Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	65 381	-	-	-	-	-	-	-	-	65 381	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	8 381	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	57 000	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	57 000	-	-	(57 000)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	131 234	(8 407)	-	-	X	X	122 827	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
в том числе: Сырье и материалы	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	25 086	(25)	-	-	-	-	25 061	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	8 381	-	-	-	(8 381)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на доставку товаров до складов организации	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	97 766	(8 381)	-	-	8 381	-	97 766	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Иные виды запасов	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
в том числе: Готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано					
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	125 729	-	-	-	-	-	125 729	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	125 729	-	-	-	-	X	125 729	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	327 505	-	-	-	-	327 505
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	1 718	-	(1 003)	-	-	715
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	329 223	-	(1 003)	-	X	328 220
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	X	-

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	636 551	-	-
в том числе: Эскроу-счета по ДДУ	636 551	-	-
Выданные - всего	992 138	-	-
в том числе: № Д301_130B01DL6MF	992 138	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 05.02.2025 - декабрь 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	-	-
Итого по элементам	-	-
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	-

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительно-монтажное управление №3»
ОГРН – 1254600000489 ИНН – 4632304850 КПП 463201001
305016 г. Курск, ул. Щемиловка, д. 105, офис VI

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительно-монтажное управление №3» за 2025 год

1. Основные виды экономической деятельности

Основной вид деятельности по ОКВЭД – 71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика»

Дополнительные виды деятельности по ОКВЭД:

- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

В отчетном периоде Общество осуществляло следующие виды деятельности:

- 71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика»

Сведения о лицензиях организации:

Организация не занимается видами деятельности, подлежащими лицензированию.

2. Учетная политика

Бухгалтерская отчетность ООО СЗ «СМУ №3» за 2025 год сформирована в соответствии с ФСБУ 4/2023, утвержденным Приказом Минфина РФ от 4 октября 2023 г. N 157н, и другими действующими ФСБУ и ПБУ.

В 2025 году в организации действовала учетная политика, утвержденная приказом директора ООО СЗ «СМУ №3» от 05.02.2025 г.

Учетная политика ООО СЗ «СМУ №3» составлена в соответствии с ПБУ 1/2008 "Учетная политика организации", утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. N106н.

В ООО СЗ «СМУ №3» разработан и применяется рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном Приказом Минфина РФ от 31 октября 2000г. №94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам, а также требованиям раздельного учета затрат.

Организация применяет общую систему налогообложения. Для целей налогообложения налогом на прибыль доходы и расходы признаются по методу начисления.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется бухгалтерской службой, возглавляемой бухгалтером ООО СЗ «СМУ №3». Организация применяет автоматизированную форму учета. Отражение результатов хозяйственной

деятельности организации осуществляется в регистрах бухгалтерского учета, сформированных автоматизированной бухгалтерской программой 1С: Бухгалтерия 8.3.

Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности и в иных случаях, предусмотренных законодательством, на основании распоряжения руководителя организации проводится инвентаризация в соответствии с ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утвержденным Приказом Минфина РФ от 13.01.2023г. №4н.

Состав инвентаризационной комиссии, сроки и порядок ее деятельности определяются приказом руководителя.

2.1. Основные средства

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100000-00 руб.

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.

(Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 № 07-01-09/68312)

По всем группам основных средств применяется линейный способ начисления амортизации.

(Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020)

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

(Основание: п. 8 ФСБУ 6/2020)

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

(Основание: пп. "а" п. 13 ФСБУ 6/2020)

2.2. Запасы

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

(Основание: п. 9 ФСБУ 5/2019, Инструкция по применению Плана счетов)

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

(Основание: п. 7.1 ПБУ 1/2008)

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

(Основание: п. 6 ФСБУ 5/2019)

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.

(Основание: пп. "б" п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019)

Расходы на инструмент, учтенный в качестве запасов, списываются в периоде передачи его в эксплуатацию.

(Основание: пп. "б" п. 41, пп. "б" п. 43 ФСБУ 5/2019).

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.

