

## Пояснения

### к годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год ООО «ЛЮКССТРОЙ»

#### 1. Общие сведения о деятельности

1.1. **Наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «ЛЮКССТРОЙ» (ООО «ЛЮКССТРОЙ»).

1.2. **ИНН/КПП:** 6161085327 / 770601001.

1.3. **ОГРН:** 1186196029425

1.4. **Юридический адрес:** 119049, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 35, стр. 1, помещ. 1/3.

1.5. **Статус:** Организация является субъектом малого предпринимательства.

1.6. **Основной вид деятельности:** 41.20 — Строительство жилых и нежилых зданий.

1.7. **Система налогообложения:** Общая система налогообложения (ОСНО). Организация является плательщиком налога на прибыль и налога на добавленную стоимость (НДС).

1.8. **Состав органов управления:** Генеральный директор — Кутепов Андрей Сергеевич.

1.9. **Лицензии и СРО:** Организация является членом Саморегулируемых организаций (СРО) в области строительства:

- Ассоциация «Объединение строителей «Альянс Развитие», регистрационный номер записи в ГРСО: СРО-С-309-14032023 (Выписка из реестра членов СРО № СРО-6161085327-20260115-0938 от 15.01.2026 г.);

- Ассоциация «Национальное объединение организаций по инженерным изысканиям, геологии и геотехнике ИНЖГЕОТЕХ», регистрационный номер записи в ГРСО: СРО-И-012-24122009 (Выписка из реестра членов СРО № ИГТ 12/23-1175-5974 от 28.12.2023 г.);

- Ассоциация «Национальное объединение научно-исследовательских и проектно-изыскательских организаций ЦЕНТРСТРОЙПРОЕКТ», регистрационный номер записи в ГРСО: СРО-П-029-25092009 (Выписка из реестра членов СРО №1284 от 28.12.2023 г.).

1.10. Среднесписочная численность работников за 2025 год составила 42 человека.

#### 2. Элементы учетной политики для целей бухгалтерского учета

2.1. Бухгалтерский учет ведется в полном объеме в соответствии с:

- Федеральным законом №402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Действующими ПБУ и ФСБУ;
- Налоговым кодексом РФ;
- Учетной политикой организации.

Бухгалтерская отчетность за 2025 год сформирована в соответствии с действующими Федеральными стандартами бухгалтерского учета (ФСБУ), включая обязательные к применению с этого года ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», а также с учетом отраслевых особенностей, установленных ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда».

2.2. Организация ведения учета:

Бухгалтерский учет в организации ведется с использованием вычислительной техники и бухгалтерской программы 1С: БИТ.Строительство 8 (редакция 3.0). Применяемая конфигурация адаптирована к отраслевым особенностям деятельности, что позволяет:

- вести отдельный учет затрат по каждому объекту строительства в разрезе договоров;
- автоматически рассчитывать фактическую себестоимость выполненных работ;
- формировать первичные учетные документы, включая унифицированные формы КС-2, КС-3, КС-6а;
- своевременно исчислять налоги (НДС, налог на прибыль) и формировать декларации.

Использование специализированного программного обеспечения обеспечивает прозрачность учета и сохранность учетных данных.

В организации автоматизирован кадровый учет и расчет заработной платы с использованием программного продукта «БИТ.Строительство.Зарплата» (редакция 3.1). Система внедрена с учетом отраслевой специфики строительной деятельности и решает следующие задачи:

- объектный учет затрат - расчет заработной платы и налогов с ФОТ ведется в разрезе объектов строительства, что позволяет точно распределять прямые расходы в себестоимости каждого объекта и корректно формировать стоимость незавершенного строительства (НЗП);
- интеграция с бухгалтерским учетом - обеспечена синхронизация данных по зарплате с бухгалтерской программой 1С: БИТ.Строительство для автоматического отражения начислений и удержаний в бухгалтерском и налоговом учете;
- учет рабочего времени - реализован учет времени, отработанного сотрудниками на различных объектах, с возможностью формирования отраслевых форм первичной документации;
- реализован кадровый учет нерезидентов при заключении трудовых договоров;
- аналитика и отчетность - система позволяет формировать аналитические отчеты по фонду оплаты труда, текучести кадров и другим показателям в разрезе объектов и подразделений, что повышает оперативность принятия управленческих решений.

