

**ООО «Специализированный
Застройщик Расковой 10»**

Пояснения

**к бухгалтерскому балансу и отчету о
финансовых результатах**

за 2025 год

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ.....	3
2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	4
2.1 ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	4
2.2 УЧЕТ АРЕНДЫ.....	5
2.3 ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ.....	5
2.4 ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	6
2.7 ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	6
2.8 ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК В БУХГАЛТЕРСКОМ УЧЕТЕ И ОТЧЕТНОСТИ	6
2.10 ДОХОДЫ	6
2.11 РАСХОДЫ.....	6
2.12 ПОДХОДЫ К ФОРМИРОВАНИЮ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ	7
2.13 СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.....	7
3. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ	8
3.1 МАТЕРИАЛЬНЫЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ.....	8
3.2 ФИНАНСОВЫЕ И ДРУГИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	8
3.3 КАПИТАЛ.....	8
3.4 КРАТКОСРОЧНАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	9
3.5 ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	9
3.6 ВЫРУЧКА.....	9
3.7 РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
3.8 ПРОЧИЕ ДОХОДЫ.....	9
3.9 ПРОЧИЕ РАСХОДЫ.....	10
4. РЕШЕНИЕ О РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ.....	10
5. ИНФОРМАЦИЯ О СОБЫТИЯХ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.....	10

1. Общие сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью ООО «СЗ Расковой 10» (именуемое в дальнейшем по тексту Общество) зарегистрировано 23.12.2002. Основным государственный регистрационный номер 1027704016031.

Юридический адрес Общества: 125124, Город Москва, ул. Расковой, дом 10, строение 4

Идентификационный статистический код Общества ОКПО - 59798128

Код организационно-правовой формы (ОКОПФ) – 12300

Основной код вида экономической деятельности (ОКВЭД) – 71.12.2

Идентификационный налоговый номер (ИНН) - 7704250000

Код причины постановки на учет (КПП) -771401001

Общество осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Высшим органом управления Общества является общее собрание участников Общества. Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган Общества – Генеральный директор.

Общество не имеет дочерних обществ.

Среднесписочная численность сотрудников Общества за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. составляет 5 человек.

Основной целью Общества является получение прибыли от предпринимательской деятельности. В соответствии с Уставом Общество в 2025 г осуществляло основной вид деятельности - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД – 68.20). В 2025 году ОКВЭД был сменен на 71.12.2, т.к. Обществом планировалась деятельность Застройщика.

Общество является юридическим лицом с момента государственной регистрации в соответствии с процедурами, установленными законодательством Российской Федерации, приобретает гражданские права и обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных законодательством.

Уставный капитал Общества составляет: 107 498 244,9 руб.

Уставный капитал полностью оплачен.

Участниками Общества является:

Состав участников	Резидент/нерезидент РФ	тыс. руб.	
		Номинальная стоимость доли в руб.	Доля в %
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЯРОСЛАВСКОЕ ПЛЮС"	Резидент	88 858	82,66
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТОА №4"	Резидент	18 640	17,34

Общество является субъектом малого предпринимательства. Номер в реестре ЮЭ9965-26-35753761 – микропредприятие. Дата внесения сведений в реестр 01.08.2016.

2. Основные принципы учетной политики

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской отчетности, Общество руководствуется нормами, установленными Федеральным законом от 06.12.2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету, федеральными стандартами по бухгалтерскому учету, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94н, Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», а также приказом «Об Учетной политике №1 от 30.12.2021 с 2022 года» с изменениями и дополнениями.

Общество ведет бухгалтерский учет и формирует бухгалтерскую отчетность исходя из требований федеральных стандартов.

В связи с тем, что Общество является субъектом малого предпринимательства, Общество ведет упрощенный бухгалтерский учет, в соответствии с ПБУ и ФСБУ и составляет упрощенную бухгалтерскую отчетность в соответствии с ФСБУ 4/2023.

Общество не применяет международные стандарты бухгалтерской отчетности.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета в Обществе, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской (финансовой) отчетности несет Генеральный директор.

Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется на основе натуральных измерителей в денежном выражении путем сплошного, непрерывного, документального и взаимосвязанного их отражения.

Учетная политика Общества выработана на основании требований, предъявляемых к бухгалтерскому учету: полнота, достоверность, своевременность, осмотрительность, приоритет экономического содержания над юридической формой, непротиворечивость, рациональность.

