

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1.1 Информация об Обществе и видах деятельности Общества

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Рмстрой» (далее по тексту – Общество) является коммерческой организацией, созданной на основании Собрания учредителей (протокол от 07 ноября 2024 года).

Общество зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1246000003886 12 ноября 2024 года.

С момента регистрации и в течение 2025 года участниками не принимались какие-либо решения об изменении величины уставного капитала, его величина составляла 10 000 (десять) тысяч рублей.

Основным видом деятельности Общества является Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.1)

В 2025 году Общество начало осуществлять строительство многоквартирного жилого дома (Земельный участок с КН 60:18:0060201:8520).

Общество по состоянию на 31 декабря 2025 года не имеет филиалов, представительств и иных подразделений.

Среднесписочная численность работающих в Обществе за отчетный период по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 2 человека.

Руководство текущей деятельностью осуществляется Директором в качестве единоличного исполнительного органа Общества Александровым Романом Геннадьевичем. Коллегиальный исполнительный орган уставом не предусмотрен.

1.2. Общая информация и критерии существенности раскрытой информации

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами.

В бухгалтерской отчетности организации раскрывается информация, которая оказывает или способна оказать влияние на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств, информация раскрывается с учетом существенности.

Бухгалтерская отчетность была подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

При подготовке отчетности Общество применяет профессиональное суждение для определения состава, детализации и способа раскрытия информации в соответствии с критериями, установленными в Учетной политике Общества.

В формах и Пояснениях раскрыта качественная информация в отношении статей и операций, которые являются существенными для формирования полного и непредвзятого представления о финансовом положении и результатах деятельности Общества.

К такой информации, в частности, мы отнесли:

- Учетная политика и исправления: изменения в учетной политике, а также исправление существенных ошибок предыдущих отчетных периодов.
- Связанные стороны: все операции с аффилированными лицами, включая операции с ключевым управленческим персоналом.
- Риски и обязательства: судебные разбирательства, условные обязательства (по выданным гарантиям качества товаров) и оценочные обязательства (на предстоящие рекламные акции или программы лояльности).
- События после отчетной даты: факты хозяйственной жизни, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение компании, такие как крупные сделки по приобретению или продаже бизнеса, получение значительных судебных решений, начало процедур банкротства контрагентов.

Такой комплексный подход к оценке существенности, сочетающий количественные и качественные критерии, позволяет обеспечить прозрачность отчетности и удовлетворить информационные потребности ее пользователей.

В целях обеспечения достоверного и нейтрального представления информации, строки, предусмотренные типовыми формами, по которым у Общества на отчетные даты отсутствуют активы, обязательства и иные объекты учета, соответствующие некоторым из указанных в формах показателям (таким как гудвил) включены в бухгалтерскую отчетность. В целях обеспечения достоверного и нейтрального представления информации, соответствующие строки не содержат числовых значений (прочеркнуты). Отсутствие числовых значений в строках, предусмотренных минимальным составом показателей бухгалтерской отчетности (аналогичным перечням, установленным пунктами 9, 26, 34 и 38 ФСБУ 4/2023), означает, что у Общества отсутствуют соответствующие активы, обязательства, доходы, расходы или иные объекты учета.

В бухгалтерской отчетности значения показателей представлены в тысячах рублей, если не указано иное.

В данной отчетности вычитаемые или отрицательные значения показателей приводятся в круглых скобках.

Показатели в бухгалтерском балансе приводятся в нетто-оценке, то есть за вычетом регулирующих величин, раскрываемых в пояснениях. Представление показателей в бухгалтерском балансе в нетто-оценке не является зачетом между этими показателями.

2. КРАТКИЙ ОБЗОР УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Учетная политика Общества разработана и утверждена приказом Общества от 18.11.2024г. № 03-П.

Запасы

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы.

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.

Учет затрат в период строительства МКД

По дебету счета 08.03 накапливаются осуществляемые в период строительства расходы, включая стоимость выполненных подрядчиками работ, затраты на материалы и их поставку, коммунальные ресурсы от снабжающих организаций, технологическое присоединение к инженерным сетям, страхование строительно-монтажных рисков, оплату услуг привлеченного заказчика, «входящий» НДС вышеперечисленных расходов и т.д. Все эти расходы формируют стоимость объекта строительства для целей бухгалтерского учета, в том числе в случае, если готовый объект будет принят в состав основных средств.

