ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2025г.

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «ФР-Инвест»

за 2025 год

Общие сведения.

1. Общая информация.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ФР-ИНВЕСТ» (сокращенное фирменное название – ООО СЗ «ФР-Инвест») является коммерческой организацией, созданной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Место нахождения Общества: 625013, Тюменская область, г.о. город Тюмень, г. Тюмень, ул. Пермякова, д. 1, офис 431

Доли в Уставном капитале Общества распределены между участниками следующим образом по состоянию на 31.12.2025 год:

№ п/п	**Ф.И.О. / полное и сокращенное наименование участника**	**Размер доли (в %),**	**Номинальная стоимость доли, тыс.руб.**
1.	Гуторов М.В.	100%	10

Основные виды деятельности

Основным видом деятельности Общества является Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Филиалы и представительства (структурные подразделения).

Территориально обособленные структурные подразделения Общества (филиал и представительство): Общество не имеет филиалов и представительств.

Информация об исполнительных и контрольных органах.

Единоличным исполнительным органом управления Общества является генеральный директор: Гуторов Михаил Валерьевич
Коллегиального исполнительного органа нет.

Лицами, ответственными за организацию и ведение бухгалтерского учета и составление отчетности, являются:

Генеральный директор Гуторов Михаил Валерьевич
Главный бухгалтер Гуторов Михаил Валерьевич

Ревизионная комиссия:

в Обществе ревизионная комиссия (ревизор) отсутствует.

2. Существенные аспекты Учетной политики и основа представления информации в бухгалтерской отчетности

1. Основа составления отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 год составлена в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденным приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н, а также иными федеральными стандартами бухгалтерского учета и нормативными правовыми актами Российской Федерации по бухгалтерскому учету, действовавшими при формировании отчетности за 2025 год.

Бухгалтерская отчетность дает достоверное и полное представление о финансовом положении Общества, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении. Бухгалтерская отчетность Общества является достоверной и полной, так как сформирована исходя из правил, установленных нормативными актами по бухгалтерскому учету, установленными в Российской Федерации.

В случаях, когда Общество допустило при формировании бухгалтерской отчетности отступления от этих правил, то существенные отступления раскрываются в бухгалтерской отчетности с указанием причин, вызвавших эти отступления, а также результат, который данные отступления оказали на понимание состояния финансового положения Общества, отражение финансовых результатов его деятельности и изменений в его финансовом положении. Обществом обеспечивается подтверждение оценки в денежном выражении последствий отступлений от действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Руководство Общества несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство Общества несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности. При подготовке бухгалтерской отчетности отсутствует значительная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

Общество применяет общую систему налогообложения.

2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

Активы и обязательства классифицируются в бухгалтерском балансе как краткосрочные и долгосрочные в соответствии с требованиями ФСБУ 4/2023 исходя из ожидаемого срока их обращения (погашения).

Активы признаются краткосрочными, если выполняется хотя бы одно из следующих условий:

- актив предназначен для реализации, потребления или обращения в рамках нормального операционного цикла организации;
- актив предполагается реализовать (погасить) в течение 12 месяцев после отчетной даты;

- актив представляет собой денежные средства или их эквиваленты, не имеющие ограничений на использование в течение более чем 12 месяцев после отчетной даты.

Обязательства признаются краткосрочными, если:

- их погашение ожидается в рамках нормального операционного цикла организации;
- они подлежат погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты;
- у организации отсутствует безусловное право отсрочить погашение обязательства на срок более 12 месяцев после отчетной даты.

Остальные активы и обязательства классифицируются как долгосрочные.

Срок обращения (погашения) активов и обязательств определяется на основании условий договоров, а также исходя из ожидаемого периода их обращения (погашения) на отчетную дату.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из ожидаемого срока их обращения (погашения) после отчетной даты.

Классификация активов и обязательств пересматривается на каждую отчетную дату. В случае изменения ожидаемого срока обращения (погашения) соответствующие активы и обязательства подлежат переклассификации между краткосрочными и долгосрочными.

3.Основные средства

В составе основных средств отражаются активы, соответствующие критериям признания, установленным ФСБУ 6/2020.

Объекты основных средств принимаются к бухгалтерскому учету при наличии контроля над ними, способности приносить экономические выгоды в будущем и возможности надежной оценки их стоимости.