(Основание: п. 8 ФСБУ 5/2019)

2.3. Учет готовой продукции

Единицей бухгалтерского учета готовой продукции является отдельный объект - помещение (квартира).

(Основание: п. 6 ФСБУ 5/2019)

По окончании строительства застройщик определяет сумму затрат на строительство отдельно по помещениям (квартирам) дольщиков и отдельно по помещениям на продажу. Эти величины рассчитываются исходя из фактической себестоимости 1 кв.м. и показателя площади помещений. Расчеты оформляются бухгалтерской справкой.

Законченные строительством помещения (квартиры) объекта недвижимости, которые предназначены для передачи участникам долевого строительства по заключенным договорам при использовании эскроу счетов, оформляются бухгалтерскими проводками:

Дт 43 «Готовая продукция»

Кт 20.01 «Основное производство» субсчет «ЖД Сергеева,12 Б г. Курск» - принята готовая продукция (квартиры) для передачи дольщикам на основании акта приема-передачи;

Дт 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»

Кт 43 «Готовая продукция» - квартиры переданы дольщикам на основании акта приема-передачи.

Сумма затрат на строительство, относящихся к помещениям, построенным для продажи, учитывается на счете 43 «Готовая продукция к продаже». Аналитический учет ведется по каждой квартире (пропорционально доле конкретной квартиры в общем объеме построенного жилья).

По объектам недвижимости (помещения), предназначенным для продажи, по которым не заключены договоры участия в долевом строительстве, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве готовой продукции и оформляются бухгалтерской проводкой:

Дт 43 «Готовая продукция к продаже»

Кт 20.01 «Основное производство» субсчет «ЖД Сергеева,12 Б г. Курск» на основании бухгалтерской справки.

2.4. Учет доходов и финансовых результатов. Классификация доходов

Доходами от обычных видов деятельности являются:

1. экономия Застройщика – неиспользованные средства, полученные в рамках целевого финансирования, которые остаются в распоряжении Застройщика по окончании строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости по договорам долевого участия (в части строительства для дольщиков) и определяется как разница между ценой договоров участия в долевом строительстве и фактическими затратами на строительство объекта долевого строительства. Образовавшаяся экономия приравнивается к вознаграждению за услуги застройщика.
2. выручка от реализации помещений (в части строительства за свой счет).

(Основание: абз. 6 п. 4 ПБУ 9/99)

Учет доходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н (далее - ПБУ 9/99).

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими поступлениями.

(Основание: п.4 ПБУ 9/99).

Расчет экономии или перерасхода производится в целом по объекту недвижимости (дому) по окончании строительства на дату передачи по передаточному акту первого помещения (объекта долевого строительства) участнику долевого строительства.

(Основание: п.12 ПБУ 9/99)

2.5. Порядок учета расходов и формирование себестоимости продукции (работ, услуг

Учет расходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н (далее ПБУ 10/99).

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности.

(Основание: п. п. 4, 5 ПБУ 10/99)

К обычным видам деятельности организации относится деятельность, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство.

Затраты на строительство многоквартирного жилого дома учитываются на счете 20 «Основное производство» с выделением субсчетов:

Субсчет «ЖД Сергеева,12 Б г. Курск»;

Субсчет «Затраты на содержание застройщика ».

Затраты на строительство многоквартирного жилого дома учитываются на счете 20 «Основное производство» субсчет «ЖД Сергеева,12 Б г. Курск» нарастающим итогом с начала строительства до момента сдачи объекта в

эксплуатацию, являются незавершенным производством и признаются запасами для целей бухгалтерского учета с отражением бухгалтерской проводкой:
Дт 20 «Основное производство» субсчет «ЖД Сергеева,12 Б г. Курск» Кт 60, 10 и др.(Основание: пп. «е», «ж» п.3 ФСБУ 5/2019)

Аналитический учет по счету 20 «Основное производство» ведется по объектам строительства при строительстве нескольких многоквартирных жилых домов.

