

## **Пояснения к бухгалтерской отчетности ООО «Проектно-строительная организация «НеоСтрой» за 2025 год.**

Настоящая бухгалтерская отчетность ООО «Проектно-строительная организация «НеоСтрой» за 2025 год составлена в соответствии с правилами бухгалтерского учёта и отчётности, действующими в Российской Федерации:

- Федерального закона от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденная приказом Минфина России от 04.10.2023 г. № 157н;
- Приказа Минфина России от 29.07.1998 №34н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации»;
- Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий, утвержденного приказом Минфина России от 31.10.2000 №94н;
- Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденного приказом Минфина России от 06.10.2008 №106н, а также действующих Положений по бухгалтерскому учету.

### **1. Общие сведения**

Общество с ограниченной ответственностью «Проектно-строительная организация «НеоСтрой», сокращенное название: ООО «ПСО «НеоСтрой», ИНН 7718988630/КПП 772701001 (далее Общество) зарегистрировано по адресу: 117218, Москва г, Кржижановского ул, дом № 15, корпус 5, этаж 5, комната 510, офис 3

Основной вид деятельности Общества в 2025 г.

Деятельность застройщика-инвестора в строительстве жилого комплекса.

Численность сотрудников за 2025 год составила 15 человек.

Уставный капитал составляет 40 000 000 руб.

Исполнительный орган - генеральный директор Пономарев Антон Валерьевич

Общество является субъектом малого предпринимательства.

Применяется основная система налогообложения.

### **2. Сведения об учетной политике**

Изменения в учетной политике в 2025 году в связи с введением ФСБУ.

Учет ОС и НМА: лимит ОС 100 000 руб., амортизация начисляется линейным способом.

Учет МПЗ: учет по договорным ценам, способ расчёта стоимости запасов при их использовании по методу средней себестоимости.

Товары в рознице оцениваются по стоимости приобретения.

Учет финансовых вложений: оценка по первоначальной стоимости единицы.

Учет расходов по займам и кредитам: проценты и доп.расходы отражаются равномерно.

Критерий существенности 5% от итогов баланса.

В составе бухгалтерской отчетности предоставляются типовые формы Минфина России, пояснения к отчетности предоставляются в отношении показателей, превышающих уровень существенности.

#### *Изменения в учетной политике на 2025 год*

В связи с обязательным применением с 1 января 2025 г. Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Минфина России от 04 октября 2023 № 157н, в учетную политику Общества на 2025 г. внесены следующие изменения: закреплены следующие формы бухгалтерской отчетности:

- для бухгалтерского баланса – Приложение № 3 из ФСБУ 4/2023
- для отчета о финансовых результатах – Приложение № 4 из ФСБУ 4/2023
- для отчета о использовании целевых средств – Приложение № 5 из ФСБУ 4/2023

- для отчета о движении денежных средств – Приложение № 7 их ФСБУ 4/2023
- для пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах – Приложение № 8 из ФСБУ 4/2023

### 3. Отдельные хозяйственные операции

После получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.23 №77-01-011886-2023. в январе 2024г. произошло раскрытие эскроу-счетов, частичное погашение кредитов.

Передача построенных Объектов по ДДУ.

Продажа построенных Объектов (готовой продукции) по ДКП.

В рамках финансирования деятельности, предусмотренной Уставом, с банком заключена НКЛ№380B0W5Q от 02.05.2024.

### 4. Дополнительные сведения

4.1. Сумма чистых активов Общества на 31 декабря 2025 года составила тыс. руб.:

2024г.	2025г.
541 997	800 283

4.2. Чистая прибыль за 2025 год составила тыс.руб.:

2024г.	2025г.
469 727	258 286

Сумма чистых активов на 31.12.2025г. больше суммы уставного капитала.

Общество в 2025 году вело свою деятельность в штатном режиме.

Зарплата сотрудникам выплачивалась в полном объеме, сокращение штата сотрудников не производилось.

Ситуация, сложившаяся в 2025 году, комплекс факторов экономического и иного характера, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении РФ и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, предпринимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, существенного влияния на показатели отчетности не оказали.

Резервы и оценочные обязательства:

Создан резерв под снижение стоимости товаров и готовой продукции 116 415 тыс.руб.

Создан резерв по сомнительной дебиторской задолженности 32 385 тыс.руб.

Оценочные обязательства 58 761 тыс.руб.

Организация не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

В отчетном году чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности не было.

В отчетном году Общество выдавало обеспечения по кредиту финансирующему банку. В отчетном году Общество получало обеспечения в форме поручительства от материнской компании финансирующему банку.

В отчетном году государственная помощь не предоставлялась.

В отчетном году договоров доверительного управления не заключалось.

Информация о фактах хозяйственной деятельности, которая оказала или могла оказать влияние на финансовое состояние, движение средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный 2025 год, отсутствует.

## 5. Информация о связанных сторонах

№ пп	Полное фирменное наименование или ФИО аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным
1	Пономарев А.В. – генеральный директор.	РОССИЯ, 119270, Город Москва, ул 3-я Фрунзенская, д. 6, кв. 17	Исполнительный орган
2	ООО «СРЕТЕНКА КОНСТРАКШН МЕНЕДЖМЕНТ».	117218, Город Москва, ул. Кржижановского, дом 15, корпус 5, этаж 5, комната 511, офис 4	Юридическое лицо контролируются одним и тем же физическим лицом
3	ООО "ПРОФИТДОМ РЕАЛТИ" ИНН 9727067100 КПП 772701001	117218, г. Москва, Кржижановского ул, дом № 15, корпус 5.	Юридическое лицо контролируются одним и тем же физическим лицом

1. ООО «ТЭРА» – единственный участник общества, основным учредителем которого является юридическая компания ООО «СРЕТЕНКА КОНСТРАКШН МЕНЕДЖМЕНТ», где учредителем является физическое лицо Голыгин А.Ф. (конечный бенефициар) гражданин РФ. Операции в 2025 году - Поручительство участника по кредиту на строительство.