Объекты недвижимости, фактически используемые организацией и отвечающие критериям признания основных средств, принимаются к учету в составе основных средств независимо от государственной регистрации прав на них.

Основные средства отражаются в бухгалтерском балансе по балансовой стоимости, определяемой как первоначальная стоимость за вычетом накопленной амортизации.

По объектам основных средств применяется линейный способ начисления амортизации исходя из установленных сроков полезного использования.

В соответствии с учетной политикой организации активы, отвечающие критериям признания основных средств, стоимостью не более 100 тыс. руб. за единицу не признаются в составе основных средств, а отражаются в составе материально-производственных запасов.

Доходы и расходы от выбытия основных средств отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

4.Учет аренды

Общество при заключении договоров, предусматривающих получение или предоставление имущества во временное пользование за плату, анализирует такие договоры на предмет наличия в них аренды в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018.

Договор классифицируется как договор аренды, если он предусматривает передачу права контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода за плату.

Договоры, в которых передача имущества осуществляется преимущественно в целях исполнения встречных обязательств перед организацией, предоставившей это имущество, и при которых отсутствует контроль над использованием идентифицированного актива, не учитываются как договоры аренды.

Единицей учета аренды является договор аренды.

Общество признает право пользования активом и обязательство по аренде на дату предоставления предмета аренды.

В соответствии с учетной политикой Общество применяет упрощения и не признает право пользования активом и обязательство по аренде по договорам аренды при одновременном выполнении следующих условий:

- срок аренды не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности продления договора;
- стоимость предмета аренды в состоянии, аналогичном новому, не превышает 300 000 руб.

По таким договорам арендные платежи признаются в составе расходов равномерно в течение срока аренды.

По договорам аренды, не подпадающим под указанные условия, обязательство по аренде первоначально оценивается как приведенная стоимость будущих арендных платежей, определяемая путем дисконтирования.

Дисконтирование осуществляется с использованием ставки привлечения заемных средств, которую Общество могло бы получить на сопоставимых условиях на аналогичный срок.

Право пользования активом первоначально оценивается в сумме обязательства по аренде с учетом корректировок, предусмотренных стандартом.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации в течение срока его полезного использования, определяемого исходя из срока аренды и условий договора, включая наличие или отсутствие перехода права собственности на предмет аренды.

Проценты по обязательству по аренде отражаются в составе расходов, за исключением случаев их включения в стоимость инвестиционных активов.

5.Запасы

Бухгалтерский учет запасов осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019.

Запасы при признании оцениваются по фактической себестоимости, включающей затраты на их приобретение и доведение до состояния, пригодного для использования или продажи.

При выбытии запасы оцениваются по средней себестоимости в соответствии с учетной политикой Общества.

Товары, приобретенные для перепродажи, принимаются к учету по фактической себестоимости их приобретения.

На отчетную дату запасы отражаются по наименьшей из величин:

- фактической себестоимости;
- чистой стоимости продажи.

В случае снижения чистой стоимости продажи запасов ниже их фактической себестоимости Общество признает обесценение запасов в составе расходов отчетного периода.

Запасы, приобретаемые для последующей реализации подрядчикам в рамках выполнения работ по капитальному ремонту и строительству, учитываются в составе товаров. Доходы и расходы по таким операциям отражаются в составе доходов и расходов по обычным видам деятельности.

6.Затраты на производство и продажу, незавершенное производство и готовая продукция

Учет затрат, связанных со строительством объектов недвижимости, осуществляется с учетом требований ФСБУ 26/2020 и ФСБУ 5/2019.

Затраты, непосредственно связанные со строительством объектов недвижимости, предназначенных для последующей продажи, формируют стоимость запасов Общества. Завершенные объекты, предназначенные для реализации, отражаются в составе готовой продукции. Затраты по незавершенным объектам, предназначенным для продажи,

отражаются в составе запасов исходя из их экономического назначения. Общехозяйственные расходы, не подлежащие включению в стоимость запасов, признаются управленческими расходами отчетного периода.

7.Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете в сумме, подлежащей получению от контрагентов, исходя из условий договоров.