Затраты, относящиеся к нескольким объектам строительства, которые нельзя отнести напрямую к конкретному объекту, учитываются на отдельной аналитической позиции к счету 20 «Основное производство» субсчет «Строительство объекта» и распределяются между объектами строительства пропорционально общей проектной площади.

Распределение общих затрат между объектами учета оформляется бухгалтерской справкой.

Учет расходов, связанных с оказанием услуг по организации строительства, ведется на счете 26 «Общехозяйственные расходы».

До определения финансового результата расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», списываются на счет 20 «Основное производство» субсчет «Затраты на содержание застройщика» с отражением бухгалтерской проводкой:
Дт 20 «Основное производство» субсчет «Затраты на содержание застройщика» Кт 26 «Общехозяйственные расходы».

После ввода объекта долевого строительства (многоквартирного жилого дома) в эксплуатацию и передачи помещений (квартир) дольщикам расходы по содержанию застройщика списываются на затраты при определении финансового результата.

Расходы по оказанию услуг дольщикам Общество отражает в бухучете в общем порядке по правилам ПБУ 10/99 как затраты на содержание службы застройщика (п. 5 ПБУ 10/99). Все затраты признаются в тех периодах, в которых они возникли.

(Основание: п. 16–18 ПБУ 10/99).

2.6. Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Начиная с отчетности за 2025 год, организация составляет бухгалтерскую отчетность по образцам, утвержденным ФСБУ 4/2023.

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если он составляет 5% и более от детализируемого. Показатели, составляющие менее 5% от детализируемого, приводятся обособленно, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

(Основание: п. 10, пп. "д", "е" п. 69 ФСБУ 4/2023)

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в

совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению показателя отчетности не менее чем на 5%. С учетом характера показателя существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

(Основание: п.3 ПБУ 22/2010)

Бухгалтерский баланс

Незавершенное строительство объектов относится к категории запасов и отражается в Бухгалтерском балансе в отдельно введенной подстроке «Незавершенное строительство» к строке «Запасы».

(Основание: под. «ж» п. 3 ФСБУ 5/2019)

Жилые помещения для продажи отражаются в Бухгалтерском балансе в составе оборотных активов в отдельной подстроке «Готовая продукция» к строке «Запасы».

По статье «Заемные средства» долгосрочные стр. 1410 отражается задолженность по полученным кредитам и займам (сумма непогашенного долга); краткосрочные стр. 1510 отражается задолженность по начисленным, но не оплаченным процентам.

Отчет о финансовых результатах

В Отчете о финансовых результатах организация показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы, которые относятся к одному или нескольким аналогичным фактам хозяйственной жизни (кроме случаев, когда стандарты предусматривают иной порядок или их раздельное представление способно повлиять на решения пользователей отчетности).

В частности, свернуто показываются следующие прочие доходы и расходы:

- прибыли и убытки от выбытия разных объектов основных средств;
- прибыли и убытки от выбытия разных объектов нематериальных активов;
- прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обесценение финансовых вложений, резервы сомнительных долгов).

(Основание: п. 28 ФСБУ 4/2023)

Раскрытие существенных показателей Бухгалтерской отчетности

3. Нематериальные активы

Нематериальные активы у Общества отсутствуют.

4. Основные средства

На 31.12.2025г. первоначальная стоимость основных средств составила 65 381 тыс. руб., накопленная амортизация объектов основных средств за весь период эксплуатации – 0 тыс. руб. Балансовая стоимость основных средств на 31.12.2025г. составила 65 381 тыс. руб.

За 2025 год поступил 2 объекта ОС

- Земельный участок 7200м2 46:29:102194:4565 г Курск пр. Сергеева на сумму 57 000 тыс. руб.

- Подземная автостоянка сумму 8 381 тыс. руб.

За 2025 год не было выбытия объектов ОС.

Состав и структура основных средств представлены в Таблицах 4.1, 4.3, 4.5 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

5. Финансовые вложения

Финансовые вложения в Обществе отсутствуют.

