение  
имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют  
намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и,  
следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение  
непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года  
к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду

(и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место.

Учетная политика организации строится на следующих основных положениях:

- определение выручки производится по мере отгрузки товаров покупателям и предоставления услуг клиентам;
- к основным средствам относятся средства производства со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью более 100 000 рублей;
- основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма, связанных с этим объектом капитальных вложений;
- способ начисления амортизации в бухгалтерском учете и налоговом учете – линейный;
- к капитальным вложениям относятся затраты Общества на приобретение, создание, улучшение, восстановление объектов основных средств;
- оценка активов по капитальным вложениям в строительство (создание) объекта производится в размере фактических расходов на строительство объектов основных средств; стоимости принятых этапов работ; фактических расходов на приобретение оборудования, требующего монтажа;
- запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. Оценка запасов производится при поступлении на отчетную дату;
- оценка материалов при внутреннем перемещении и списании в производство формируется по средней себестоимости в конце месяца;
- Общество не применяет счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей»;
- учет товаров ведется по фактическим затратам на приобретение с применением счета 41 «Товары». При выбытии оцениваются по способу средней себестоимости каждого вида товара в конце месяца.

Для ведения раздельного учета доходов и расходов по видам деятельности установлены следующие принципы учета: основным объектом калькулирования является номенклатурная группа; в аналитическом учете затраты 20 счетов группируются по номенклатурным группам в разрезе установленных статей затрат и МПЗ; в аналитическом учете затраты, собранные на 90 счетах, группируются по номенклатурным группам.

Стоимость денежных средств, выраженная в иностранной валюте, подлежит пересчету в рубли по курсу ЦБ РФ на дату совершения операции в иностранной валюте, на дату составления бухгалтерской отчетности.

Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражаются на счете 97 «Расходы будущих периодов». В бухгалтерском балансе расходы будущих периодов отражаются в зависимости от оставшегося срока полезного использования. На отчетную дату составления бухгалтерской отчетности проводится анализ на предмет оставшегося срока.

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности.

Показатель считается существенным, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. Решение Обществом вопроса, является ли данный показатель существенным, зависит от оценки показателя, его характера, конкретных обстоятельств возникновения.

Общество может принять решение, когда существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5 %.

Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности" (ПБУ 22/2010), утвержденного Приказом Минфина

России от 28 июня 2010 года №63н.

В целях применения пункта 9 ПБУ 22/2010 для признания существенности ошибки применяется величина - 5 % от валюты баланса (уровень существенности). В случае признания ошибки по доходам и расходам существенной для отражения исправлений применяется счет 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)».

Ответственность за организацию бухгалтерского учета несет генеральный директор Общества Григорьев Артем Эдуардович.

### Организация и формы бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет имущества и хозяйственных операций ведется в соответствии с положениями о бухгалтерском учете и отчетности, федеральными стандартами бухгалтерского учета в Российской Федерации и Планом счетов бухгалтерского учета по журнально-ордерной системе на ПЭВМ с использованием форм регистров бухгалтерского учета:

- оборотно-сальдовой ведомости;
- оборотно-сальдовой ведомости по счету;
- карточки счета;
- анализ счета;

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства организации учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения непрерывности деятельности предприятия, которое 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;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Согласно учетной политики в бухгалтерской отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 25/2018 общество не пересчитывало сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному.

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе осуществляется бухгалтерией Общества.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета в Обществе, соблюдение законодательства при осуществлении хозяйственных операций несет генеральный директор.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется по журнально-ордерной форме в электронном виде с использованием программы «1С» версия 8.3 и надстройкой Бит Строительство с функцией Заказчик. При появлении последующих версий системы «1С: Предприятие» используемая система бухгалтерского учета актуализируется.

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности

инвентаризация имущества и финансовых обязательств производится ежегодно по состоянию на 31 декабря.

Сроки полезного использования нематериальных активов (НМА) определяются исходя из условий договора, амортизационные отчисления определяются линейным способом и отражаются в бухгалтерском учете путем накопления соответствующих сумм на отдельном счете.

При отпуске запасов 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 запасов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

Общество ведет отдельный учет «входного» НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), в том числе по основным средствам и нематериальным активам, имущественным правам, приобретаемым (оплачиваемым) за счет бюджетных инвестиций.

Расходы, связанные с созданием объектов недвижимости (капитальные затраты), отражаются по дебету счета 08.03. «Строительство объектов основных средств».

При осуществлении нескольких видов деятельности распределение расходов на содержание службы управления осуществляется пропорционально сумме понесенных в отчетном периоде прямых расходов по каждому виду деятельности или согласно иной базе распределения, утвержденной соответствующими локальными нормативными актами Общества.

Расходы на рекламу, маркетинговые расходы, расходы на продвижение и иные аналогичные расходы включаются в состав затрат, не увеличивающих стоимость объектов основных средств и отражаются на счете 91.02.

Расходы, не связанные непосредственно с расходами по капитальному строительству, и с реализованными товарами отражаются по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы».

Расходы по договорам подряда (материальные расходы) аккумулируются на счете 20 «Основное производство» после сдачи объекта строительства в эксплуатацию. Затраты на строительство до сдачи объекта аккумулируются на счете 08 с разделением по объектам до окончания строительства здания.

Вознаграждение застройщика аккумулируется на счете 62.02, который по сдаче дома в эксплуатацию будет перенесен на доходы организации по обычным видам деятельности.

Финансовый результат по услугам застройщика определяется при одновременном выполнении следующих условий: получение разрешений на ввод объекта в эксплуатацию; подписание с участниками долевого строительства актов оказания услуг застройщиком и передаче объекта долевого строительства участникам.

