

**Пояснения к Бухгалтерскому балансу и
Отчету о финансовых результатах
Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ СТАТУС «ОПАЛ»
за 2025 год.**

1. Общие сведения

Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ СТАТУС «ОПАЛ»
Сокращенное наименование	ООО «СЗ СК СТАТУС «ОПАЛ»
Юридический адрес	295493, Республика Крым , Симферопольский м р-н, с.п. Мирновское, с. Белоглинка, Парковая ул., д. 1, К. 1, помещ. 2
ИНН/КПП	9109028177/910901001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1229100012679
Регистрирующий орган и дата регистрации	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 9 по Республике Крым от 21.09.2022 г.
Основной вид деятельности	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Уставный капитал, руб.	20 000,00 рублей
Учредители и бенефициары	Лобода Богдан Владимирович – 10 000 рублей (50% владения)
	Лутков Валерий Сергеевич - 10 000 рублей (50% владения)
Руководитель (Ф.И.О., должность)	Лутков Александр Сергеевич, директор
Главный бухгалтер	нет
Ведение бухгалтерского учета	Ведение бухгалтерского и налогового учета финансово-хозяйственной деятельности ООО «СЗ СК СТАТУС «ОПАЛ» осуществляет ООО «АУРА» (ИНН 9102290390) согласно договора оказания бухгалтерских и кадровых услуг № 09/10/2023-60/бух от 09.10.2023 г.

ООО «СЗ СК СТАТУС «ОПАЛ» запрещено:

- осуществлять иную деятельность (за исключением деятельности, связанной с привлечением денежных средств дольщиков и со строительством недвижимости в пределах одного разрешения на строительство);
- привлекать средства в форме кредитов, займов, ссуд (за исключением целевых кредитов на строительство);
- выпускать или выдавать ценные бумаги (за исключением акций);
- предоставлять займы и ссуды;
- приобретать ценные бумаги;
- участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций;
- совершать иные сделки, не связанные с осуществлением строительства или с обеспечением деятельности застройщика.

ООО «СЗ СК СТАТУС «ОПАЛ» ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации, осуществляет продажу квартир через счета эскроу. Счета эскроу – специальные счета для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета в целях их передачи другому лицу при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу.

Органами управления ООО «СЗ СК СТАТУС «ОПАЛ» являются:

Высшим органом Общества является общее собрание Участников. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган – Директор - Лутков Александр Сергеевич.

Среднесписочная численность работников ООО «СЗ СК СТАТУС «ОПАЛ» на 31.12.2025 г. составила 1 (один) чел.

2. Учетная политика.

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ СК СТАТУС «ОПАЛ» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и исходя из допущения непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ СК СТАТУС «ОПАЛ» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Бухгалтерская отчетность содержит информацию, сформированную в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами и систематизированную в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом "О бухгалтерском учете".

В бухгалтерской отчетности раскрыта существенная информация. Показатели бухгалтерской отчетности, входящие в минимальный перечень, которые отсутствуют у общества в формах бухгалтерской отчетности отражаются с прочерком. В случае, когда информация (за исключением предусмотренного пунктами 9, 26, 34 и 38 настоящего Стандарта) не является существенной, такая информация не раскрывается в бухгалтерской отчетности, даже если обязанность раскрывать ее установлена федеральными и (или) отраслевыми стандартами. Суммы по всем показателям, приведенным в таблицах в настоящих Пояснениях, указаны в тысячах рублей.

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ СК СТАТУС «ОПАЛ» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и исходя из допущения непрерывности деятельности.

Учетная политика по бухгалтерскому учету ООО «СЗ СК СТАТУС «ОПАЛ» (далее – Учетная политика), утверждена Приказом № 1-УП(О) от 29.12.2024 года и разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы "1С: Бухгалтерия 8", редакция 3.0. ООО «СЗ СК СТАТУС «ОПАЛ» является организацией, проведение аудита для которой обязательно (ст. 3, ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Уровень существенности.

Показатель считается существенным и приводится обособленно в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала или отчете о движении денежных средств, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. При детализации статей вышеперечисленных форм существенной признается сумма, составляющая 5% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 5% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их характером либо конкретными обстоятельствами возникновения.