Применение специализированного решения «БИТ.Строительство.Зарплата» обеспечивает прозрачность учета затрат на персонал, достоверность калькулирования себестоимости строительных объектов и своевременность формирования регламентированной отчетности.

2.3. Доходы и расходы в бухгалтерском учете признаются методом начисления.

2.4. Выручка по договорам строительного подряда признается по мере готовности (по фактически выполненным и подписанным актам КС-2 и справкам КС-3).

2.5. Стоимость материалов списывается на затраты строительства по средней себестоимости.

2.6. Амортизация основных средств (бытовых помещений для размещения персонала и хранения материально-производственных запасов на объекте, строительной техники, дорогостоящего производственного инвентаря и инструмента, дорогостоящей оргтехники, офисного оборудования и т.д.) начисляется линейным методом.

2.7. Лимит стоимости отнесения активов к основным средствам для целей бухгалтерского учета — 40 000 рублей. Иные материальные ценности, представляющие собой производственный инвентарь, инструмент, оргтехнику, мебель, офисный инвентарь и т.д., учитываются в составе материально-производственных запасов и списываются на затраты при передаче в эксплуатацию.

### 3. Основные показатели деятельности за 2025 год

#### 3.1. Доходы и расходы:

- **Выручка (строка 2110)** от реализации выполненных строительно-монтажных работ (СМР) за 2025 год (строка 2110 Отчета о финансовых результатах) составила **1 011 350 тыс. руб.**, в том числе по объектам:

- Объект «Капитальный ремонт котельной №1» по адресу: Московская область, г. Чехов, Симферопольское ш., стр. 2б» – 9 230 тыс. руб.

- Объект «Капитальный ремонт котельной №2В» по адресу: Московская область, г. Чехов, ул. Чехова, стр. 20б» – 3 486 тыс. руб.

- Объект «Здание детской поликлиники ГБУЗ Московской области «Одинцовская областная больница» на 220 посещений в смену» по адресу: Московская область, Одинцовский городской округ, город Звенигород» – 4 447 тыс. руб.

- Объект «Здание пристройки поликлиники №4 смешанного типа на 550 посещений в смену ГБУЗ Московской области «Красногорская больница» по адресу: Московская область, г. Красногорск, р. п. Нахабино, ул. Институтская, д. 9а» – 13 964 тыс. руб.
- Объект «Реконструкция спортивных сооружений МАУ «Старт» г. Реутов» по адресу: Московская область, г. Реутов, ул. Новая, д. 1А» – 229 782 тыс. руб.
- Объект «Строительство детской поликлиники на 500 посещений в смену ГБУЗ «Чеховская областная больница» по адресу: Московская область, г. Чехов, ул. Мира, д. 4а» – 505 226 тыс. руб.
- Объект «Санаторий» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Рощинское г. п., ул. Пионерская, д. 2» – 244 217 тыс. руб.;
- прочие услуги – 998 тыс. руб.

- **Себестоимость продаж (строка 2120)** составила **950 302 тыс. руб.** в том числе по объектам:

- Объект «Капитальный ремонт котельной №1» по адресу: Московская область, г. Чехов, Симферопольское ш., стр. 2б» – 5 119 тыс. руб.
- Объект «Капитальный ремонт котельной №2В» по адресу: Московская область, г. Чехов, ул. Чехова, стр. 20б» – 635 тыс. руб.
- Объект «Здание детской поликлиники ГБУЗ Московской области «Одинцовская областная больница» на 220 посещений в смену» по адресу: Московская область, Одинцовский городской округ, город Звенигород» – 2 739 тыс. руб.
- Объект «Здание пристройки поликлиники №4 смешанного типа на 550 посещений в смену ГБУЗ Московской области «Красногорская больница» по адресу: Московская область, г. Красногорск, р. п. Нахабино, ул. Институтская, д. 9а» – 12 352 тыс. руб.
- Объект «Реконструкция спортивных сооружений МАУ «Старт» г. Реутов» по адресу: Московская область, г. Реутов, ул. Новая, д. 1А» – 165 294 тыс. руб.
- Объект «Строительство детской поликлиники на 500 посещений в смену ГБУЗ «Чеховская областная больница» по адресу: Московская область, г. Чехов, ул. Мира, д. 4а» – 493 761 тыс. руб.
- Объект «Санаторий» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Рощинское г. п., ул. Пионерская, д. 2» – 270 402 тыс. руб.