Залог участником доли в уставном капитале: ООО «Проектно-строительная организация «НеоСтрой» по кредиту банка.

2. Пономарев А.В. – генеральный директор. Операции в 2025 году – оплата труда.

## 6. Пояснения по существенным статьям бухгалтерской отчетности на 31.12.2025

### 6.1. Запасы (строка 1210) 4 464 212 т.р., в т.ч.

Готовая продукция (построенные помещения) – 4 083 891 т.р.

Объекты недвижимости созданные (построенные помещения, реализованные по ДДУ, но не переданные) – 336 467 т.р.

На 31.12.2025г. проведена независимая оценка активов квалифицированными специалистами ООО «ФБК»:

	Данные БУ на 31.12.2025г. тыс.руб.	Оценка (рыночная стоимость) на 31.12.2025г. тыс.руб.	Обесценение тыс.руб.
Готовая продукция	4 163 830	4 083 891	79 939
Товары	84 444	47 968	36 476
Незавершенное строительство инвестиционных объектов	336 537	0	0
<b>Итого</b>	<b>4 484 811</b>	<b>4 131 859</b>	<b>116 415</b>

Наличие и движение запасов за 2025 г. и 2024 г., раскрыто в Приложении к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

### 6.2. Дебиторская задолженность (строка 1230) 641 694 т.р., в том числе

Расчеты с покупателями и заказчиками – 377 258 тыс.руб.

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами: начисленные проценты по займам выданные, прочие расчеты – 260 673 т.р.

Наличие и движение дебиторской задолженности за 2025 г., 2024 г. и 2023 г. раскрыто в Приложении к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

### 6.3. Финансовые вложения (строка 1170) 1 500 000 т.р., в том числе

Предоставленные займы, срок погашения 28.07.2026г.

Наличие и движение финансовый вложений за 2025 г. и 2024 г., раскрыто в Приложении к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах/

### 6.4. Заемные средства (строка 1410) 2 978 324 т.р., в том числе

Долгосрочные кредиты 2 924 793 т.р. – задолженность по кредитным линиям ПАО Сбербанк на финансирование строительства жилого комплекса, срок погашения декабрь 2025-2027гг.

Долгосрочные займы 53531 т.р. баланс – задолженность по целевым займам на строительство жилого комплекса, срок погашения 2026г.

### 6.5. Обеспечения обязательств

Наименование	На 31.12.2025г. (тыс.руб)	На 31.12.2024г. (тыс.руб)	На 31.12.2023г. (тыс.руб)
Полученные всего:	944 202	1 795	12 162
В том числе: ООО «ТЭРА»	944 202	1 795	12 162
Выданные всего:	24 168 461	59 325 826	94 426 086
В том числе: ООО «ТЭРА»	--	--	16 185
ПАО «Сбербанк»	24 168 461	59 325 826	78 241

### 6.6. Кредиторская задолженность (строка 1520) 2 252 922 т.р., в том числе:

Расчеты с покупателями и заказчиками – 638 298 т.р.

Доходы полученные в счет будущих периодов 1 460 768 т. руб. – ориентировочно при передаче последнего объекта недвижимости в 2026г.

**6.7. Прочие обязательства (1550) 430 829 т.р., в т.ч.**

Обязательства по заключенным договорам ДДУ, ориентировочно при передаче последнего объекта недвижимости, срок исполнения 30.06.2026г.

**6.8. Выручка (строка 2110) тыс. руб., в том числе:**

Наименование показателя выручка	2024г.	2025г.
Продажа жилого недвижимого имущества	2 119 620	2 547 680
Продажа нежилого недвижимого имущества	288 853	528 927
Разработка дизайн проекта	6 113	0
Реализация мебели	0	2 531
Сдача в аренду помещений	2 362	4 726
Итого:	2 416 948	3 113 465

**6.9. Себестоимость продаж (строка 2120) 1 892 676 тыс. руб., в том числе:**

Наименование показателя выручка	2024г.	2025г.
Продажа жилого недвижимого имущества	1 016 809	1 072 158
Продажа нежилого недвижимого имущества	239 256	798 896
Разработка дизайн проекта	0	0
Реализация мебели	0	2 826
Сдача в аренду помещений	1 592	3 741
Итого:	1 257 657	1 892 676

**6.10. Управленческие расходы (строка 2220) - 104 682 тыс. руб.,**

**6.11. Коммерческие расходы (строка 2210) – 357 931 тыс.руб.,**

**6.12. Проценты к получению (строка 2320) - 300 000 тыс. руб.**

**6.13. Проценты к уплате (строка 2330) – 292 556 тыс. руб.**

**6.14. Прочие доходы (строка 2340) – 363 709 тыс. руб., из них:**

Восстановление резерва по гарантийным обязательствам – 361 714 тыс.руб.

Прочие доходы – 392 131 тыс.руб.

**6.15. Прочие расходы (строка 2350) – 757 259 тыс. руб., из них:**

Создание оценочного резерва - 361 013 тыс.руб.

Резервы по сомнительным долгам – 25 746 тыс.руб.

Прочие расходы – 6 065 тыс.руб.

**Распределение прибыли и дивиденды:**

**6.16.** Чистая прибыль за 2025 год составила 258 286 тыс. руб.

Чистая прибыль за 2024г.-2025г. на выплату дивидендов не направлялась.

Генеральный директор

Пономарев А.В.

12 марта 2026г.