Учетная политика основывается на следующих допущениях: допущение имущественной обособленности, допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности и допущение последовательности применения учетной политики, непрерывности деятельности.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности либо в пояснительной записке Общества показатель признается существенным, если его доля в статье отчетности превышает уровень существенности или показатель является существенным для определенного пользователя.

Уровень существенности для раскрытия его в отчетности устанавливается в размере 5% от соответствующей статьи отчетности.

2.1 Основные средства

Общество применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства», 26/2020 «Капитальные вложения» и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в упрощенном виде.

Объект принимается к учету при одновременно выполнении следующих условий:

- объект имеет материально-вещественную форму;
- объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации;
- объект предназначен для предоставления за плату во временное пользование;
- объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока, продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- объект способен приносить экономические выгоды (доход) в будущем.

Активы, обладающие одновременно признаками основных средств, установленными, но имеющие стоимость ниже лимита 100 000 (сто тысяч) рублей не учитываются в составе основных средств, а признаются расходами периода, в которых они понесены.

Для целей определения СПИ, Общество использует Классификатор основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденную Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 года № 1.

Объект основных средств списывается в том отчетном периоде, в котором он выбывает или становится неспособным приносить Обществу экономические выгоды в будущем.

2.2 Учет аренды

Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» для отражения информации в бухгалтерском учете об объектах, предоставленных (полученных) во временное пользование, и раскрытия указанной информации в бухгалтерской отчетности.

Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде в связи с тем, что у Общества:

- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

2.3 Финансовые вложения

Учет финансовых вложений производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденному Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г.№ 126н (далее - ПБУ 19/02).

Переоценка финансовых вложений не производится. Резерв под обесценение финансовых вложений не создается.

Финансовые вложения (ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные займы) принимаются к учету по первоначальной стоимости, исходя их фактических затрат на их приобретение.

По принятым к бухгалтерскому учету финансовым вложениям аналитический учет ведется на отдельных субсчетах к счету 58 «Финансовые вложения».

Предоставленные другим организациям беспроцентные займы не признаются финансовыми вложениями.

Доходы в виде процентов, начисляемые ежемесячно по соответствующим видам финансовых вложений, отражаются в бухгалтерской отчетности как прочие доходы.

2.4 Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков отражается в бухгалтерском балансе исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и налога на добавленную стоимость (НДС).

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, отражается за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена.

Оценка дебиторской задолженности на предмет квалификации задолженности в качестве сомнительной и необходимости создания резерва осуществляется на конец отчетного периода.

2.7 Оценочные обязательства

Общество не применяет ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утв. приказом Минфина России от 13.12.2010 №167н.

2.8 Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» ПБУ 22/2010, утвержденному Приказом Минфина РФ от 28.06.2010г. № 63н.

Исправление существенных ошибок прошлых лет, выявленные после утверждения годовой бухгалтерской отчетности производится в упрощенном порядке по правилам пункта 14 ПБУ 22/2010, без ретроспективного пересчета.

2.10 Доходы

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются: доходы от сдачи в аренду собственного недвижимого имущества.

Признание дохода от реализации продукции (работ услуг) производится по моменту реализации продукции, выполнению работ, оказанию услуг.

2.11 Расходы

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности.

2.12 Подходы к формированию бухгалтерской отчетности

При составлении бухгалтерской отчетности Общество руководствуется нормами Приказа Минфина России от 04.10.2023 N 157н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011, утвержденного Приказом Минфина России от 02.02.2011 № 11н, а также требованиями к раскрытию информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других положениях и стандартах по бухгалтерскому учету.

Выручка от реализации по основному виду деятельности отражается в «Отчете о финансовых результатах» по строке 2110 без НДС.

Выручка от реализации, составляющая пять и более процентов от общей суммы выручки за отчетный период, показывается по каждому виду отдельно. Для этого к строке «Выручка» в отчете о финансовых результатах вводятся дополнительные строки.

Для формирования бухгалтерской отчетности используются упрощенные формы бухгалтерской отчетности, рекомендованные Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н:

- бухгалтерский баланс;
- отчете о финансовых результатах;
- пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности.

2.13 События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

Уровень существенности события после отчетной даты определяется исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи. Существенной величиной считается событие, в результате которого происходит изменение статьи баланса более чем на 5 %.

События, подтверждающие существовавшие на отчетную дату условия, в которых Общество вело свою деятельность (обстоятельства отчетного года) отражаются в синтетическом и аналитическом учете заключительными оборотами на 31 Декабря отчетного года до даты подписания годовой бухгалтерской отчетности.

События, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых Общество ведет свою деятельность (новые обстоятельства) не требуют корректировки бухгалтерской отчетности и раскрываются только в пояснениях.

3. Бухгалтерская (финансовая) отчетность

3.1 Материальные внеоборотные активы

Движение материальных внеоборотных активов представлено в таблице:

тыс.руб.

Основное средство	Остаточная стоимость на 31.12.2025	Остаточная стоимость на 31.12.2024	Остаточная стоимость на 31.12.2023
Нежилое здание	49 039	55 191	59 345
Капитальные вложения	5 230	1 371	-
Итого	56 269	56 563	59 345

Общество учитывает на счете 001 арендованные земельные участки, в стоимостной оценке, равной кадастровой стоимости в т.ч.:

тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Земельный участок 77:09:0004020:164 3174 кв. м	254 665	124 723	1 218
Итого	254 665	124 723	1 218

3.2 Финансовые и другие оборотные активы

Финансовые вложения подразделяются на долгосрочные и краткосрочные. Долгосрочными вложениями признаются вложения на срок более 12 месяцев, краткосрочные финансовые вложения, на срок менее 12 месяцев.

Состав дебиторской задолженности представлен в таблице:

тыс. руб.

Дебиторская задолженность	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Задолженность по выданным краткосрочным займам	14 833	6 483	
Прочая дебиторская задолженность	2 237	2 173	691
Итого	17 070	8 656	691

3.3 Капитал

Расшифровка капитала представлена в таблице

тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Уставный капитал	107 498	107 498	107 498
Убыток	44 119	48 696	48 856
Итого:	63 379	58 802	58 642

Доля Общества находится в залоге по договору со Сбербанком 9376-УК1 от 08.02.2023, 9376-УК2 от 08.02.2023, 380В00WKВДЗД1 от 20.05.2024, 380В00WKВДЗД2 от 20.05.2024.

3.4 Краткосрочная кредиторская задолженность

Основные суммы краткосрочной кредиторской задолженности представлены задолженностями по договорам аренды и по договорам с поставщиками.

3.5 Обеспечение обязательств

Обеспечения обязательств, выданные в разрезе договоров:

Организация/договор	тыс. руб.		
	31.12.2025	31.12.2024	На 31.12.2023
ПАО СБЕРБАНК	2 816 252	421 739	421 739
Договор № ДИ02_380В00R6К от 21.12.2023 Залог за Электрозаводская по КД Сбер-Электрозаводская	421 739	421 739	421 739
Договор № ДП04_380В00DLZАСРММФ от 11.07.2024 Поручительство за СЗ Красносельска по КД Сбер	2 394 513	-	-

3.6 Выручка

Выручка представлена исключительно доходами от сдачи в аренду.

3.7 Расходы по обычным видам деятельности

Структура расходов по обычным видам деятельности приведена в таблице:

Статья затрат	тыс. руб.	
	2025	2024
Амортизация	4 153	4 153
Аренда земельного участка	3 820	1 871
Газоснабжение/теплоснабжение	920	803
Имущественные налоги	4 444	5 818
Оплата труда, взносы в ФСС, НС	4 130	2 928
Техническое обслуживание	4 949	4 925
Электроэнергия	1 366	1 004
Прочие	3 473	2 599
Итого	27 255	24 100

3.8 Прочие доходы

Расшифровка прочих доходов представлена в таблице:

Вид доходов	тыс. руб.	
	2025	2024
Доходы прошлых лет, выявленные в отчетном периоде	1 374	-
Проценты к получению	113	544
Итого	1 487	544

3.9 Прочие расходы

Расшифровка прочих расходов приведена в таблице

Вид процентов	тыс. руб.	
	2025	2024
Расходы на услуги банков	228	1 604
Проведение экспертизы	242	-
Расходы прошлых лет, выявленные в отчетном периоде	-	914
Проценты по кредитам	-	1 013
Прочее	24	59
Итого	494	3 590

4. Решение о распределении чистой прибыли

По итогам 2025 г в Обществе получена прибыль в размере 4 577 тыс. руб.

Убыток по состоянию на 31.12.2024 составил 48 696,6 тыс. руб.

Убыток по состоянию на 31.12.2025 составил 44 119 тыс.руб.

5. Информация о событиях после отчетной даты

После отчетного периода не произошло никаких иных существенных событий после отчетной даты, требующих внесения корректировок или раскрытия в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н

Генеральный директор

С.К. Эндлина

«_____» _____ 2026 г.