Ошибка, допущенная в бухгалтерском учете, признается существенной, если она приводит к искажению статьей бухгалтерской утвержденной Приказом Минфина России № 66н на 5% и более.

Инвентаризация активов и обязательств

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности проводится инвентаризация имущества и обязательств Общества.

Инвентаризация проводится в соответствии с:

- Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете";
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.07.98 № 34н,
- Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными Приказом Минфина России от 13 июня 1995 г. N 49.

Инвентаризация имущества и обязательств проводится один раз в год перед составлением годового отчета в период с 01 ноября по 31 декабря отчетного года.

3. Методические положения учетной политики.

Активы и обязательства в иностранных валютах.

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции. Денежные активы и обязательства, стоимость которых

выражена в иностранной валюте, отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе курсов валют, установленных Центральным банком Российской Федерации на отчетные даты (рублей за единицу валюты).

Стоимость приобретаемого актива (работ, услуг) определяется по курсу валюты, установленному Банком России, как сумма:

- перечисленного аванса (при его наличии) – на дату перечисления аванса;
- неоплаченной кредиторской задолженности – на дату перехода к организации права собственности (п. 5, 9 и 10 ПБУ 3/2006).

Курсовые разницы, возникающие в течение года по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счета прибылей и убытков и отражаются в отчете о прибылях и убытках в составе прочих доходов и расходов.

В отчете о движении денежных средств рублевый эквивалент валютных остатков на начало года и движений иностранной валюты в течение года рассчитывается по официальному курсу валюты, действующему на текущую дату.

Основные средства

К основным средствам в бухгалтерском учете организации относят активы, которые одновременно соответствуют следующим критериям:

- 1) актив имеет материально-вещественную форму;
- 2) предполагается использование актива в качестве средства труда при производстве, продаже продукции (выполнении работ, оказании услуг), для управленческих нужд организации либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;
- 3) предполагается использование актива в течение срока, превышающего 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- 4) не предполагается последующая перепродажа активов;
- 5) активы обладают способностью приносить Обществу экономические выгоды в будущем;
- 6) активы принадлежат Обществу на праве собственности, приобретены по договорам лизинга.

Основными средствами организации являются: Земельный участок; права пользования активом.

Не относятся к основным средствам:

- капитальные вложения;
- долгосрочные активы к продаже.

Формирование первоначальной стоимости основных средств.

Первоначальной стоимостью ОС считается общая сумма связанных с объектом ОС капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете (п. 12 ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н).

К капитальным вложениям относятся затраты (п. 5 ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н):

- на приобретение имущества, предназначенного для использования непосредственно в качестве объектов основных средств или их частей либо для использования в процессе приобретения, создания, улучшения и (или) восстановления объектов основных средств;
- на строительство, сооружение, изготовление объектов основных средств;
- на подготовку проектной, рабочей и организационно-технологической документации (архитектурных проектов, разрешений на строительство и др.);
- на организацию строительной площадки;
- на осуществление авторского надзора;
- на улучшение и (или) восстановление объекта основных средств;
- на доставку и приведение объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, в том числе его монтаж, установку;
- на проведение пусконаладочных работ, испытаний.

Капитальные вложения признаются в сумме фактических затрат организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств (п. 9 ФСБУ 26/2020).

В сумму фактических затрат при признании капитальных вложений включаются (п. п. 10, 11, 12 ФСБУ 26/2020):

- уплаченные и (или) подлежащие уплате организацией поставщику (продавцу, подрядчику) при осуществлении капитальных вложений суммы, за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов, с учетом премий и скидок. В случае отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев или установленный организацией меньший срок, в капитальные вложения включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена при отсутствии отсрочки (рассрочки);
- стоимость активов организации, списываемая в связи с использованием этих активов при осуществлении капитальных вложений;
- амортизация активов, используемых при осуществлении капитальных вложений;
- затраты на поддержание работоспособности или исправности активов, используемых при осуществлении капитальных вложений, текущий ремонт этих активов;
- заработная плата и любые другие формы вознаграждений работникам организации, труд которых используется для осуществления капитальных вложений, а также все связанные с указанными вознаграждениями социальные платежи (пенсионное, медицинское страхование и др.);
- связанные с осуществлением капитальных вложений проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива (см. также п. п. 7 -

10, 12 ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н);

- иные затраты, в отношении которых соблюдаются условия, установленные п. 6 ФСБУ 26/2020.