6. Запасы

На 31.12.2025г. запасы организации составили 122 827 тыс. руб., в т.ч.:

-97 766 тыс. руб. - затраты на незавершенное строительство;

- 25 061 тыс. руб. - сырье и материалы.

Резерв под обесценение запасов (материалов) в 2025 году не создавался.

Состав и структура запасов представлены в Таблице 6.1 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

7. Дебиторская задолженность

Состав и структура дебиторской задолженности Общества представлены в Таблице 7.1 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

На 31.12.2025 просроченной дебиторской задолженности нет.

8. Обязательства

Заемные средства представляет собой кредиты и займы, которые являются целевыми и непосредственно связаны с реализацией инвестиционно-строительного проекта по возведению многоквартирного жилого дома (МКД). Погашение основного долга и накопленных процентов по кредитам и займам предусмотрено за счет средств, депонированных на счетах эскроу, после получения разрешения на ввод М:Д в эксплуатацию.

Состав и структура кредиторской задолженности Общества (за исключением оценочных обязательств) представлены в Таблице 8.1 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

На 31.12.2025 просроченной кредиторской задолженности нет.

9. Обеспечения обязательств

Данные о средствах дольщиков на эскроу-счетах отражаются в Таблице 9 «Обеспечение обязательств» к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (забалансовый счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные»)

Данные о договорах залога отражаются в Таблице 9 «Обеспечение обязательств» к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (забалансовый счет 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные»)

10. Расходы по обычным видам деятельности

В 2025 году у Общества отсутствовали расходы по обычным видам деятельности, в связи с осуществлением строительства МЖД.

11. Государственная помощь

Государственной помощи ООО СЗ «СМУ №3» в 2025 году не получало.

12. Иная информация

12.1. Общие сведения о деятельности Общества

ООО СЗ «СМУ №3» учреждено в соответствии с Решением учредителя и зарегистрировано 05.02.2025г. в УФНС по Курской области. Организация имеет самостоятельный баланс, на котором учитывает имущество и обязательства, возникшие и созданные в процессе ведения хозяйственной деятельности.

По состоянию на 31.12.2025 года Организация не имеет в своем составе филиалов и представительств, а также структурных подразделений, выделенных на отдельный баланс.

Среднесписочная численность персонала за 2025 год составила 5 человек.

Численность сотрудников:

Наименование подразделения	Численность, чел.
Администрация	3
Производственный отдел	2

Структура органов управления:

- Общее собрание участников Общества;
- Единоличный исполнительный орган - директор.

Руководителем ООО СЗ «СМУ №3» является директор Сасин Анатолий Иванович (ИНН 463001780870) в соответствии с решением учредителя ООО СЗ «СМУ №3» от 31.01.2025г., трудовым договором с директором от 02.02.2025г. Содержание трудового договора соответствует действующему законодательству.

Сведения о директоре ООО СЗ «СМУ №3» содержатся в Едином государственном реестре юридических лиц.

Лицом, ответственным за подготовку бухгалтерской отчетности, является директор ООО СЗ «СМУ №3» - Сасин Анатолий Иванович

12.2. Информация о бенефициарных владельцах Общества

Размер уставного капитала составляет 10 (Десять тысяч) рублей. Бенефициарными владельцами ООО СЗ «СМУ №3» (более 25%) являются:

№ п/п	На 05.02.2025			На 31.12.2025		
	Данные Участника	Доля в уставном капитале		Данные Участника	Доля в уставном капитале	
		Размер доли, %	Номинальная стоимость, руб.		Доля в уставном капитале	Данные Участника
3	Сафонов Михаил Алексеевич	100		Сафонов Михаил Алексеевич	100	

На 01.01.2025 и на 31.12.2025г. уставный капитал сформирован и полностью оплачен в размере, определенном Уставом.

12.3. Информация о связанных сторонах

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности ООО СЗ «СМУ №3» не производит операции с организациями, которые являются связанными сторонами.

12.4. Информация о финансовых результатах

Выручка от выполнения работ (услуг) в 2025 году по строке 2110 «Выручка» составила 0 руб.