Бухгалтерский учет организован таким образом, чтобы обеспечить формирование стоимости каждого строящегося объекта.

Основанием для отражения затрат на счете 08.03 являются следующие документы:

- акты сдачи-приемки результатов выполненных подрядчиками работ в целом по договору или по самостоятельному законченному этапу работ;
- акты расхода материалов, переданных подрядчику на давальческих условиях (форма актов произвольная);
- отчеты исполнителя о принятых работах, услугах от технического заказчика;
- счета-фактуры, упд за электроэнергию, водоснабжение, отопление и т.д.

С кредита счета 08.03 накопленные расходы списываются в корреспонденции со счетом 86.02 «Прочее целевое финансирование и поступления» в момент возникновения права собственности.

Кредиты, займы

Учет расходов по займам (кредитам) ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Общество отражает находящиеся в его распоряжении заемные (кредитные) средства, срок погашения которых по договору кредита (займа) превышает 12 месяцев на счетах бухгалтерского учета в составе долгосрочной задолженности.

Причитающийся к уплате заимодавцу (кредитору) доход начисляется равномерно (ежемесячно или ежеквартально) в соответствии со ставкой, указанной в договоре.

Доходы

Учет доходов ведется в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Доходы общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности относятся:

- доходы от реализации жилых и нежилых помещений;
- доходы от сдачи в аренду помещений;
- доходы от оказания услуг заказчика.

Все остальные виды поступления относятся к прочим доходам организации.

Доходы признаются в том периоде, в котором имели место, независимо от фактического поступления денежных средств.

Расходы

Учет расходов ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Расходы общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Существенность показателей отчетности и ошибок

Не являются ошибками неточности или пропуски в отражении фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и (или) бухгалтерской отчетности Общества, выявленные в результате получения новой информации, которая не была доступна Обществу на момент отражения (не отражения) таких фактов хозяйственной деятельности

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.

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.

3. РАСКРЫТИЕ ОТДЕЛЬНЫХ СТАТЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ С УЧЕТОМ СУЩЕСТВЕННОСТИ

3.1. Запасы

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов отражены в составе дебиторской задолженности на 31.12.2025 г. в размере 2 646 тыс. руб.

Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период				изменения видов запасов	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		списано		резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение				
Запасы - всего	За 12.11.2024 - декабрь 2025 г.	-	-	198 890	-	-	-	-	X	X
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X
в том числе: Сырье и материалы	За 12.11.2024 - декабрь 2025 г.	-	-	99	-	-	-	-	(99)	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 12.11.2024 - декабрь 2025 г.	-	-	198 791	-	-	-	-	99	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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			
Запасы, находящиеся в залоге, - всего			

3.2. Дебиторская задолженность.

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	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	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		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 12.11.2024 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 12.11.2024 - декабрь 2025 г.	-	-	2 646	-	-	-	-	-	2 646	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 12.11.2024 - декабрь 2025 г.	-	-	2 646	-	-	-	-	-	2 646	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 12.11.2024 - декабрь 2025 г.	-	-	2 646	-	-	-	-	X	2 646	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-

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	-	-	-	-	-	-

3.3. Уставный капитал.

Размер уставного капитала на конец отчетного периода составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей.

Уставный капитал по количеству участников разделен на 6 (Шесть) неравных долей. Доли участников раскрыты в разделе 4.1 настоящих Пояснений.

Все доли являются размещенными и полностью оплаченными участниками Общества.

На отчетную дату у Общества отсутствуют собственные доли, приобретенные в порядке, предусмотренном законодательством и уставом.

Изменений в составе участников и размере долей в 2025 году не было.

Права, предоставляемые долями:

Все доли уставного капитала являются обыкновенными и предоставляют их владельцам (участникам) одинаковый объем прав, предусмотренный Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» и Уставом Общества, в том числе:

Право участвовать в управлении делами Общества;

Право на получение части прибыли Общества в виде дивидендов;

Право на получение части имущества Общества в случае его ликвидации;

Право на доступ к информации о деятельности Общества;

Иные права, предусмотренные законодательством и Уставом.