Если ОС получены по договору мены или безвозмездно, они оцениваются по справедливой стоимости передаваемого или получаемого имущества (п. 13 ФСБУ 26/2020).

Фактическими затратами на имущество, которое организация получает безвозмездно, считается справедливая стоимость этого имущества (п. 14 ФСБУ 26/2020).

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные в пункте 4 ФСБУ 6/2020, стоимостью 40 000 рублей и менее за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Общества в составе материально-производственных запасов и не отражаются в составе основных средств (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Ликвидационная стоимость ОС принимается равной 5% от первоначальной стоимости.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости;

Амортизация ОС

Стоимость основных средств погашается посредством амортизации (п. 27 ФСБУ 6/2020).

Амортизация начисляется по всем видам имущества, учтенного в составе ОС, за исключением (п. 28 ФСБУ 6/2020):

- инвестиционной недвижимости, учитываемой по переоцененной стоимости;
- ОС с неизменными потребительскими свойствами (водные объекты, недра и другие природные ресурсы), музейные предметы;
- законсервированных и не используемых в деятельности организации объектов ОС, предназначенных для реализации законодательства РФ о мобилизационной подготовке и мобилизации.

По другим временно не используемым и (или) законсервированным ОС амортизация начисляется в обычном порядке (п. 30 ФСБУ 6/2020, Информационное сообщение Минфина России от 03.11.2020 N ИС-учет-29).

Амортизация ОС начисляется 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания ОС (пп. "а" п. 33 ФСБУ 6/2020, Информационное сообщение Минфина России от 03.11.2020 N ИС-учет-29, п. 7 ПБУ 1/2008 "Учетная политика организации").

Начисление амортизации прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания объекта ОС (пп. "б" п. 33 ФСБУ 6/2020, п. 7 ПБУ 1/2008).

Амортизация начисляется независимо от результата деятельности организации в отчетном периоде (п. 29 ФСБУ 6/2020) ежемесячно.

В бухгалтерском учете элементы амортизации считаются оценочными значениями. Их изменения возникают в результате появления новой информации и не являются исправлением ошибок. Поэтому такие изменения отражаются в бухгалтерском учете

как изменения оценочных значений - перспективно. Ранее начисленная амортизация не пересчитывается (п. 37 ФСБУ 6/2020, п. п. 2, 3, 4 ПБУ 21/2008).

Проверка на обесценение основных средств проводится на дату составления годовой бухгалтерской отчетности.

Выбытие ОС

Решение о списании объекта и дальнейших мероприятиях определяется приказом директора.

Выбытие объекта основных средств происходит в связи с:

- прекращением использования этого объекта вследствие его физического или морального износа при отсутствии перспектив продажи или возобновления использования;
- передачей этого объекта другому лицу в связи с его продажей, меной, передачей в виде вклада в капитал другой организации, передачей в не операционную (финансовую) аренду, передачей в некоммерческую организацию;
- физическим выбытием этого объекта в связи с его утратой, стихийным бедствием, пожаром, аварией и другими чрезвычайными ситуациями;
- истечением нормативно допустимых сроков или других предельных параметров эксплуатации этого объекта, в результате чего его использование организацией становится невозможным;
- прекращением организацией деятельности, в которой использовался этот объект, при отсутствии возможности его использования в продолжающейся деятельности.

Объект не отражается в составе основных средств, если он перестал отвечать критериям признания как таковым. При этом не имеет значения, что объект еще существует физически.

Разница между суммой балансовой стоимости списываемого объекта основных средств и затрат на его выбытие, с одной стороны, и поступлениями от выбытия этого объекта, с другой стороны, признается доходом или расходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором списывается объект основных средств.

Лизинговое и арендованное имущество

В бухгалтерском учете при получении предмета лизинга организация лизингополучатель признает право пользования актива (ППА) и обязательство по аренде (п. 10 ФСБУ 25/2018).

Обязательство по аренде представляет собой кредиторскую задолженность по уплате лизинговых платежей в будущем и в общем случае оценивается как сумма приведенной стоимости будущих лизинговых платежей на дату оценки (п. п. 10, 14 ФСБУ 25/2018, п. 3 Информационного сообщения Минфина России от 25.01.2019 N ИС-учет-15).

