

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
НА 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2025 ГОДА

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РОКАЙЛЬ»

Раздел I. Описательная часть

1. Данные об Обществе

Полное фирменное название Общества	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Рокайль""
Сокращенное фирменное название Общества	ООО "Специализированный застройщик "Рокайль"
Юридический адрес	197110, Город Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Чкаловское, ул. Барочная, д. 4а, стр. 1, офис 2, помещение. 208 Р. М. №5
Данные о государственной регистрации	Дата государственной регистрации: 19.04.2018 ОГРН №: 1187847112837
Идентификационный номер налогоплательщика ИНН	7801354029
Вид (ы) деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Отраслевая принадлежность ОКВЭД	71.12.2
Номера контактных телефонов	(812) 327-16-50
Электронная почта Общества	rbi@rbi.ru
Официальный сайт Общества	https://www.rbi.ru/
Численность работников Общества на отчетную дату	0
Численность работников Общества на 31.12.2024	0

Среднесписочная численность за 2025 год 0 человек.

2. Стандарты (правила), в соответствии с которыми подготовлена бухгалтерская отчетность

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета, действующими в Российской Федерации, систематизированная в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом "О бухгалтерском учете" и ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", а также с применением иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Учетная политика Общества на 2025 год сформирована исходя из общепринятых допущений последовательности применения учетной политики, непрерывности деятельности, имущественной обособленности и временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признавалась сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составила не менее 5 (пяти) процентов. Для контроля наличия и движения учет малоценных активов ведется с использованием забалансового счета (Счет МЦ.04).

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, переход права собственности по которым не подлежит государственной регистрации, признается по мере отгрузки покупателю по акту приема-передачи.

Для целей составления отчета о движении денежных средств согласно ПБУ 23/2011 денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Особенности отражения показателей строк в отчете о движении денежных средств:

Данные по операции «получение процентов по депозитам со сроком размещения до 3х месяцев» отражены в отчете о движении денежных средств по строке 4115)

Данные по операции «возврат положительного сальдо по ЕНС» отражены в отчете о движении денежных средств по строке 4119 «прочие поступления»)

Данные по операциям «кэш-пулинг» отражены в отчете о движении денежных средств свернуто (по строке 4315).

Операции, которые в отчете о финансовых результатах за отчетный период доходы и расходы отражаются свернуто – отсутствуют.

3. Методы ведения бухгалтерского учета

Ведение бухгалтерского учета в отчетном периоде осуществлялось управляющей организацией ООО «Холдинг Эр-Би-Ай» (ОГРН 1157847375311, ИНН 7801293231).

Для обработки, хранения и анализа первичной бухгалтерской информации, а также подготовки отчетности Обществом используются система программного обеспечения «1С «Бухгалтерия 8.3».

4. Структура управления Общества

В результате принятия Обществом мер, предусмотренных Федеральным законом от 07.08.2001 N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансирования терроризма», получена информация на отчетную дату, что конечный бенефициарный владелец - Тиктинский Эдуард Саульевич.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществлялось единоличным исполнительным органом Общества. На основании заключенного Договора управления от 02.08.21 единоличным исполнительным органом является управляющая организация (ООО «Холдинг Эр-Би-Ай»). Право подписи документов от имени Общества предоставлено представителям управляющей организации (на основании доверенности). В ЕГРЮЛ 10.08.2021 внесена запись (ГРН 2217802696043) о лице, имеющем право действовать без доверенности от имени Общества - ООО «Холдинг Эр-Би-Ай». Единоличный исполнительный орган подотчетен Общему собранию участников Общества.

Единоличным участником Общества по состоянию на 31.12.2025 является:
- ООО «Холдинг Эр-Би-Ай» ИНН 7801293231 ОГРН 1157847375311, владеющий 100% доли уставного капитала.

Размер уставного капитала Общества на 31.12.2025 г. составляет 10 тыс. руб.

Ревизионная комиссия не избирается, так как не предусмотрена учредительными документами Общества.