В составе дебиторской задолженности Общества по состоянию на 31.12.2025 отражены расчеты с покупателями и заказчиками, поставщиками и подрядчиками по выданным авансам, сальдо по ЕНС, расчеты по социальному страхованию и обеспечению, расчеты с персоналом по оплате труда и по прочим операциям, расчеты с подотчетными лицами, расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная часть предоставленных займов и авансы по аренде.

На отчетную дату дебиторская задолженность оценивается с учетом необходимости формирования резерва по сомнительным долгам в соответствии с действующими нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, включая ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений».

Резерв по сомнительным долгам создается в отношении дебиторской задолженности, по которой существует неопределенность в ее погашении, в том числе:

- задолженности, не погашенной в установленные договором сроки;
- задолженности, по которой имеются признаки финансовых затруднений должника;
- иной задолженности, по которой существует риск непогашения.

Оценка величины резерва осуществляется на основании анализа платежеспособности должников, сроков возникновения задолженности и иной доступной информации.

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе за вычетом созданного резерва по сомнительным долгам.

Начисление резерва по сомнительным долгам отражается в составе прочих расходов, восстановление ранее созданного резерва — в составе прочих доходов.

Задолженность, признанная нереальной к взысканию, в том числе с истекшим сроком исковой давности, списывается с бухгалтерского учета. В соответствии с учетной политикой Общества такая задолженность учитывается на забалансовых счетах в течение 5 лет с момента списания.

8.Оценочные обязательства

Оценочные обязательства раскрываются в соответствии с ПБУ 8/2010 “Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.

Изменения оценочных значений отражаются в соответствии с ПБУ 21/2008 “Изменение оценочных значений”. Резерв по сомнительным долгам раскрывается отдельно как корректировка оценки дебиторской задолженности.

Оценочные обязательства

В составе оценочных обязательств Общество признает обязательства по оплате отпусков работников.

Оценочное обязательство по оплате отпусков определяется на отчетную дату исходя из:

- количества неиспользованных дней отпуска работников;
- среднего дневного заработка работников;
- сумм страховых взносов, начисляемых на соответствующие выплаты.

Расчет производится индивидуально по каждому работнику по следующей формуле:

$$\text{ОценОбяз} = \sum (\text{СрЗар}_i \times \text{Дн}_i \times (1 + \text{СтВз}_i / 100))$$

где:

- СрЗар_i — средний дневной заработок работника;
- Дн_i — количество неиспользованных дней отпуска;

- $СтВз_i$ — ставка страховых взносов.

Оценочное обязательство пересматривается на каждую отчетную дату и корректируется при изменении исходных оценок.

Оценочные резервы (резерв по сомнительным долгам)

Общество создает резерв по сомнительным долгам в отношении дебиторской задолженности, по которой существует риск непогашения.

Резерв формируется на отчетную дату на основании анализа:

- сроков возникновения задолженности;
- финансового состояния должников;
- вероятности погашения задолженности полностью или частично.

Оценка производится индивидуально по каждому сомнительному долгу.

Суммы созданного резерва относятся на прочие расходы, восстановление резерва — на прочие доходы.

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе за вычетом созданного резерва.

Списание задолженности, признанной нереальной к взысканию, осуществляется за счет ранее созданного резерва либо на финансовый результат.

В соответствии с учетной политикой Общества списанная задолженность учитывается на забалансовых счетах в течение 5 лет.

Общество формирует оценочные обязательства в случаях, предусмотренных законодательством и учетной политикой. По состоянию на 31.12.2025 показатели оценочных обязательств по строкам 1430 и 1540 бухгалтерского баланса отсутствуют.

9.Признание доходов

Признание выручки осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете исходя из принципа перехода контроля над активом к покупателю.

Выручка признается в сумме, определенной условиями договоров, за вычетом налога на добавленную стоимость и иных обязательных платежей.

Выручка от реализации объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости (в том числе в рамках договоров участия в долевом строительстве) признается на дату передачи объекта покупателю (участнику долевого строительства), подтвержденную соответствующим передаточным документом.

До момента передачи объекта денежные средства, полученные от покупателей (участников долевого строительства), отражаются в составе обязательств.

Выручка от выполнения работ и оказания услуг

Выручка от выполнения работ и оказания услуг признается по мере их оказания при условии, что сумма выручки может быть надежно определена и существует уверенность в получении экономических выгод.