Амортизация (ППА) рассчитывается в отчетном периоде способом, установленным в учетной политике для соответствующей группы объектов ОС (п. 10 ФСБУ 25/2018, п. 34 ФСБУ 6/2020).

Консервация основных средств

Консервация производственных мощностей и объектов основных средств осуществляется на основании приказа, подписанного директором Общества.

Объекты основных средств, переведенные на консервацию, учитываются обособленно.

При переводе объектов основных средств по решению руководителя на консервацию на срок более трех месяцев начисление амортизационных отчислений приостанавливается. Начисление амортизации по объектам основных средств, прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем перевода объектов основных средств на консервацию.

Если срок консервации менее трех месяцев, начисление амортизационных отчислений не приостанавливается, а осуществляется в обычном порядке.

По окончании срока консервации объекты должны быть расконсервированы. После расконсервации объектов основных средств амортизация по этим объектам начисляется в порядке, действовавшем до момента консервации, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем завершения консервации.

Срок полезного использования объектов основных средств на основании приказа об их консервации и актов о консервации и расконсервации продлевается на период нахождения объектов основных средств на консервации.

Расходы, связанные с консервацией объектов основных средств, в том числе затраты на их содержание в период консервации и затраты на расконсервацию, относятся к прочим расходам.

Материально-производственные запасы.

1. Сырье, материалы, топливо, тара и тарные материалы, запасные части, строительные материалы, инвентарь, хозяйственные принадлежности, спецодежда и спец оснастка принимаются к учету по фактической себестоимости. Она определяется в порядке, установленном п. п. 10 - 18 ФСБУ 5/2019 (п. 9 ФСБУ 5/2019).

Резерв под обесценение запасов не создается.

Оценка имеющихся в наличии на отчетную дату запасов соответствует оценке последних по времени поступивших запасов (способ ФИФО).

Стоимость запасов, предназначенных для управленческих нужд, признается расходом единовременно в периоде, в котором расходы понесены (п. 2 ФСБУ 5/2019, п. 7 ПБУ 1/2008).

2. Затраты на создание многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) для участников долевого строительства до момента признания выручки от продажи являются незавершенным производством, которое в свою очередь относится к оборотным активам - запасам (пп. "е", "ж" п. 3 ФСБУ 5/2019 "Запасы"). Оценивается НЗП по фактической себестоимости.

В себестоимость объекта строительства, признаваемого инвестиционным активом, включаются также проценты по целевому кредиту (целевому займу) (п. п. 7, 8 ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", пп. "д" п. 11 ФСБУ 5/2019,

Рекомендация Р-69/2016-КпР "Включение долговых затрат в стоимость производимой продукции").

Порядок отражения НДС

Услуги застройщика, оказываемые по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, предусмотренными планировкой данного дома, НДС не облагаются.

Суммы налога, предъявленные застройщику при приобретении товаров (работ, услуг), в том числе основных средств и нематериальных активов, учитываются в стоимости таких товаров (работ, услуг), в том числе основных средств и нематериальных активов.

Расходы будущих периодов.

Расходы, произведенные ООО «СЗ СК СТАТУС «ОПАЛ» в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражены как расходы будущих периодов.

В составе расходов будущих периодов отражаются расходы, связанные подготовительными к производству работами, освоением новых производств, страхованием, правами использования программного обеспечения и др.

Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся.

Задолженность покупателей и заказчиков.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между ООО «СЗ СК СТАТУС «ОПАЛ» с покупателями и заказчиками.

В бухгалтерском учете ООО «СЗ СК СТАТУС «ОПАЛ» в отчетном периоде резерв сомнительных долгов по состоянию на 31.12.2025 года не создавался.

Резервы и оценочные обязательства.

Согласно п. 15 ПБУ 8/2010 оценочное обязательство признаётся по состоянию на конец каждого отчетного периода в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов.

Сумма резерва определяется произведением общего количества дней отпуска, не использованных всеми сотрудниками организации по группам (подразделениям), и величины средней зарплаты. Размер резерва в части страховых взносов определяется с учетом методики расчета резерва на оплату отпусков.

Исходя из требования рациональности учетной политики, расчет выполняется в целом по организации.