Информация о наличии и формировании уставного капитала представлена в Отчете об изменении капитала за 2025 год.

Чистые активы

Чистые активы Общества по состоянию:

на 31 декабря 2025 года - 5 тыс. руб.

3.4. Обязательства

Проценты за пользования заемными средствами рассчитываются исходя из ставки рефинансирования ЦБ на дату подписания договоров, включаются в состав затрат по строительству МКД. Срок погашения займов – 2028 год.

Резерв по отпускам на 31.12.2025 г. в бухгалтерском учете ООО СЗ «Рмстрой» не создавался. С учетом условий и режима труда, отпуска сотрудникам предоставлены по март 2026 года.

Просроченные обязательства отсутствуют.

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		Переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 12.11.2024 - декабрь 2025 г. За 2024 г.		153 000					153 000
в том числе:								
Долгосрочные займы	За 12.11.2024 - декабрь 2025 г. За 2024 г.		153 000					153 000
Краткосрочные обязательства - всего	За 12.11.2024 - декабрь 2025 г. За 2024 г.		57 698					57 698
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 12.11.2024 - декабрь 2025 г. За 2024 г.		57 237					57 237
Расчеты по налогам и сборам	За 12.11.2024 - декабрь 2025 г. За 2024 г.		61					61
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 12.11.2024 - декабрь 2025 г. За 2024 г.		87					87
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 12.11.2024 - декабрь 2025 г. За 2024 г.		313					313
Итого	За 12.11.2024 - декабрь 2025 г. За 2024 г.		210 698				X	210 698
							X	

3.5. Расходы

Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 12.11.2024 - декабрь 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	196 138	
Затраты на оплату труда	1 517	
Отчисления на социальные нужды	405	
Амортизация	-	
Прочие затраты	830	
Итого по элементам	198 890	
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(198 890)	
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	

3.6. Показатели Отчета о движении денежных средств

Расшифровка строк Отчета о движении денежных средств за январь – декабрь 2025 г. в разрезе связанных сторон.

Наименование показателя	Код строки	2025г., тыс. руб.	2024г., тыс. руб.
<i>Денежные потоки от текущих операций</i>			
Платежи- ВСЕГО	4120	(143 918)	
в т. ч. со связанными сторонами		(1 248)	
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы работы услуги	4121	(141 710)	
в т. ч. со связанными сторонами		(748)	
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 559)	
в т. ч. со связанными сторонами		(520)	
<i>Денежные потоки от финансовых операций</i>			
Платежи-ВСЕГО	4310	(153 010)	
в т. ч. со связанными сторонами		(153 010)	
Получение кредитов и займов	4311	(153 000)	
в т. ч. со связанными сторонами		(153 000)	

Расшифровка строки 4129 «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств за январь – декабрь 2025 г.

Наименование показателя	2025г., тыс. руб.	2024г., тыс. руб.
Прочие платежи	(649)	
В т.ч. платежи в бюджет	(627)	
прочее	(22)	

В Отчете о движении денежных средств оплата поставщикам отражена с учетом НДС, так как Общество применяет упрощенную систему налогообложения и в 2025 году не являлось плательщиком НДС.

Арестованных и замороженных счетов у предприятия нет.

Суммы открытых организации, но не использованных ею кредитных линий, отсутствуют.

Информация о величине денежных средств, которые могут быть получены организацией на условиях овердрафта, отсутствует.

Полученные организацией поручительства третьих лиц, не использованные по состоянию на отчетную дату для получения кредита, отсутствуют.

Суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по

заключенным договорам займа (кредитным договорам), отсутствуют.

4. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

4.1. Информация о связанных сторонах

По отношению к ООО СЗ «Рмстрой» связанными сторонами являются:

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %	Актуальность информации на 31.12.2025г.	Актуальность информации на 31.12.2024г.
Участники							
1	Александров Роман Геннадьевич	г. Псков	Участник Общества, бенефициар	29%	—	да	да
2	Иванов Владимир Алексеевич	г. Псков	Участник Общества	18%	—	да	да
3	Кузьмина Лидия Владимировна	г. Псков	Участник Общества	18%	—	да	да
4	Монин Андрей Александрович	г. Псков	Участник Общества	7%	—	да	да
5	Морхов Владимир Николаевич	г. Псков	Участник Общества	18%	—	да	да
6	Щучин Константин Петрович	г. Псков	Участник Общества	10%	—	да	да
Основной управленческий персонал							
7	Александров Роман Геннадьевич	г. Псков	Директор	—	—	да	да
Другие связанные стороны							
8	Общество с ограниченной ответственностью «Псковская реставрационная мастерская № 1»	г. Псков	Принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	—	—	да	да
9	Общество с ограниченной ответственностью «Бренд»	г. Псков	Принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	—	—	да	да