5. Информация о связанных сторонах

В состав связанных сторон Общества входят:

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025
и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2025 года
(тыс. руб., если не указано иное)

ООО "Специализированный застройщик "Рокайль"

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
1	2	3	4	5	6
1	ООО «Холдинг Эр-Би-Ай»	7801293231 / 1157847375311	Учредитель Лицо является единоличным исполнительным органом	19.04.2018 1187847112837	100%
2	ООО «Специализированный застройщик «Сакрестия»	7801203661 / 1147847553314	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество		
3	ООО «СЗ «Измайловский»	7842349677 / 1079847031659	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество		
4	ООО «СЗ «Курортный»	7801203527 / 1147847551895	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество		
5	ООО «Специализированный застройщик «Ламбри»	7801308696 / 1167847212170	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество		
6	ООО «Специализированный застройщик «Люкарна»	7801648974 / 1187847239150	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество		
7	ООО «Специализированный застройщик «Эр-Би-Ай-Север»	7801670521 / 1197847172333	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество		
8	ООО «ЭрБиАй ТД»	7842334857 / 506784700027	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество		
9	ООО «ОтделМастер»	7842359481 / 1077847414325	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество		

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025
и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2025 года
(тыс. руб., если не указано иное)
ООО "Специализированный застройщик "Рокайль"

10	ООО «Специализированный застройщик «ЭрБиАй- 7»	7801282166 / 1157847199993	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество
11	ООО «Первая коммунальная компания»	4703145134 / 1164704057418	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество
12	ООО «Специализированный застройщик «Ремесленная 7»	7801694360 / 1217800014960	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество до 13.08.2025
13	ООО "СЗ "Эперон"	7801308671/ 1167847211840	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество
14	ООО «Специализированный застройщик «Северный город»	7801720123 / 1237800003561	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество
15	ООО «Таир-Консалт»	7811435252 / 1097847120360	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество
16	ООО «НИС. Жилищное Строительство»	7825129086 / 1027809215390	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество
17	ООО «Специализированный застройщик «Четыре горизонта»	7806567158 / 1197847231515	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество
18	ООО "Специализированный застройщик "ЭрБиАй- 2"	7801696696 / 1217800044032	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество
19	ООО «ЭрБиАй Услуги»	7801701353 / 1217800105511	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество
20	ООО «Специализированный застройщик «ЭрБиАй- 1»	7801696745 / 1217800044505	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025
и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2025 года
(тыс. руб., если не указано иное)
ООО "Специализированный застройщик "Рокайль"

21	ООО «Специализированный застройщик «Эмпора»	7801343059 / 1177847416812	Относится к той группе лиц, к которой принадлежит данное Общество
22	ООО «Специализированный застройщик «ЭрБиАй- 3»	7801696777 / 1217800044857	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество
23	ООО «Специализированный застройщик «ЭрБиАй- 5»	7801704682 / 1217800152393	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество
24	ООО «Специализированный застройщик «ЭрБиАй- 6»	7801704668 / 1217800152283	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество
25	ООО «Специализированный застройщик «Эр-Би- Ай-Восток»	7801674639 / 1197847228974	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество
26	ООО «Специализированный застройщик «Эр-Би- Ай-Московский»	7801674646 / 1197847228985	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество
27	ООО «Специализированный застройщик «Эр-Би- Ай-Центр»	7801674621 / 1197847228963	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество
28	ООО «Специализированный застройщик «Эр-Би- Ай-Юг»	7801692892 / 1217800000109	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество
29	ООО «Артстудия Московский»	7814769038 / 1197847231493	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество
30	ООО «ДИСИ»	7801655121 / 1187847342231	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество
31	ООО «ДИСИ»	7802896391 / 1217800100572	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество

32	ООО «УК «НОВГОРОДСКАЯ»	7801644514 / 1147847420665	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество
33	ООО «УК «Управление комфортом»	7801497980 / 1097847183708	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество
34	ООО «Артстудия Невский»	7801359891 / 1187847197471	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество
35	ООО «ЭрБиАй ПМ Сервис»	7801669075 / 1197847150819	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество
36	ООО «АРТСТУДИО М-103»	7801696791 / 1217800044879	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество
37	ИП Тиктинский Эдуард Саульевич	782570826850 / 3207847001280 25	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество
38	ООО «ДИСИ»	4703175315 / 1204700008732	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество
39	ООО «ЭРБИАЙ ФИДЕВЕЛОПМЕНТ»	7801705750 / 1217800167639	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество

Операции со связанными сторонами:

Единоличный исполнительный орган Общества – ООО «Холдинг Эр-Би-Ай»

Участники общего собрания (учредители):

- ООО «Холдинг Эр-Би-Ай» ИНН 7801293231 ОГРН 1157847375311, владеющий 100% доли уставного капитала.

Размер уставного капитала Общества на 31.12.2025 г. составляет 10 тыс. руб.

Дочерние общества отсутствуют.

Информация о связанных сторонах представлена в виде следующей таблицы:

Перечень контрагентов (связанных лиц)	Виды операций	Объем операций каждого вида	Стоимостные показатели по незавершенным на 31.12.25 операциям	Поступления денежных средств.	Выплаты денежных средств руб.
---------------------------------------	---------------	-----------------------------	---	-------------------------------	-------------------------------

ООО «Холдинг Эр-Би-Ай»	Услуги (покупатель)	14	4	14	-
	Услуги (поставщик)	302	98	-	223
	Услуги управления	14	4	-	14
	Долгосрочный заем	187 000	242 000	187 000	155 000
	Начисленные % по долгосрочному займу	9 952	9 952	-	-
	Размещение временно свободных денежных средств	682 006	1 849	682 548	682 006
ООО "Специализированный застройщик "Сакристия"	Долгосрочный заем	385 000	361 000	385 000	24 000
ООО "КОМФОРТКЛАСС"	Услуги (поставщик)	425	29		451

Вознаграждение основного управленческого персонала составило 0 тыс. руб. за 2025 год и 0 тыс. руб. за 2024 год.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществлялась единоличным исполнительным органом Общества. Единоличным исполнительным органом является (на основании заключенного Договора управления от 02.08.2021) управляющая организация (ООО «Холдинг Эр-Би-Ай», ОГРН 1157847375311).

6. Уставный капитал и доли

Размер уставного капитала Общества на 31.12.2025 г. равен 10 тыс. руб.

Единоличным участником Общества является: ООО «Холдинг Эр-Би-Ай» ИНН 7801293231 ОГРН 1157847375311, владеющий 100% доли уставного капитала.

7. Описание основных видов деятельности.

Основным видом деятельности Общества является реализация проектов строительства жилых и нежилых зданий.

Финансирование деятельности общества в части реализации проектов строительства ведется за счет привлечения заемных средств (см таблицу №5.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности» раздела 2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.).

Общество 08.04.22 реализовало проект по капитальному ремонту объекта «Многофункциональный жилой комплекс» по адресу: г. Санкт-Петербург, Крестовский пр., д.4, литера А.

Общество осуществляет передачу квартир, парковочных мест, кладовых объекта «Крестовский IV» по адресу г. Санкт-Петербург, Крестовский пр., д.4, литера А. по договорам купли-продажи.

03.02.2025 для реализации нового строительного проекта Обществом заключен договор купли-продажи будущей недвижимости №1/25:

- **земельный участок** под кадастровым номером 78:31:0001626:2, общей площадью: 4264 +/-23 кв. м, находящийся по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, улица Правды, дом 15 («Земельный участок-1»)

- **размещенное на Земельном участке-1 нежилое здание**, кадастровый номер: 78:31:0001626:1012, общей площадью: 9 516,3 кв. м, этажность: 6 этажей, в том числе

подземных 1, местоположение: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, улица Правды, дом 15, литера А, именуемое далее «Здание-1».