Расходы на оказание услуг признаются пропорционально выручке стоимости услуг застройщика по конкретным договорам участия в долевом строительстве в общей стоимости услуг застройщика по всем договорам участия в долевом строительстве, по каждому договору долевого строительства.

Учет ведется на счетах эскароу.

Признание дохода (экономии) убытка (перерасхода) по деятельности заказчика-застройщика, экономия или перерасход определяется на момент получения разрешения на

ввод объекта в эксплуатацию, расходы на строительство жилых и нежилых помещений определяется пропорционально по площади жилых и нежилых помещений от общей площади возводимых объектов за исключением площадей общего пользования.

Финансовый результат по экономии (перерасходу) определяется за исключением стоимости собственных объектов недвижимости. Стоимость собственных объектов недвижимости (жилых и нежилых помещений) определяется исходя из стоимости затрат на 1 м кв в разрезе жилых и нежилых помещений.

### **Сведения о деятельности за 2025г.**

За период 2025 года организация получила убыток в сумме 21 300 тыс.руб.. Это связано с тем, что дом, который строит организация еще не сдан в эксплуатацию.

Обоснование строительства: Разрешение на строительство 23-43-42-2024 от 25.03.2024г. Строится Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, расположенные по адресу: г.Краснодар, ул.им.Генерала Корнилова,24. Литер А , Общая площадь объекта: 17207.45 м2 , Литер Б 11175.85 м2 , Литер В 6603.32 м2.

Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: 8 225,44 м2 . Срок сдачи дома 2 квартал 2026 года.

Кредиторская задолженность по зарплате на 31.12.2025 отсутствует.

Списочная численность работников на 31.12.2025 — 14 человек.

Среднемесячная зарплата — 33000,00 рублей.

Заработная плата Генерального Директора составляет за 2025 год 414000.00 рублей.

### **Оценочные обязательства.**

На 31 декабря 2025 года в организации оценочное обязательство на оплату очередных отпусков работников не формировался.

Резерв по сомнительным долгам не сформирован, так как нет необходимости

Резерв под снижение стоимости МПЗ в 2025 году в организации не создавался, так как МПЗ не имеют признаков обесценивания.

### **Список аффилированных лиц**

1. Абалян Татьяна Валерьевна Краснодар (Учредитель ООО СЗ «МОНОЛИТ-ГРУПП» ОГРНИП 501603343003 Абалян Татьяна Валерьевна, ИП Краснодар Действует с 11.07.13 ОГРНИП 501603343003, предоставление кредитов и займов.

2. Недвижимость Фхкк, ООО Краснодар Действует с 23.07.24 ИНН2312328584

Прочие услуги Руководитель: Абалян Т. В. (с 23.07.24); Учредители: Абалян Т. В., Тимофеева А. В., Тимофеев Д. В. Данная фирма никак не связана с ООО СЗ «А Строй».

3. Григорьев Артём Эльдарович, (Генеральный директор ООО СЗ «МОНОЛИТ-ГРУПП») ИП Краснодар Действует с 10.12.21 ОГРНИП 261703785090 Строительство, ремонт и реконструкция зданий и сооружений. Генеральный директор

4. Технострой Сити, ООО Краснодар Действует с 20.11.12 ИНН 2312197388

Управление проектами строительства, строительный контроль Руководитель: Григорьев А. Э. (с 22.04.22); Учредители: Григорьев А. Э. (100%). Данная фирма никак не связана с ООО СЗ «А Строй».

5. СЗ "Спутник", ООО Ростов-на-Дону Действует с 21.11.22 ИНН 6162088218 Строительство, ремонт и реконструкция зданий и сооружений Руководитель: Григорьев А. Э. (с 16.02.23); Учредители: Григорьев А. Э. (100%), Абалян А. В. (100%). Взаимодействие отсутствует.

6. Технострой, ООО Краснодар Действует с 01.02.11 ИНН 2308175328 Строительство, ремонт и реконструкция зданий и сооружений Руководитель: Григорьев А. Э. (с 07.10.24); Учредители: Григорьев А. Э. (100%). Взаимодействие отсутствует.

7. Нави-Строй, ООО Краснодар Действует с 16.02.12 ИНН 2311142347 Строительство, ремонт и реконструкция зданий и сооружений Руководитель: Григорьев А. Э. (с 19.11.20); Учредители: Григорьев А. Э. (100%). Взаимодействие отсутствует.

8. Абалян Ашот Валерьевич, ИП Действует с 20.01.05 ИНН 234803434208 Прочие транспортные средства. Учредитель, предоставление кредитов и займов

#### **События после отчетной даты**

В период подготовки годовой отчетности отсутствовали события после отчетной даты, свидетельствующие о возникновении существенных изменений результатов деятельности Общества.

#### **Государственная помощь**

В 2025 году государственная помощь не предоставлялась

#### **Информация об участии в совместной деятельности**

В 2025 году Общество не участвовало в совместной деятельности.

#### **Условные активы и обязательства, оценочные обязательства**

Общество не участвует в судебных делах и претензионных разбирательствах, которые могут оказать существенное влияние на показатели отчетного периода, а также на перспективы осуществления деятельности в течении ближайших 12 месяцев после отчетной даты.

#### **Непрерывность деятельности. Реорганизация**

Общество не проводило реорганизацию в 2025 году.

На дату выпуска настоящей бухгалтерской отчетности руководство уверено, что ООО СЗ «А-Строй» будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения текущих планов, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам.

Бухгалтерская отчетность ООО СЗ «А-Строй» подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения

деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке. Руководство не располагает информацией о существенных неопределенностях, связанных с событиями или условиями, которые могут вызывать существенное сомнение.



Михаил Н.Д.