Учет займов и кредитов

- Формирование в бухгалтерском учете информации о полученных кредитах и займах производится в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»
- Аналитический учет задолженности по полученным займам и кредитам ведется по кредитным организациям, заимодавцам, видам займов и кредитов.

- Синтетический учет по кредитам и займам и по начисленным процентам ведется на счетах 66 Расчеты по краткосрочным кредитам и займам и 67 Расчеты по долгосрочным кредитам и займам.

Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, являются:

- проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору);
- дополнительные расходы по займам.

Предъявленные претензии заимодавца в виде пеней (штрафов) учитываются в бухгалтерском учете на сч.76.02 «Расчеты по претензиям».

Расходы по кредитам и займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Расходы по займам и кредитам, к которым относятся проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), в бухгалтерском учете отражаются обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Расходы по кредитам и займам включаются в стоимость инвестиционного актива при осуществлении капитальных вложений в течение длительного периода времени, который составляет не менее 12 месяцев.

Проценты начисляются со дня, следующего за днем поступления денежных средств по договору займа (кредита), до дня их возврата включительно, если иное не установлено договором.

Расчеты по налогу на прибыль.

Общество в 2025 году находится на общей системе налогообложения. ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», утвержденным приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н (в редакции приказа Минфина России от 06.04.2015 № 57н) не применяет.

Отражение средств дольщиков на счетах ЭСКРОУ в забалансовом учете.

Для обобщения информации о наличии и движении полученных гарантий в обеспечение выполнения обязательств и платежей предназначен счет 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные". Суммы обеспечений, учтенные на счете 008, списываются по мере погашения задолженности, для этой цели открыты субсчета 008.02.3 Обеспечение обязательств и платежей выданные ДДУ-заключенные и 008.02.О Обеспечение обязательств и платежей выданные ДДУ-оплаченные. Аналитический учет ведется по каждому полученному обеспечению.

Признание доходов и расходов.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;

- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Выручка определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и дольщиком (пп. 6, 6.1 ПБУ 9/99). Поэтому в данном случае выручка будет определяться на дату подписания акта приемки-передачи объекта строительства в размере стоимости переданного объекта, установленной в договоре (п. 12 ПБУ 9/99). В силу п. 1 ПБУ 2/2008 "Учет договоров строительного подряда" (далее - ПБУ 2/2008) данное положение предназначено для организаций, выполняющих строительные работы собственными силами. ООО «СЗ СК СТАТУС «ОПАЛ» не выполняет СМР собственными силами. Строительно-монтажные работы выполняются ООО «ПИК» по договору генерального подряда № 01/03/2024-6О/1 от 01.03.2024 г. и договору генерального подряда № 01/03/2024-6О/2 от 01.03.2024 г. Поэтому ООО «СЗ СК СТАТУС «ОПАЛ» допускает неприменимость ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда».

4. Раскрытие информации о связанных лицах

Стороны считаются связанными, если одна сторона имеет возможность контролировать другую сторону или оказывать значительное влияние на другую сторону в принятии финансовых или операционных решений или если связанная сторона организации и другая организация находятся под общим контролем.

К связанным сторонам Общества относятся: участники общества (бенефициары), в том числе лица ответственные за корпоративное управление, члены ведущего управленческого персонала организации и близкие родственники лиц, указанных выше.

Связанные стороны:

Наименование связанной стороны (ЮЛ или ФЛ)	Характер отношений	Виды проводимых операций	Данные за 2025 г.		Данные за 2024 г.	
			Объем операции	Сальдо расчетов на 31 декабря 2025 г.	Объем операции	Сальдо расчетов на 31 декабря 2024 г.
Лутков Александр Сергеевич	Трудовые	Заработная плата соответствующие данному вознаграждению страховые взносы	345	-	279	10
	Договор беспроцентного денежного займа № 1 от 14.10.2022	Заем	-	25	-	25
	Договор беспроцентного денежного займа № 2 от 13.02.2023	Заём	-	1 065	-	1 065
Лобода Галина Ивановна	Договор к/п земельного участка №4456-О от 18.10.2022	Продажа земельного участка	-	80 000	-	80 000
Лутков Валерий Сергеевич	Договор к/п земельного участка №4456-О от 18.10.2022	Продажа земельного участка	-	80 000	-	80 000

5. Условные факты хозяйственной деятельности.