- **земельный участок** под кадастровым номером 78:31:0001626:1743, общей площадью: 364 +/-7 кв. м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, ориентир Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Владимирский округ, улица Правды, участок 116 («Земельный участок-2»)

- **размещенное на Земельном участке-2 нежилое здание**, кадастровый номер: 78:31:0001626:1011, общей площадью: 478,8 кв. м., этажность: 2 этажей, в том числе подземных 0, местоположение: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, улица Правды, дом 15, литера Б, именуемое далее «Здание-2»

В отчетный период сделки купли-продажи объектов недвижимости и регистрации в собственность объектов недвижимости по этому договору не было. РНС не получено. Обществом проводились проектные работы

В 2025 году доход по основной деятельности: реализации квартир и нежилых помещений по договорам купли-продажи) составил 99,99% объема выручки

В 2024 году доход по основной деятельности: реализации квартир и нежилых помещений по договорам купли-продажи) составил 99,99% объема выручки

Данные о видах деятельности Общества и структуре выручки по видам деятельности в 2025 году и 2024 году представлены в таблице:

Виды реализации готовой продукции, работ, услуг	2025 год	В процентном отношении к итогу (%)	2024 год	В процентном отношении к итогу (%)
Реализация квартир и нежилых помещений	149 575	99,99	179 286	99,99
Прочие услуги	12	0,01	12	0,01
Итого выручка без НДС	149 563	100	179 298	100

8. Рынки сбыта продукции (работ, услуг).

Рынком сбыта продукции (работ, услуг) является Российская Федерация.

9. Раскрытие информации о рисках.

В 2025 продолжают вводиться ограничения в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

В связи с ростом геополитической напряженности с 2025 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

На момент составления отчетности финансовое состояние организации стабильное.

10. Нематериальные активы.

Лимит стоимости для НМА установлен в размере 100 тысяч рублей.

Расходы по регистрации товарных знаков (патентный поверенный, госпошлины) в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» отнесены к расходам текущего периода.

В соответствии с заключенным лицензионным договором от 04.06.2019 Обществом были приобретены и зарегистрированы неисключительные права пользования ТЗ «RBI the art of real estate»(№327485,679944).

С 2024 года неисключительное право на средства индивидуализации относятся к НМА, если соответствуют признакам п.4 ФСБУ 14/2022 (в данном случае – зарегистрированное право на ТЗ №327485, 679944), но так как затраты по приобретению неисключительной лицензии были ниже лимита отнесения к НМА, принятого организацией, корректировки в бухгалтерском учете не были произведены.

Для обеспечения надлежащего учета и контроля оба ТЗ учтены на забалансовом счете.

Информация по разделу дополняется таблицей 3.6. «Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах» раздела 2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

11. Основные средства

Лимит стоимости активов, которые учитываются в составе основных средств, установлен в размере 100 тысяч рублей;

Признание объекта основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости;

Способ начисления амортизации по всем группа основным средств: линейный.

Срок полезного использования основных средств, числящихся на балансе общества 365 месяцев.

На 31.12.2025 на балансе Общества числятся следующие основные средства: нежилые помещения с остаточной стоимостью 3 541 тыс. руб. Накопленная амортизация – 436 тысяч рублей.

На 31.12.2024 на балансе Общества числились следующие основные средства: нежилые помещения с остаточной стоимостью 3 672 тыс. руб. Накопленная амортизация –305 тысяч рублей

Основное средство учитывается по фактической себестоимости.

На 31.12.25 за балансом Общества числится основное средство (арендованное нежилое помещение 6 кв. м) стоимостью 685 тыс. руб.

На 31.12.24 за балансом Общества числилось основное средство (арендованное нежилое помещение 6 кв. м) стоимостью 685 тыс. руб.

Информация по разделу дополнена таблицами №4.1-4.6 раздела 2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

12. Финансовые вложения

Информация по разделу дополняется таблицей, 5.1. «Наличие и движение финансовых вложений» раздела 2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

13. Кредиты и займы

Сроки погашения основных видов долговых обязательств (п. 17 ПБУ 15/08):

Вид долгового обязательства	До 1 мес.	1 – 3 мес.	3 мес. – 1 год	1 год – 5 лет	Свыше 5 лет
Займы				603 000	
Проценты по займам					
Кредиты					