10.Признание расходов

Признание расходов осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете исходя из принципа соответствия доходов и расходов.

Расходами по обычным видам деятельности признаются затраты, связанные с деятельностью Общества по строительству и реализации объектов недвижимости, выполнению работ, оказанию услуг, а также иной операционной деятельностью.

Формирование себестоимости

Затраты, непосредственно связанные со строительством объектов недвижимости, включаются в стоимость соответствующих инвестиционных объектов и учитываются в составе капитальных вложений до момента признания выручки.

К таким затратам относятся:

- затраты на строительно-монтажные работы;
- стоимость материалов;
- услуги подрядных организаций;
- иные затраты, непосредственно связанные со строительством.

Указанные затраты формируют себестоимость реализуемых объектов недвижимости и признаются в составе расходов по обычным видам деятельности в момент признания соответствующей выручки.

Управленческие расходы

К управленческим расходам относятся общехозяйственные расходы, учитываемые на соответствующих счетах бухгалтерского учета.

В соответствии с учетной политикой Общества управленческие расходы не включаются в стоимость инвестиционных объектов и ежемесячно списываются в полном объеме на финансовый результат отчетного периода.

Коммерческие расходы

Коммерческие расходы, связанные с продажей объектов недвижимости и иной деятельностью, признаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

События после отчетной даты.

Раскрытие информации о событиях после отчетной даты осуществляется в соответствии с требованиями ПБУ 7/98 и ФСБУ 4/2023.

События после отчетной даты представляют собой факты хозяйственной жизни, произошедшие в период между отчетной датой и датой утверждения бухгалтерской (финансовой) отчетности, которые оказывают или могут оказать влияние на финансовое положение, финансовые результаты и денежные потоки Общества.

По состоянию на дату утверждения бухгалтерской отчетности за 2025 год:

- события после отчетной даты, **требующие корректировки показателей бухгалтерской отчетности**, отсутствуют;
- события после отчетной даты, **подлежащие раскрытию в пояснениях**, отсутствуют.

Общество осуществляет деятельность на территории Российской Федерации и подвержено влиянию внешнеэкономических и геополитических факторов, включая санкционные ограничения и изменение условий ведения хозяйственной деятельности.

Руководство Общества учитывает указанные обстоятельства при оценке финансового положения и перспектив деятельности.

По состоянию на дату составления отчетности указанные факторы не оказали существенного влияния на показатели бухгалтерской отчетности за 2025 год и не приводят к возникновению существенной неопределенности в отношении способности Общества продолжать деятельность непрерывно.

Вознаграждение основному управленческому персоналу.

Раскрытие информации о вознаграждении основному управленческому персоналу осуществляется в соответствии с требованиями ПБУ 11/2008.

К основному управленческому персоналу Общества относятся генеральный директор, его заместители и главный бухгалтер.

Вознаграждение генерального директора определяется условиями трудового договора, а также может включать премиальные выплаты в соответствии с локальными нормативными актами Общества и решениями единственного участника.

Вознаграждение иных представителей основного управленческого персонала устанавливается трудовыми договорами и локальными нормативными актами Общества.

Краткосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу включают:

- оплату труда за отчетный период;
- премии;

- компенсационные выплаты, в том числе при увольнении;
- суммы отпускных;
- суммы начисленных страховых взносов.

Займы основному управленческому персоналу в 2025 и 2024 годах Обществом не предоставлялись.

Операции по получению займов и кредитов у связанных сторон.

Раскрытие информации об операциях со связанными сторонами осуществляется в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах». Порядок отражения полученных займов и кредитов определяется ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», а выданных займов — ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений». Состав и существенность раскрытий в пояснениях определяются ФСБУ 4/2023 в редакции, применяемой к годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год.

В отчетном 2025 году операции по получению займов и кредитов от связанных сторон Обществом не осуществлялись.

Сумма займов и кредитов, полученных от связанных сторон в 2025 году, составила 0 тыс. руб.

Задолженность перед связанными сторонами по полученным займам и кредитам:

- на 01.01.2025 — 0 тыс. руб.;

на 31.12.2025 — 0 тыс. руб.

Генеральный директор Гуторов М.В.