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность ООО «СЗ СК СТАТУС «ОПАЛ», состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, нет
В 2025 году резерв под условные обязательства хозяйственной деятельности не создавался.

6. События после отчетной даты

События после отчетной даты, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности ООО «СЗ СК СТАТУС «ОПАЛ» в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год:

Общество работает в отрасли, которая может испытать трудности: в поставках комплектующих, основных средств, сырья и материалов из-за текущей экономической ситуации. Это обстоятельство, в свою очередь, не может не иметь последствий для общества. Однако неопределенность ситуации не позволяет оценить последствия данных событий после отчетной даты в денежном выражении.

7. Допущение непрерывности деятельности

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности ООО «СЗ СК СТАТУС «ОПАЛ» осуществляет свою деятельность непрерывно и продолжит

осуществлять ее в обозримом будущем. Общество не имеет ни намерения, ни необходимости прекратить свое существование или существенно сократить объем своей деятельности.

8. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

8.1 Основные средства (строка баланса 1150)

Группа ОС	На начало периода			За период				На конец периода		
	Стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации	Уменьшение стоимости	Списание амортизации	Стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Офис, с. Белоглинка, ул Парковая, 1, корп. 1, помещ. 2 (аренда)	2 020	789	1 231	-	939	57	-	1 963	1 728	235
Итого	2 020	789	1 231	-	939	57	-	1 963	1 728	235

В составе основных средств ООО «СЗ СК СТАТУС «ОПАЛ» учитываются на счете 01.03 право пользования активами стоимостью в размере 235 тыс.руб. по договору аренды № 01/11/2022 от 01.12.2022 г–помещение под офис расположенное по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с.п. Мирновское, с. Белоглинка, Парковая ул., д. 1, К. 1, помещ. 2.

8.2 Прочие внеоборотные активы (строка 1190 Баланса)

В 2025 году в прочие необоротные активы вошли затраты на страхование строительно-монтажных работ в сумме 41 тыс.руб.

В 2024 году размер прочих необоротных активов(затраты по страхованию строительно-монтажных работ) составил в сумме 195 тыс.руб.

8.3 Запасы (строка 1210 Баланса), тыс.руб.

	2025 год	2024 год
Стоимость (тыс.руб.):	861 371	420 335
В том числе:		
Земельный участок кадастровый номер 90:12:090501:4455	160 022	160 022
Расходы на содержание застройщика	57 309	27 926
Сырье и материалы	161	
Прочие расходы		
Затраты на строительство недвижимости МКД	588 386	180 471
Затраты на строительство коммерческой недвижимости	55 493	51 918

8.4 Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220 Баланса), тыс.руб.

	31.12.2025 г	31.12.2024 г
НДС по приобретенным услугам	2	431
НДС при строительстве основных средств	17 459	2 194
Всего	17 461	2 625

8.5 Дебиторская задолженность (строка 1230 Баланса), тыс.руб.

	31.12.2025 г	31.12.2024 г
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	318	-
Расчеты по авансам выданным		19 157
Расчеты по налогам и сборам		41
Сальдо по ЕНС	42	
Всего	360	19 198

8.6 Денежные средства (строка 1250 Баланса):

Остаток денежных средств по состоянию на 31.12.2025 год составил

277 тыс.руб.,

Банковские счета	Сальдо на 31.12.2025 г.	Сальдо на 31.12.2024 г.
40702810122910001329 Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)/40702810640130000746, РНКБ БАНК (ПАО)	277	468
Итого	277	468

8.7 Прочие оборотные активы (строка 1260 Баланса), тыс.руб.:

Расходы будущих периодов	Сальдо на 31.12.2025 г.
Контур.Экстерн (27.10.2025-26.10.2026) - право Опал.	4
Контур.Экстерн (27.10.2025-26.10.2026) - сопровождение Опал	1
Итого	5
Расходы будущих периодов	Сальдо на 31.12.2024г.

Контур.Диадок (19.08.24-18.08.2025) - право Опал Диадок	1
Контур.Экстерн (27.10.2024-26.10.2025 О) - сопровождение	1
Контур.Экстерн (27.10.2024-26.10.2025) - право Опал.	4
Итого	6

8.8 Уставный капитал

Уставный капитал Общества в 2025 году не менялся и составляет 20 тыс.руб..