Проценты по кредитам					
Итого				603 000	

Заем привлечен Обществом на финансирование текущей деятельности (пополнение оборотных средств) и финансирования проекта строительства. Займодавец: ООО «Холдинг Эр-Би-Ай», ООО "Специализированный застройщик "Сакристия"

Сумма процентов, причитающихся к оплате займодавцу (кредитору) ООО «Холдинг Эр-Би-Ай», подлежащих включению в стоимость инвестиционных активов на 31.12.2025 составляет: 9 952 тысячи рублей

Информация по разделу дополняется таблицей, таблица 5.1. «Наличие и движение финансовых вложений» раздела 2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

14. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов представлены в таблице:

Денежные средства и денежные эквиваленты	Сумма на 31.12.25	Сумма на 31.12.24
Денежные средства, всего	49	264
в том числе:		
Наличные денежные средства	-	-
Средства на счетах в рублях	49	264
Денежные эквиваленты, всего	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты, всего	49	264

15. Запасы

Общество применяет метод количественно-суммового учета производственных запасов. Запасы, как приобретенные (полученные) от других организаций, так и изготовленные силами организации, принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

Резервы под снижение стоимости материальных ценностей не создавались.

В ходе годовой инвентаризации неучтенные излишки и недостачи не обнаружены.

Согласно федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», в составе статьи «Запасы» раздела «Оборотные активы» отражается:

- незавершенное строительство инвестиционных объектов подрядным способом;
- авансы, связанные с приобретением и созданием запасов;
- НДС по незавершенному строительству инвестиционных объектов.

Данные в бухгалтерском балансе отражены ретроспективно на 31.12.2024 и 31.12.2023.

Код строки	Наименование строки	2024 стало	2024 было	2023 стало	2023 было
1190	Прочие внеоборотные активы	0	130	0	0
1210	Запасы	165 290	159 970	343 993	332 265
1230	Дебиторская задолженность	122 478	122 550	4 365	10 269

Информация по разделу дополняется таблицами 6.1 «Наличие и движение запасов» раздела 2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

16. Расчеты с дебиторами и кредиторами

Анализ дебиторской задолженности (ДЗ):

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете путем ведения аналитики по каждому контрагенту, а также по каждому договору с ним на основании первичных документов (акты выполненных работ (оказанных услуг), товарные накладные (ТОРГ-12) и т.д.) на счетах учета расчетов.

Дебиторская задолженность, по которой истек срок исковой давности, а также другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому возникшему обязательству. Списание дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, производится на основании результатов инвентаризации и приказов руководителя.

По строке (1230) «Дебиторская задолженность» в Балансе показано состояние расчетов с поставщиками и подрядчиками, покупателями и заказчиками, по налогам и сборам, по соцобеспечению, с прочими дебиторами. В отношении сомнительной дебиторской задолженности образуется резерв по сомнительным долгам (без уменьшения налогооблагаемой базы при начислении налога на прибыль), по строке (1230) баланса отражается дебиторская задолженность за вычетом этого резерва.

Данные о дебиторской задолженности дополнены таблицей №7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности раздела 2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Анализ кредиторской задолженности (КЗ):

Суммы кредиторской задолженности отражаются в бухгалтерском учете путем ведения аналитики на счетах учета расчетов по каждому поставщику, а также по каждому договору с ним. На счетах расчетов задолженность отражается на основании первичных документов, полученных от поставщиков.

Суммы кредиторской задолженности, по которым срок исковой давности истек, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) руководителя организации и относятся к прочим доходам организации.

Данные о кредиторской задолженности дополнены таблицей №8.1 Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств) раздела 2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

17. Расходы

По строке (1213) указаны данные о незавершенном производстве – 466 тыс. руб. (с 03.02.2025 до ввода Объекта в эксплуатацию)

Затраты, связанные с инвестированием в будущий объект строительства Санкт-Петербург, улица Правды, дом 15, в бухгалтерском учете отражаются в составе запасов.

До ввода Объекта в эксплуатацию затраты заказчика-застройщика такие как аренда офиса, затраты на ТЗ, услуги банка, услуги управления, нотариальные услуги, услуги электронного документооборота, аудиторские услуги, отражены как незавершенное производство.