Себестоимость продаж включает в себя следующие расходы:

- заработная плата и страховые взносы с ФОТ рабочего персонала;
- амортизация основных средств, относящихся к процессу строительства;
- строительные материалы;
- производственный инвентарь, инструмент, спецодежда;
- строительно-монтажные работы, выполняемые субподрядчиками;
- услуги спецтехники (экскаваторы, манипуляторы, тракторы);
- аренда башенных кранов и оборудования;
- транспортировка отходов строительства и строительного мусора;
- разработка котлована и вывоз грунта;
- электроэнергия, вода и отопление на объекте;
- услуги по охране объекта;
- обустройство и содержание бытового городка;
- подготовка и содержание строительной площадки (уборка территории, вывоз снега и т.п.);
- возведение временных сооружений на объекте (освещение, ограждение, подъездная дорога);
- разработка проектной и рабочей документации;
- геодезическое сопровождение объекта;
- анализ строительных материалов;
- обеспечение пожарной безопасности и техники безопасности на объекте;
- оргтехника и офисный инвентарь на объекте, в том числе интернет;
- программное обеспечение (сметное дело, базы данных индексов и прочие).

- **Валовая прибыль (строка 2100): 61 048 тыс. руб.,** в том числе по объектам:

Объект «Капитальный ремонт котельной №1» по адресу: Московская область, г. Чехов, Симферопольское ш., стр. 2б»	4 111
Объект «Капитальный ремонт котельной №2В» по адресу: Московская область, г. Чехов, ул. Чехова, стр. 20б»	2 851
Объект «Здание детской поликлиники ГБУЗ Московской области «Одинцовская областная больница» на 220 посещений в смену» по адресу: Московская область, Одинцовский городской округ, город Звенигород»	1 708
Объект «Здание пристройки поликлиники №4 смешанного типа на 550 посещений в смену ГБУЗ Московской области «Красногорская больница» по адресу: Московская область, г. Красногорск, р. п. Нахабино, ул. Институтская, д. 9а»	1 612
Объект «Реконструкция спортивных сооружений МАУ «Старт» г. Реутов» по адресу: Московская область, г. Реутов, ул. Новая, д. 1А»	64 488
Объект «Строительство детской поликлиники на 500 посещений в смену ГБУЗ «Чеховская областная больница» по адресу: Московская область, г. Чехов, ул. Мира, д. 4а»	11 465
Объект «Санаторий» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Рощинское г. п., ул. Пионерская, д. 2»	-26 185
прочие	998
Итого, тыс. руб.:	61 048

- **Управленческие расходы (строка 2220)** составили **49 557 тыс. руб.** и включают в себя следующие затраты:
  - заработная плата и страховые взносы с ФОТ административного персонала;
  - амортизация основных средств, относящихся к процессу управления;
  - канцтовары, хозяйственные товары, прочие офисные расходы;
  - офисный инвентарь и оргтехника;
  - строительно-монтажные работы, выполняемые субподрядчиками;
  - юридические и консультационные услуги, расходы на подбор персонала;
  - аренда офиса;
  - членские взносы в СРО;
  - программное обеспечение (1С, ЭДО, электронная отчетность, тендерные площадки).
- **Прибыль (убыток) от продаж** отчетного года (строка 2200): **11 491 тыс. руб.**
- **Прочие доходы (строка 2340): 3 116 тыс. руб.**, в том числе:
  - реализация строительных материалов – 283 тыс. руб.;
  - исправительные записи прошлых лет (корректировка принятых строительно-монтажных работ за 2024 год) – 821 тыс. руб.;
  - доход при урегулировании задолженности посредством мирового соглашения – 2 012 тыс. руб.
- **Проценты к уплате по кредитному договору (строка 2330): 689 тыс. руб.**
- **Прочие расходы (строка 2350): 9 489 тыс. руб.**, в том числе:
  - себестоимость реализованных материалов – 236 тыс. руб.;
  - расходы на услуги банков – 314 тыс. руб.;
  - списание дебиторской задолженности (контрагент ликвидирован) – 301 тыс. руб.;
  - пени (штрафы) за нарушение условий договоров – 28 тыс. руб.;
  - штрафы ФМС – 8 600 тыс. руб.;
  - прочие расходы – 10 тыс. руб.
- **Прибыль (убыток) до налогообложения (строка 2300): 4 429 тыс. руб.**

