ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025г.

Общество с Ограниченной Ответственностью «СТРОЙСОФИНВЕСТ» (ООО «СТРОЙСОФИНВЕСТ»)

1. Основные сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙСОФИНВЕСТ», юридический и фактический адрес:
123557, г. Москва, ул. Пресненский Вал, д14

Дата государственной регистрации: «13» сентября 2013 г.
свидетельство серия 77 № 015465467
ОГРН: 1137746835852

ИНН: 7703796854
КПП: 770301001
Зарегистрировано в МИФНС России № 46 по г. Москве «13» сентября 2013 г.
свидетельство серия 77 № 010436772

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона № 402 - ФЗ «О бухгалтерском учете».

Общество является коммерческой организацией, действующей в соответствии с Гражданским Кодексом РФ и иными нормативными правовыми актами действующего законодательства.

Единственным акционером Общества является АО УК «Дженерал Кэпитал» ДУ ЗПИФ «Мегаполис капитал» ИНН 7709811202, местонахождение Общества:123557 Москва г., ул. Пресненский Вал.14.

Руководство текущей деятельностью Общества, бухгалтерский и налоговый учет осуществляется единоличным исполнительным органом Общества - управляющей компанией Обществом с ограниченной ответственностью «ИНВИТЕК МЕНЕДЖМЕНТ» (ООО «ИНВИТЕК МЕНЕДЖМЕНТ на основании договора о передаче полномочий исполнительного органа от 12.07.2019г., с правом подписи директором управляющей компании, документов по финансово-хозяйственной деятельности организации, бухгалтерской и налоговой отчетности.

Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2025 г. не возникало.

Численность работающих на конец 2025 г. составила 0 человек.
У ООО «СТРОЙСОФИНВЕСТ» нет филиалов и обособленных подразделений. Общество не участвует в совместной деятельности.
Общество не является членом саморегулируемых организаций.

Основной вид деятельности Общества: Предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества.

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2025 года.

Размер Уставного капитала Общества на 31.12.2025 г. составляет 169 153 308 руб. 57 коп.

1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

На 31.12.2025г. нематериальных активов в Обществе нет.

ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Методы учета и оценки основных средств.

Методы учета и оценки основных средств осуществлялись в соответствии с учетной политикой Общества на 2025 год.

Основные средства принимались к бухгалтерскому учёту по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признавалась сумма фактических затрат Общества на их приобретение, доставку, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

В составе основных средств отражено здание со сроком службы более 12 месяцев, используемое при организации производственной деятельности, либо для управленческих нужд Общества и способные приносить экономические выгоды.

К основным средствам отнесены предметы стоимостью выше 100 тыс. рублей и сроком полезного использования более 12 месяцев.

ЗАПАСЫ

На 31.12.2025г. запасов в Обществе нет.
.

ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Задолженность покупателей и заказчиков определена из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом НДС.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания таковой.

ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные потоки Общества, в основном, связаны с поддержанием деятельности организации на уровне существующих объемов деятельности.

ЗАЙМЫ

По состоянию на 31.12.2025г. долгосрочные займы составляют 12 005 тыс. руб.;
По состоянию на 31.12.2024г. долгосрочные займы составляют 10 905тыс. руб.;
По состоянию на 31.12.2023г. долгосрочные займы составляют 7 875 тыс. руб.

КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Движение кредиторской задолженности раскрывается за вычетом дебетовых и кредитовых оборотов, поступивших и выбывших в одном отчетном периоде, при условии

отсутствия остатков кредиторской задолженности на начало и конец отчетного периода. В случае, если на начало или конец отчетного периода в бухгалтерском учете были отражены остатки кредиторской задолженности, то дебетовые и кредитовые обороты, поступившие и выбывшие в одном отчетном периоде, показываются в полном объеме.

РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг по каждому виду в отдельности (за минусом НДС и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных представлена в таблице (тыс. руб.):

Виды деятельности	Выручка (нетто)		Себестоимость		Валовая прибыль	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Публичные сервитуты в отношении земельных участков	975	890	0	0	975	890
Итого	**975**	**890**	**0**	**0**	**975**	**890**

У Общества не было существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде.

2. ОСНОВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ:

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету.

Критерии существенности при формировании бухгалтерской отчетности

Общая стоимостная оценка существенности в Обществе (предельно допустимая величина суммы всех ошибок финансовой отчетности) принята в размере 5 % от показателей статьи баланса.

Основные средства

В соответствии с п.п. 7, 8 ПБУ 6/01 «Учет основных средств», утвержденным приказом Минфина России от 30.03.2001 № 26н, основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Амортизация по всем вновь приобретенным Обществом объектам основных средств начисляется линейным способом. Переоценка основных средств не производится.

Срок полезного использования объекта устанавливается на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1.

Изменение первоначальной стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации и переоценки объектов основных средств (п. 14 ПБУ 6/01).

Активы, в отношении которых выполняются условия п.4 ПБУ 6/01, и стоимостью в пределах 40 тыс. рублей могут отражаться в бухгалтерском учете и отчетности в составе материально-производственных запасов.

