



Общество с ограниченной ответственностью Специализированный
застройщик "Мастер Хауз"
ООО СЗ «Мастер Хауз»
140002, Московская обл., г.о.Люберцы, г.Люберцы, ул. Новая, стр.9А,
этаж/пом.5/7, ком.5
Тел./факс (498) 533-31-25, e-mail: ssv@tdltz.ru
ОКПО 58442381, ОГРН 1027739055156,
ИНН / КПП 7727211590 / 502701001

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025г. и отчету о финансовых результатах за 2025 год

1. Краткая характеристика деятельности организации

- 1.1. Сокращенное наименование – ООО СЗ "Мастер Хауз"
- 1.2. Юридический адрес - 140002, Московская область, г.о. Люберцы, г Люберцы, ул Новая, стр. 9А, помещ. 7, ком. 5
- 1.3. Дата государственной регистрации: 04.03.2002
- 1.4. Численность сотрудников: 5

Наименование подразделения	Численность
Администрация	5

1.5. Уставный капитал составляет – 2 014 750,00 руб.

Участником является:

- гр.Баум Петр Фридрихович (ИНН 773000260600) с долей 100 % процентов.

1.6. Перечень видов деятельности, из них обычных видов деятельности (ОКВЭД):

- 41.20 - Строительство зданий и сооружений.

1.7. Орган управления обществом: Генеральный директор Общества – Пчелинцева Юлия Васильевна (Приказ № 7 от 01.06.2023 г.).

1.8. Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

1.9. Стоимостные показатели в бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

2. Законодательные и нормативные акты, используемые при формировании бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»,

Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н.

Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утв. Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н, Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утв. Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н..

2.1. Неприменение федеральных стандартов бухгалтерского учета РФ

Как малое предприятие организация не применяет ПБУ 8/2010 и ПБУ 18/02.

3. Основные положения учетной политики.

3.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета утверждена приказом генерального директора от 31.12.2024 № 01-УП (п. 8 ПБУ 1/2008).

3.2. Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы 1С: Бухгалтерия 8.3.

3.3. Учет доходов и расходов.

Учет доходов и расходов ведется методом начисления.

3.4. Финансовые вложения.

Учет займов ведется в соответствии с ПБУ 19/02.

К финансовым вложениям относятся:

- инвестиции организации в ценные бумаги;
- уставные капиталы других организаций;
- займы, предоставленные другим организациям и физическим лицам.

Первоначальной стоимостью ценных бумаг признается сумма фактических затрат на их приобретение.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, полученных в счет вклада в уставный капитал, признается их денежная оценка, согласованная учредителями.

Первоначальной стоимостью предоставленного займа является сумма перечисленных денежных средств.

Финансовые вложения при выбытии учитываются по учетной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

3.5. Основные средства.

Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020.

В составе основных средств учитываются активы, удовлетворяющие критериям признания и стоимостью более 100 000 рублей. В бухгалтерском учете основные средства оцениваются по первоначальной стоимости.

Для начисления амортизации основных средств применяется линейный способ для всех основных средств. Срок полезного использования основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования объекта и утверждается приказом руководителя.

3.6. Нематериальные активы.

Учет нематериальных активов ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022.

Срок полезного использования нематериальных активов определяется исходя из срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом. Переоценка нематериальных активов не производится. Стоимость нематериальных активов погашается путем накопления сумм амортизационных отчислений на отдельном счете. Определение ежемесячной суммы амортизационных отчислений по нематериальному активу производится линейным способом.

3.7. Учет материалов.

Учет материалов ведется в соответствии ФСБУ 5/2019.

Материалы принимаются к учету по фактической себестоимости. Транспортно-заготовительные расходы включаются в себестоимость приобретенных ценностей. При отпуске материалов в производство или на иные цели их оценка производится следующим способом – по средней. (п. 36 ФСБУ 5/2019).

3.8. Резервы по сомнительным долгам.

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания долга сомнительным с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

3.9. Расходы будущих периодов и прочие расходы

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида. В бухгалтерском учете данные затраты отражаются по счету 97 «Расходы будущих периодов», и в том случае, если они имеют долгосрочный характер, включаются в строку баланса «Прочие внеоборотные активы» за исключением части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Такая краткосрочная часть, а также затраты изначально краткосрочного характера включаются в строку баланса «Прочие оборотные активы».

Если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из настоящего и иных положений по бухгалтерскому учету.

4. Основные показатели деятельности организации.

4.1. Оборотные и внеоборотные активы и обязательства

Активы и обязательства, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе оборотных, предполагаются к использованию (погашению) в процессе производственной и иной деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

4.2. Основные средства

Для целей бухгалтерского учета объектом основных средств считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

а) имеет материально-вещественную форму;

б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны

окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;

в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана).

Затраты на текущий ремонт и повседневное техническое обслуживание считаются расходами периода и списываются на расходы по мере их возникновения.

Переоценка основных средств не производится.

Начисление амортизационных отчислений по объекту основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия этого объекта к бухгалтерскому учету, и производится до полного погашения стоимости этого объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета.