Себестоимость продаж, отраженная в Отчете о финансовых результатах за 2025 год по строке 2120 «Себестоимость продаж» составила 0 руб.

Доходы, отраженные в Отчете о финансовых результатах за 2025 год по строке 2320 «Проценты к получению» составили 35 406 тыс. руб.

Расходы, отраженные в Отчете о финансовых результатах за 2025 год по строке 2350 «Прочие расходы» - 22 тыс. руб.

По результатам финансово-хозяйственной деятельности организации за 2025 год получен убыток в сумме 22 тыс. руб.

12.5. Информация по сегментам

Общество не выделяет в бухгалтерской отчетности отдельные отчетные сегменты в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам», утвержденного приказом Минфина России от 08.11.2010г. №143н.

Общество осуществляет свою деятельность только на территории РФ.

12.6. Условные факты, обязательства и активы

У ООО СЗ «СМУ №3» по состоянию на 31.12.2025г. судебное производство отсутствует.

12.7. Информация о неопределенности в деятельности и потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности.

Руководством проведена комплексная оценка способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем (как минимум, в течение 12 месяцев после отчетной даты). По результатам оценки не были установлены события или условия, которые могли бы поставить под сомнение применимость допущения непрерывности деятельности.

В настоящее время Общество находится на этапе реализации инвестиционного проекта по возведению многоквартирного жилого дома. Проект находится на стадии строительных работ, что влечет за собой аккумулирование расходов и отсутствие поступлений доходов по данному объекту на текущую дату.

Согласно финансовой модели проекта, по завершении строительства и реализации объектов недвижимости ожидается формирование доходов, которые покроют все понесенные расходы и обеспечат выход на прибыльность, восстанавливая положительное значение чистых активов.

Таким образом, текущие финансовые показатели отражают временные особенности учета в рамках реализации долгосрочного инвестиционного проекта и не свидетельствуют о неспособности Общества исполнять свои обязательства или продолжать деятельность.

Организация осуществляет свою деятельность в условиях проведения специальной военной операции. Основные риски деятельности СЗ «СМУ №3» за 2025 год связаны с покупательской способностью населения.

Организация не вкладывает денежные средства в высоко рисковые ценные бумаги. Организация не является участником фондового рынка.

Общество подвергается следующим рискам:

Рыночный риск и условия ведения деятельности Общества.

Хозяйственная деятельность и доходы Общества подвержены влиянию политических, правовых, финансовых и административных изменений, происходящих в Российской Федерации. Характер и частоту событий и явлений, связанных с этими рисками, равно как и их влияние на будущую деятельность и прибыль Общества, в настоящее время определить не представляется возможным.

Руководство Общества полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для поддержки устойчивости и роста коммерческой деятельности Общества. Вместе с тем ситуация экономической неопределенности может сохраниться в ближайшем будущем.

Ввиду неопределенности и продолжительности событий, Общество не может точно и надежно оценить влияние специальной военной операции (СВО) на свое финансовое положение в дальнейшем. Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными СВО событиями. Проводимая СВО и связанные с ней санкции и ограничения не оказали существенного влияния на деятельность Общества в 2025 году так как Общество не попало под объявленные рядом стран санкции. Ограничения деятельности для Общества не вводились.

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности предполагается, что Организация будет продолжать осуществлять свою

финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

12.8. Информация о событиях после отчетной даты

События, существенно изменяющих финансовое положение организации и способных повлиять на экономические решения пользователей отчетности по сравнению с теми, которые отражены в бухгалтерской (финансовой) отчетности на 31.12.2025г., после отчетной даты нет.

12.9. Информация о совместной деятельности

Организация не является участником договора о совместной деятельности.

12.10. Информация по прекращаемой деятельности

На момент составления данных пояснений к годовой бухгалтерской отчетности за отчетный год в Обществе отсутствует информация о существенных событиях, раскрытие информации о которых обязательно в соответствии с требованиями ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности».

В 2025 году прекращения основных видов деятельности не было.

Директор _____ Сасин А.И.
подпись

03 марта 2026 года