Энергетические ресурсы (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в отчетном периоде Обществом не потреблялись.

Информация по данному разделу дополняется таблицами.6.1 «Наличие и движение запасов» и 10 «Расходы по обычным видам деятельности» раздела 2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Расшифровка прочих расходов (строка (2350) Отчета о финансовых результатах)

Статьи затрат	2025 год	2024 год
Налоги и сборы (земельный налог, госпошлина, налог на имущество)	100	81
Расходы после списания резерва по доведению объекта	20 918	1 517
Резерв предстоящих расходов на гарантийный ремонт	108	108
Резервы по сомнительным долгам	13	
Прочие внереализационные (расходы)	13	78
Прочие расходы (не принимаемые для ну)	11 627	21
ИТОГО	32 779	1 885

18. Доходы и прочие доходы

Расшифровка доходов (строка (2110) Отчета о финансовых результатах)

Статья затрат	2025 год	2024 год	Изменение (+, -)
Реализация квартир	149 563	179 286	29 723 (-)
Прочие услуги	12	12	0
Итого	149 575	179 298	29 723 (-)

Расшифровка прочих доходов (строка (2340) Отчета о финансовых результатах)

Статья затрат	2025 год	2024 год	Изменение (+, -)
Возврат положительного сальдо по ЕНС	1 197	0	1 197 (+)
Возврат переплаты по налогу на имущество	0	130	130 (-)
Итого	1 197	130	67 (+)

19. Оценочные, условные активы и обязательства

Общество реализует строительный проект на условиях проектного финансирования.

Общество создает резерв предстоящих расходов на гарантийный ремонт (сроком 5 лет, только в бухгалтерском учете) в размере 0,01 % от себестоимости квартир и нежилых помещений для продажи

Оценочное обязательство «Резерв предстоящих расходов на гарантийный ремонт объекта Крестовский IV» на 31.12.2025 составляет 108 тыс. руб.

Оценочное обязательство «Резерв предстоящих расходов на гарантийный ремонт объекта Крестовский IV» на 31.12.2024 составило 108 тыс. руб.

Информация по разделу дополнена таблицей 8.3 «Обеспечение обязательств» раздела 2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах).

20. Обеспечение обязательств и платежей полученные

На 31.12.2025 года обязательства полученные составляют 480 078 тысяч рублей.

На 31.12.2024 года обязательства полученные составило 508 тысяч рублей.

Информация по разделу дополнена таблицей 8.3 «Обеспечение обязательств» раздела 2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах).

21. Прибыль (убыток)

Динамика изменения по сравнению с предыдущим годом.

Показатель	2025 год	2024 год	Изменение (+, -)
Валовая прибыль	10 713	10 260	453 (+)
Прибыль (убыток) от продаж	- 8 010	- 1 133	6 877 (+)
Прибыль (убыток) до налогообложения	- 39 592	-2 286	37 306 (+)
Прочее (штрафные санкции в бюджет)	-6	-1	5(+)
Чистая прибыль (убыток)	-32 607	-1 834	30 73 (+)

22. Налог на прибыль, отложенные налоговые активы и обязательства

Учет отложенного налога на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету (ПБУ) 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль», утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.2002г. № 114н, с изменениями, внесенными Приказом Минфина РФ от 20.11.2018г. № 236н.

Текущий налог на прибыль определяется на основании данных бухгалтерского учета. Налог на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 за отчетный год представлен следующим образом:

	Текущий налог на прибыль
(Условный расход)/ условный доход по налогу на прибыль	9 898
Постоянный налоговый доход, всего	
Постоянный налоговый расход, всего	(2 907)
Изменение вычитаемых временных разниц, всего	6 883
в том числе:	
Резерв предстоящих расходов на гарантийный ремонт	27
Резервы сомнительных долгов	3
Убытки прошлых лет	6 853
Изменение налогооблагаемых временных разниц, всего	108
Итого текущий налог на прибыль (строка 2410)	6 991
Итого текущий налог на прибыль (строка 2411)	
Итого отложенный налог на прибыль (строка 2412)	991

23. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Для целей составления отчета о движении денежных средств согласно ПБУ 23/2011 денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Отчет о движении денежных средств представляет собой обобщение данных о денежных средствах и денежных эквивалентах, и является пояснением к бухгалтерскому балансу. В соответствии с ПБУ № 23/2011 в Отчете о движении денежных средств раскрывается информация о денежных потоках организации, а также об остатках денежных средств на начало и конец отчетного периода.