Операции со связанными сторонами

операции со связанными сторонами								
№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Вид операции	Период	Объем операций каждого вида (в абсолютном выражении), в тыс.руб.	Оплачено за период, тыс. руб.	Стоимостные показатели по не завершенным на конец отчетного периода операциям, в тыс.руб		Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
						Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	
Основной управленческий персонал								
1	Александров Роман Геннадьевич	вознаграждение	2025 год	570	520	-	50	Безналичная форма, сроки по договорам
			2024 год	-	-	-	-	
Другие связанные стороны								
2	Общество с ограниченной ответственностью «Псковская реставрационная мастерская № 1»	Приобретение услуг (строительный подряд)	2025 год	20 492	748	-	19 744	Безналичная форма, сроки по договорам
			2024 год	-	-	-	-	
3	Общество с ограниченной ответственностью "Бренд"	финансовые операции, включая предоставление займов	2025 год	153 000	-	-	153 000	Безналичная форма, сроки по договорам
			2024 год	-	-	-	-	

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Вид операции	Период	Объем операций каждого вида (в абсолютном выражении), в тыс.руб.	Оплачено за период, тыс. руб.	Стоимостные показатели по не завершённым на конец отчетного периода операциям, в тыс.руб		Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
						Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	

Резерв по сомнительным долгам по задолженности связанных сторон на конец отчетного периода не создавался в связи с отсутствием просроченной дебиторской задолженности по связанным сторонам.

Списание дебиторской задолженности связанных сторон, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам не производилась в связи с отсутствием такой задолженности.

4.2 Условия ведения деятельности и существующие потенциальные риски

4.2.1 Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

4.2.2 Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества положений законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

В 2025 году имело место совершенствование механизмов, направленных против использования низконалоговых юрисдикций и агрессивных структур налогового планирования. Указанные изменения, а также последние тенденции в применении и интерпретации отдельных положений российского налогового законодательства указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверка могут быть подвергнуты и более ранние налоговые периоды.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2025 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

4.3 Условные обязательства и условные активы

Существующие и потенциальные иски против Общества

Общество не участвовало в 2024- 2025 гг. судебных разбирательствах. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, по состоянию на 31 декабря 2025 г. не был создан руководством в связи с отсутствием текущих требований.

4.4. Непрерывность деятельности

24 февраля 2022 года на фоне обострения геополитического конфликта в Украине ряд иностранных государств объявили в отношении финансового, оборонного, машиностроительного и авиационного секторов российской экономики, а также ее отдельных граждан экономические санкции.

Данные факторы привели к росту нестабильности на внутреннем финансовом рынке, падению курса рубля по отношению к основным мировым валютам, а также волатильности спроса и цен на международных рынках нефти и газа, приостановлению или разрыву деловых отношений между партнерами в условиях неопределенности применения нового санкционного законодательства.

Введенные санкции напрямую не затрагивают Общество, однако по мнению руководства, их последствия косвенным образом могут повлиять на финансовое состояние, финансовые результаты и движение денежных средств в будущем.

Влияние указанных событий февраля 2022 года на деятельность Общества будет зависеть от продолжительности периода высокой геополитической напряженности и степени адаптации российской экономики к введенным санкциям.

На дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, по мнению руководства Общества, финансовые последствия сложившейся ситуации не поддаются надежной оценке.

Тем не менее, возникшая политическая и экономическая ситуация не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества по меньшей мере в течение 12 месяцев после отчетной даты. Предпринимаемые руководством Общества меры позволяют обеспечивать бесперебойное функционирование и исполнение обязательств перед контрагентами.

4.5 События после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2025 г. отсутствовали факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

Директор ООО СЗ «Рмстрой»

Александров Роман Геннадьевич

29 января 2026 г.