- **Налог на прибыль (строка 2410): 924 тыс. руб.**
- **Чистая прибыль (убыток) отчетного года (строка 2400): 3 505 тыс. руб.**

### 3.2. Анализ динамики:

По сравнению с 2024 годом выручка организации выросла на 57%. Рост выручки обусловлен следующими факторами:

- выполнение этапов по переходящим объектам: по объектам «Строительство детской поликлиники на 500 посещений в смену ГБУЗ «Чеховская областная больница» по адресу: Московская область, г. Чехов, ул. Мира, д. 4а», «Реконструкция спортивных сооружений МАУ «Старт» г. Реутов» по адресу: Московская область, г. Реутов, ул. Новая, д. 1А» и «Санаторий» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Рощинское г. п., ул. Пионерская, д. 2» сданы и приняты заказчиком по актам выполненных работ КС-2 объемы по незавершенному строительству на начало 2025 года на общую сумму 983 415 тыс. руб.;

- увеличение объемов работ – в 2024 году строительство велось на 3-х объектах, в 2025 году – на 6-ти объектах.

## 4. Расшифровка показателей бухгалтерского баланса

### 4.1. Внеоборотные активы (строка 1150 «Основные средства», ФСБУ 6/20)

На балансе организации числится строительная техника, бытовки для размещения сотрудников на объекте и хранения товарно-материальных ценностей, оборудование, дорогостоящий производственный инвентарь и инструмент, дорогостоящая оргтехника.

- Первоначальная стоимость на 31.12.2025: 16 262 тыс. руб.
- Сумма начисленной амортизации: 5 594 тыс. руб.
- Остаточная стоимость на 31.12.2025: **10 668 тыс. руб.**
- Объекты, не введенные в эксплуатацию, на сумму **685 тыс. руб.**

Приобретено (поставлено на учет) основных средств на сумму **24 574 тыс. руб.** (бытовки на новые объекты, виброплита реверсивная, МФУ Kyosera, сварочный выпрямитель, станки для гибки и резки арматуры, трансформаторы прогрева бетона, общежитие для сотрудников).

### 4.2. Оборотные активы

- **Запасы (строка 1210, ФСБУ 5/2019):**
  - **Материалы:** Остатки неиспользованных стройматериалов на строительных площадках и в работе у субподрядчиков как давальческие материалы — **216 051 тыс. руб.**
  - **Незавершенное производство (НЗП):** Фактические затраты по незаконченным объектам строительства отражаются в составе незавершенного производства (счет 20). Оценка НЗП производится по прямым затратам. Стоимость строительных материалов списывается на объекты по мере их фактического расходования на основании актов о списании (форма М-29). Затраты по объектам, которые находятся в процессе строительства и не сданы заказчику на конец года (работы выполнены, но акты КС-2 и КС-3 не подписаны по объективным причинам) — **365 377 тыс. руб.** Для строительной отрасли такая ситуация является нормальной при переходе объекта на следующий год.
- **Налог на добавленную стоимость (строка 1220):**

- НДС по приобретенным материалам, работам и услугам, который еще не принят к вычету — **6 094 тыс. руб.** (счета-фактуры не предоставлены, вычет будет заявлен при предоставлении документов).

- **Дебиторская задолженность (строка 1230):**

- Задолженность заказчиков за выполненные, но неоплаченные работы (по актам КС-2, КС-3) — **122 048 тыс. руб.**
- Авансы, выданные поставщикам материалов и субподрядчикам — **305 434 тыс. руб.**
- Задолженность заказчиков по гарантийному удержанию за выполненные работы — **21 617 тыс. руб.**
- Задолженность поставщиков по прочим операциям — **1 717 тыс. руб.**
- Задолженность поставщиков по претензиям — **571 тыс. руб.**
- Расчеты с персоналом по оплате труда — **12 тыс. руб.**
- Расчеты по социальному страхованию — **6 тыс. руб.**
- Расходы будущих периодов (программное обеспечение) — **130 тыс. руб.**

- **Денежные средства (строка 1250):** Остаток на расчетных счетах и в кассе на 31.12.2025 г. — **12 280 тыс. руб.**

#### **4.3. Капитал и резервы (строка 1300)**

- Уставный капитал: **10 тыс. руб.**
- Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): накопленный результат деятельности за все годы. На конец 2025 года составляет **8 344 тыс. руб.**