Данные по операциям «кэш-пулинг» отражены в отчете о движении денежных средств свернуто по строке 4315.

Статьи	2025 год	2024 год	Изменение (+,-)
Кэш-пулинг	542	1 833	1 291 (-)

Возврат положительного сальдо ЕНС отражается при формировании денежного потока по текущей деятельности по строке 4119 «прочие поступления».

Полученные % по депозитам со сроком размещения до 3-х месяцев отражаются при формировании денежного потока по текущей деятельности.

Налог на добавленную стоимость отражается в отчёте о движении денежных средств свёрнуто. Поступления от покупателей и платежи поставщикам в ОДДС отражаются без НДС. НДС указывают отдельно в составе денежных потоков от текущих операций свернуто по строке 4129.

24. Решения по распределению прибыли

29.04.2025 принято решение прибыль общества за предыдущие годы направить на погашение убытка за 2024 год в размере 1 834 тысяч рублей. (Решение единственного участника Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Рокайль» от 29.04.2025).

25. Бухгалтерская отчетность

Корректировка показателей бухгалтерской отчетности в связи с изменением учетной политики не вносилась. В связи с пересчетом запасов и изменением аналитики статей расходов, данные в бухгалтерском балансе по строке 1210 «Запасы» и в таблице 10 Раздела II Пояснений к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2025 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2025 года отражены ретроспективно на 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г.

Обнаружена техническая ошибка в бухгалтерском балансе на 2024 год: неверно заполнены данные по строкам отложенные налоговые обязательства (1420) и оценочные обязательства (1540). Ошибка исправлена в бухгалтерском балансе на 31.12.2025

Код строки	Наименование строки	2024 стало	2024 было
1420	Отложенные налоговые обязательства	135	-
1540	Оценочные обязательства	108	243

Раздел 2 Пояснений к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2025г. состоит из:

- Пояснения 3. Нематериальные активы
- Пояснение 4. Основные средства;
- Пояснение 5. Финансовые вложения;
- Пояснение 6. Запасы;
- Пояснения 7. Дебиторская задолженность;
- Пояснения 8. Обязательства;
- Пояснения 9. Обеспечения обязательств;
- Пояснения 10. Расходы по обычным видам деятельности.

26. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

27. Информация по прекращаемой деятельности

Общество не намерено прекращать деятельность.

28. Информация о реорганизации

В отчетном периоде решение о реорганизации учредителями Общества не принималось.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.25 и отчету о финансовых результатах (тысяч рублей) за январь-декабрь 2025 года
ООО "Специализированный застройщик "Рокаль" Раздел II**

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Нематериальные активы - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