Амортизация начисляется линейным способом в течение предполагаемого срока полезного использования независимо от того, используется ли такой актив в течение этого времени или простаивает.

Не подлежат амортизации объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (например, земельные участки).

По состоянию на отчетную дату стоимость основных средств предприятия составляет 1 522 575,73 рублей. В состав указанных активов включены:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	1 604	(202)	200	-	-	(80)	-	-	-	-	-	-	1 804	(282)
	За 2024 г.	1 481	(148)	123	-	-	(53)	-	-	-	-	-	-	1 604	(202)
в том числе:															
Здания	За 2025 г.	1 481	(197)	200	-	-	(55)	-	-	-	-	-	-	1 681	(253)
	За 2024 г.	1 481	(148)	-	-	-	(49)	-	-	-	-	-	-	1 481	(197)
Офисное оборудование	За 2025 г.	123	(4)	-	-	-	(25)	-	-	-	-	-	-	123	(29)
	За 2024 г.	-	-	123	-	-	(4)	-	-	-	-	-	-	123	(4)

4.3. Вложение внеоборотные активы

В указанной статье отражены затраты, непосредственно связанные с процессом формирования объекта незавершенного строительства, расположенного в МО, г.Люберцы, ул. Красногорская, д. 1-6 и МО, г.Люберцы, Михельсона, д. 101.

Общая сумма понесенных расходов составила - 1 323 892 755,66 рублей.

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 2025 г.	388 914		200		-82 841	(200)	306 072	
	За 2024 г.	438 298		323		-49 585	(123)	388 914	
В том числе:									
Прочие	За 2025 г.	3 692		200		(200)	(200)	3 492	
	За 2024 г.	3 492		323			(123)	3 692	
Квартиры под расселение	За 2025 г.	292 783				(82 641)		210 141	
	За 2024 г.	342 367				(49 585)		292 783	
Земельный участок	За 2025 г.	92 439						92 439	
	За 2024 г.	92 439						92 439	
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	931 070		86 750				1 017 820	
	За 2024 г.	836 463		94 807		(200)		931 070	

4.4. Запасы.

Запасами согласно Федеральному стандарту бухгалтерского учета (ФСБУ) №5/2019 признаются активы, предназначенные для потребления или продажи в ходе обычной операционной деятельности предприятия, а также объекты, использование которых предусмотрено в пределах календарного срока, не превышающего двенадцать месяцев или же обычный операционный цикл, если таковой превышает указанный период.

4.5. Учет денежных средств и денежных эквивалентов

Денежные средства и денежные эквиваленты в бухгалтерском балансе компании отражают высоколиквидные активы, доступные для немедленного использования в хозяйственной деятельности. К денежным эквивалентам относятся краткосрочные финансовые вложения, удовлетворяющие следующим критериям:

- первоначальный срок погашения не превышает трех месяцев;
- возможность быстрого обращения в заранее известную сумму денежных средств;
- подверженность незначительным рискам изменения стоимости.

Правильное отражение денежных средств и их эквивалентов обеспечивает объективную оценку ликвидности компании, помогает своевременно выявлять возможные дефициты наличности и планировать эффективное управление денежными потоками. Бухгалтерская классификация этих активов соответствует требованиям нормативных актов и стандартам финансовой отчетности, применяемым в конкретной юрисдикции.

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			переклассифицировано	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			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	22 735	-	2 682	-	(9 744)	-	-	-	15 673	-
	За 2024 г.	45 391	-	3 026	-	(25 683)	-	-	-	22 735	-
В том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	2 499	-	1 474	-	(547)	-	-	-	3 426	-
	За 2024 г.	4 285	-	1 066	-	(2 851)	-	-	-	2 499	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	19 123	-	1 153	-	(8 649)	-	-	-	11 627	-
	За 2024 г.	40 509	-	1 445	-	(22 831)	-	-	-	19 123	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	597	-	21	-	(33)	-	-	-	586	-
	За 2024 г.	597	-	-	-	-	-	-	-	597	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	30	-	-	-	-	-	30	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	516	-	-	-	(516)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	516	-	-	-	-	-	516	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	4	-	-	-	-	-	4	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Обязательства

Учет кредитов и займов

Кредиты и займы, числящиеся на момент получения в составе долгосрочной задолженности, отражаются в составе краткосрочной задолженности, если до момента погашения займа/кредита или их части остается менее 365 дней.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива или в состав процентов к уплате равномерно, независимо от условий предоставления займа (кредита).

5. Связанные стороны.

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Организация производит операции с юридическими и физическими лицами, которые являются связанными сторонами.

К операциям со связанными сторонами, в основном, относятся операции:

- финансовые операции, включая предоставление и получение займов;

Связанное лицо	Основание связанности
ООО «РУССТЕХИНВЕСТ»	Гр.РФ Баум Петр Фридрихович - участник Общества – 100 %

6. Соблюдение принципа непрерывности деятельности

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

Дата составления текстовых пояснений 30.01.2026 года.

Генеральный директор

Ю.В.Пчелинцева