#### **4.4. Заемные средства (строка 1410) — 1 915 тыс. руб.**

#### **4.5. Краткосрочные обязательства (строка 1520 «Кредиторская задолженность»)**

- Задолженность перед поставщиками стройматериалов и субподрядчиками за выполненные работы — **153 165 тыс. руб.**
- Авансы, полученные от заказчиков (предоплата под будущие объемы работ) — **884 100 тыс. руб.** С суммы полученных авансов в 2025 году начислен и уплачен НДС в бюджет.
- Задолженность по оплате труда перед персоналом за декабрь 2025 г. отсутствует.
- Задолженность перед бюджетом по налогам (НДС, налог на прибыль, страховые взносы) — **17 008 тыс. руб.**
- Задолженность перед заказчиками по претензиям — **571 тыс. руб.**
- Задолженность перед подрядчиками по гарантийному удержанию за выполненные работы - **1 291 тыс. руб.**

#### **5. Налоги (ОСНО)**

- **Налог на прибыль:** Доходы для налогообложения признаются методом начисления. Сумма исчисленного налога на прибыль за 2025 год — **924 тыс. руб.**
- **НДС:** Организация исчисляет НДС по ставкам 20%. Сумма НДС, подлежащая уплате в бюджет за 2025 год — **47 658 тыс. руб.**
- **Налог на имущество:** объектов для налогообложения в организации нет.

В 2026 году вступают в силу изменения по ставкам налогов в соответствии Федеральным законом от 28.11.2025 № 425-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу законодательных актов (отдельных положений законодательных актов) Российской Федерации»:

- НДС: базовая ставка НДС с 1 января 2026 года повышается до 22% (вместо 20%);
- НДФЛ: для сотрудников действует новая пятиступенчатая прогрессивная шкала со ставками от 13% до 22% в зависимости от годового дохода;
- Страховые взносы: организация утратила право на применение пониженного тарифа страховых взносов для субъектов МСП, поскольку осуществляемый вид деятельности не относится к приоритетным отраслям согласно перечню, утвержденному Правительством РФ. В связи с этим страховые взносы начисляются по общеустановленным тарифам: 30% в пределах предельной величины базы и 15,1% сверх нее.

## **6. События после отчетной даты и условные факты (в соответствии с ПБУ 7/98)**

Обеспечения обязательств по исполнению строительных контрактов (выданные банковские гарантии) отсутствуют.

К событиям после отчетной даты следует отнести продолжение выполнения строительно-монтажных работ по договорам строительного субподряда на следующих объектах:

1. «Строительство детской поликлиники на 500 посещений в смену ГБУЗ «Чеховская областная больница» по адресу: Московская область, г. Чехов, ул. Мира, д. 4а» - заказчик ООО «Триумф», ИНН 7701667758, договор №23-10/2025 ДПЛЧ от 23.10.2025 г.
2. «Капитальный ремонт объекта «СШОР по баскетболу» по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Пионерская, д. 11А» - заказчик ООО «Инвестиционно-строительная компания «Родина», ИНН 7723451784, договор №42-25/Р от 10.06.2025 г.
3. Заключен новый договор на выполнение работ по капитальному ремонту с поставкой оборудования на объекте «МБУДО «Чеховская детская школа искусств» по адресу: Московская область, г. Чехов, ул. Чехова, д. 28а» - заказчик ООО «Воздвижение», ИНН 7701667758, договор №159-01/2025 от 15.01.2026 г.

Организация проводит активную работу по поиску новых заказчиков, на постоянной основе участвует в тендерных процедурах по поиску новых объектов для деятельности.

Также ведется активная работа по взысканию просроченной дебиторской задолженности, проводятся переговоры, направляются претензионные письма, готовятся иски.

## **7. Заключение о финансовом состоянии**

Организация платежеспособна, обеспечена собственными оборотными средствами, своевременно рассчитывается с персоналом по выплате заработной платы и перечислению налогов. Бухгалтерская отчетность сформирована достоверно и отражает реальное имущественное и финансовое положение ООО «Люксстрой». Организация продолжает осуществлять строительную деятельность в соответствии с ОКВЭД и выполнять обязательства перед контрагентами и бюджетом.

## **Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ / А.С. Кутепов/

«27» марта 2026 г.