Дебиторская задолженность

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- невозможность удержания имущества должника;
- отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- нарушение должником сроков исполнения обязательств.

Доходы

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 № 32н).

Доходом по обычному виду деятельности являются публичные сервитуты по земельным участкам. Выручка от продажи работ, услуг показана за минусом НДС и других аналогичных платежей.

Расходы

В состав себестоимости продаж включаются расходы по обычным видам деятельности.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) основного производства. При этом сумма накопленных на счете 26 расходов списывается в дебет счета 20 "Основное производство", распределяясь между видами работ, услуг, осуществляемых Обществом. (п. п. 9, 20 ПБУ 10/99 «Расходы организации»).

Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ 19/200 2 «Учет финансовых вложений», утвержденным приказом Министерства финансов РФ от 18 сентября 2006 № 116н.

В состав финансовых вложений включаются следующие основные виды финансовых вложений:

- займы, предоставленные другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях (за исключением денежных эквивалентов).

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.

Учет расходов по займам и кредитам

Учет займов и кредитов ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденным приказом Министерства финансов РФ от 6 октября 2008 № 106н.

Расходы по полученным кредитам и займам (в том числе расходы на открытие кредитных линий) отражаются в учете и отчетности в том периоде, к которому они относятся, за исключением той части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Перевод долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную производится, если до момента погашения займа по условиям договора остается 366 дней.

Изменения в учетной политике

В 2024 году изменений в учетную политику Общество не принимало.

3. ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ, НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ (тыс. руб.)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2025 г.	За Январь - Декабрь 2024 г.
Выручка	2110	975	890
Себестоимость продаж	2120	-	-
Валовая прибыль (убыток)	2100	975	890
Коммерческие расходы	2210	-	-
Управленческие расходы	2220	-	-
Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
Проценты к получению	2320	-	-
Проценты к уплате	2330	-	-
Прочие доходы	2340	-	-
Прочие расходы	2350	(2 287)	(2 334)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-	-
Налог на прибыль	2410	655	826
в том числе: текущий налог на прибыль	2411	-	-
отложенный налог на прибыль	2412	-	-
Прочее	2460	-	-
Чистая прибыль (убыток)	2400	(656)	(1 239)

4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

№ п/п	Наименование	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %
1	Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Мегаполис Капитал», находящийся в доверительном управлении Акционерного общества Управляющая компания «Дженерал Кэпитал» - 100%	Владеет 100 % обыкновенных именных бездокументарных акций.	100%
2	Общество с ограниченной ответственностью «ИНВИТЕК МЕНЕДЖМЕНТ» ОГРН 1167746055663	Юридическое лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа организации	
3	Болотов Дмитрий Леонидович	Генеральный директор АО УК «ДЖЕНЕРАЛ КЭПИТАЛ», осуществляющего управление паевым инвестиционным фондом (с 08.11.2024)	
4	Коваленко Святослав Юрьевич	Генеральный директор АО УК «ДЖЕНЕРАЛ КЭПИТАЛ», осуществляющего управление Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Мегаполис Капитал» (с 25.12.2025г.)	
5	Новоселов Александр Николаевич	Генеральный директор ООО «ИНВИТЕК МЕНЕДЖМЕНТ» - юридического лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа организации (с 27.09.2024)	
6	ТРЭВЭЛС ООО	Компания под управлением юридического лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа организации	

7	РЕКОНСТРУКЦИЯ ООО	Компания под управлением юридического лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа организации	

Бенефициарным владельцем является генеральный директор ООО «СТРОЙСОФИНВЕСТ» Новоселов Александр Николаевич.

6. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В период событий после отчетной даты крупные сделки отсутствуют.
События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние отсутствуют.

7. ФАКТЫ, КОТОРЫЕ МОГУТ ОКАЗАТЬ СУЩЕСТВЕННОЕ ВЛИЯНИЕ НА ФИНАНСОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ И РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества.

ООО «СТРОЙСОФИНВЕСТ» намерено осуществлять свою деятельность в дальнейшем, реорганизация Общества не планируется.

У руководства Общества отсутствуют сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2025 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым законодательством, является высокой.

В процессе хозяйственной деятельности Общество не исключает возможности попадания под влияние отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

8. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество не соблюдает на отчетную дату ограничительные условия, предусмотренные кредитными договорами, дающие право банкам-кредиторам истребовать кредиты досрочно, как только будет установлен факт несоблюдения таких условий. Общество оценивает риск получения в 2025 году требований банков-кредиторов о досрочном погашении кредитов в связи с нарушением данных ограничительных условий как низкий.
Руководство Общества полагает, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности. Однако будущие последствия сложившейся геополитической и экономической ситуации и рисков, связанных с ней, сложно прогнозировать и текущие ожидания и оценки руководства Общества могут отличаться от фактических результатов, что может указывать на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Директор ООО «ИНВИТЕК
МЕНЕДЖМЕНТ»
УО ООО «СТРОЙСОФИНВЕСТ»

27.03.2026г. А.Н. Новоселов .