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

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

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

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	3а 2025 г.	144	-	-	144	-
	3а 2024 г.	144	-	-	144	-
в том числе: ТЗ "RBI The art of real estate" №327485	3а 2025 г.	72	-	-	72	-
	3а 2024 г.	72	-	-	72	-
из них исключительные права	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
ТЗ "RBI The art of real estate" №679944	3а 2025 г.	72	-	-	72	-
	3а 2024 г.	72	-	-	72	-
из них исключительные права	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	70 000	(70 000)	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	70 000	(70 000)	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	3а 2025 г.	165 290	-	515 339	(162 761)	(13)	-	X	X	517 868	(13)
	3а 2024 г.	343 993	-	8 488	(187 191)	-	-	X	X	165 290	-
в том числе:											
Квартиры и нежилые помещения для продажи	3а 2025 г.	141 558	-	-	(138 862)	-	-	-	-	2 696	-
	3а 2024 г.	310 596	-	-	(169 038)	-	-	-	-	141 558	-
Расходы на продажу	3а 2025 г.	18 412	-	854	(18 722)	-	-	-	-	544	-
	3а 2024 г.	21 669	-	8 299	(11 556)	-	-	-	-	18 412	-
Незавершенное производство	3а 2025 г.	-	-	466	-	-	-	-	-	466	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство инвестиционных объектов	3а 2025 г.	130	-	33 974	-	-	-	-	-	34 104	-
	3а 2024 г.	-	-	130	-	-	-	-	-	130	-
Авансы, связанные с приобретением и созданием запасов	3а 2025 г.	72	-	479 694	(59)	(13)	-	-	-	479 707	(13)
	3а 2024 г.	5 904	-	59	(5 891)	-	-	-	-	72	-
НДС по незавершенному строительству инвестиционных объектов	3а 2025 г.	5 118	-	351	(5 118)	-	-	-	-	351	-
	3а 2024 г.	5 824	-	-	(706)	-	-	-	-	5 118	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		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.	122 478	-	61 666	-	(82 457)	-	-	-	101 687	-
	За 2024 г.	4 365	-	120 024	-	(1 911)	-	-	-	122 478	-
в том числе:											
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	119 974	-	59 676	-	(80 004)	-	-	-	99 646	-
	За 2024 г.	4	-	119 970	-	-	-	-	-	119 974	-
Перечисление временно-свободных денежных средств (кэш-пулинг)	За 2025 г.	2 391	-	1 849	-	(2 391)	-	-	-	1 849	-
	За 2024 г.	4 224	-	-	-	(1 833)	-	-	-	2 391	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	40	-	1	-	-	-	-	-	41	-
	За 2024 г.	40	-	-	-	-	-	-	-	40	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	62	-	-	-	(62)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	97	-	43	-	(78)	-	-	-	62	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	11	-	140	-	-	-	-	-	151	-
	За 2024 г.	-	-	11	-	-	-	-	-	11	-
Итого	За 2025 г.	122 478	-	61 666	-	(82 457)	-	-	X	101 687	-
	За 2024 г.	4 365	-	120 024	-	(1 911)	-	-	X	122 478	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)				На конец периода
			поступило		списано		
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	210 000	393 000	9 952	-	-	612 952
	3а 2024 г.	327 205	-	-	(117 205)	-	210 000
в том числе:							
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	210 000	393 000	-	-	-	603 000
	3а 2024 г.	327 205	29 000	-	(146 205)	-	210 000
Проценты по долгосрочным займам	3а 2025 г.	-	-	9 952	-	-	9 952
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	71 196	130	13 263	(70 669)	-	13 920
	3а 2024 г.	2 803	70 028	-	(1 635)	-	71 196
в том числе:							
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	86	130	-	(86)	-	130
	3а 2024 г.	940	18	-	(872)	-	86
Авансы полученные	3а 2025 г.	70 000	-	-	(70 000)	-	-
	3а 2024 г.	-	70 000	-	-	-	70 000
Начисленные проценты	3а 2025 г.	-	-	13 263	-	-	13 263
	3а 2024 г.	1 271	-	-	(763)	-	508
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	602	-	-	(583)	-	19
	3а 2024 г.	592	10	-	-	-	602
Прочая	3а 2025 г.	508	-	-	-	-	508
	3а 2024 г.	1 271	-	-	(763)	-	508
Итого	3а 2025 г.	281 196	393 130	23 215	(70 669)	-	626 872
	3а 2024 г.	330 008	70 028	-	(118 840)	-	281 196

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	3а 2025 г.	108	108	108	-	108
	3а 2024 г.	108	108	108	-	108
в том числе:						

Резерв предстоящих расходов на гарантийный ремонт	За 2025 г.	108	108	108	-	108
	За 2024 г.	108	108	108	-	108

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	480 078	508	1 271
в том числе:			
зalog недвижимого имущества	479 570	-	-
гарантийное удержание по условиям договора генерального подряда	508	508	1 271
Выданные - всего	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	131	131
Прочие затраты	1 189	8 065
Итого по элементам	1 320	8 196
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	156 265	172 235
Итого расходы по обычным видам деятельности	157 585	180 431