Участники Общества:

1. Лобода Богдан Владимирович – 10 000 рублей (50% владения);
2. Лутков Валерий Сергеевич- 10 000 рублей (50% владения)

8.9 Заемные средства (строка 1410 Баланса)

Контрагент	Сальдо на 31.12.2025 тыс.руб
РНКБ Банк (ПАО). Договор №53/24-НКЛ от 22.04.2024	645 324 в т. ч. % по кредиту- 15
ООО СЗ СК СТАТУС ИЗУМРУД Договор денежного займа № 2 от 18.10.2023 г.	1 213 в т. ч. % по кредиту- 23
ООО СЗ СК СТАТУС ИЗУМРУД Договору займа № 4 от 22.05.2024 г.	6 097 в т. ч. % по кредиту- 97
Лутков Александр Сергеевич Договор беспроцентного денежного займа № 1 от 14.10.2022 Договор беспроцентного денежного займа № 2 от 13.02.2023	25 1 065
Иванов Артем Алексеевич ИП Договор денежного займа № 1 от 07.11.2025 (под 6,5% годовых)	5 150 в т. ч. % по кредиту- 50
ООО «Прогресс» Договор денежного займа №13 от 05.09.2025г.(5% годовых)	4 756 в т. ч. % по кредиту- 76
Договор денежного займа №5 от 16.07.2025г.(5% годовых)	4 090 в т. ч. % по кредиту- 90
Договор денежного займа №22 от 22.12.2025г.(6.5% годовых)	1 402 в т. ч. % по кредиту- 2
ИТОГО:	669 122 в т. ч. % по кредиту и займу- 353

Контрагент	Сальдо на 31.12.2024 тыс.руб
РНКБ Банк (ПАО). Договор №53/24-НКЛ от 22.04.2024	200 350 в т. ч. % по кредиту- 15
ООО СЗ СК СТАТУС ИЗУМРУД Договор денежного займа № 2 от 18.10.2023 г.	1 201 в т. ч. % по кредиту- 11
ООО СЗ СК СТАТУС ИЗУМРУД Договору займа № 4 от 22.05.2024 г.	6 037 в т. ч. % по кредиту- 37
Лутков Александр Сергеевич Договор беспроцентного денежного займа № 1 от 14.10.2022 Договор беспроцентного денежного займа № 2 от 13.02.2023	25 1 065
ИТОГО:	208 678 в т. ч. % по кредиту и займу- 63

8.10 Прочие долгосрочные обязательства (строка 1450 Баланса), тыс.руб.

	31.12.2025 г	31.12.2024 г
Обязательства перед поставщиками по договорам со сроком свыше 365 дней	-	1 204
Итого:	-	1 204

8.11 Кредиторская задолженность (строка 1520 Баланса), тыс. руб.:

	31.12.2025 г	31.12.2024 г
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	210 013	233 699
Расчеты по налогам и сборам	30	30
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	10	10
Расчеты с подотчетными лицами	2	1
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	120	416
Всего	210 175	234 156

8.12 Оценочные обязательства (строка Баланса 1540), тыс.руб.

Оценочные обязательства	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Оценочные обязательства по вознаграждениям	19	-
Оценочные обязательства по страховым взносам	6	-
Всего	25	-

9. Пояснения к статьям отчета о прибылях и убытках.

ООО «СЗ СК СТАТУС «ОПАЛ», на основании разрешения на строительство привлекает денежные средства физических лиц по договорам участия в долевом строительстве комплекса апартаментов в рамках Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Застройщик не применяет ПБУ 2/2008 для признания выручки. В соответствии с пунктом 13 ПБУ 9/99 организация признает в бухгалтерском учете выручку от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом. Выручка признается на дату подписания акта о передаче апартаментов дольщику, исходя из общей цены заключенного с инвестором договора. При этом в расходах учитывается, в том числе стоимость работ и услуг, выполненных подрядчиками (оказанных исполнителями).

ООО «СЗ СК СТАТУС «ОПАЛ» в течение 2025 года не признавало выручки и соответственно расходов от основного вида деятельности. Прочих доходов и расходов в течении 2025 года не было.

Директор



Лутков А.С./

«28» марта 2026 года