

Пояснитель-
ная записка
к годовой
бухгалтер-
ской отчет-
ности

2025

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Реновация Плюс»**

1. Краткая характеристика общества

Фирменное наименование:

полное – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Реновация Плюс»;

сокращенное - ООО СЗ «Реновация Плюс» (далее Общество).

Место нахождения (юридический адрес): Российская Федерация, 690039, Приморский край, г. Владивосток, пр-кт 100-летия Владивостока, д. 127, офис 309.

Общество является юридическим лицом и действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 08 февраля 1998г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью и Уставом.

Участником общества являются юридическое лицо.

Общество является коммерческой организацией, созданной для ведения предпринимательской деятельности с целью получения прибыли и удовлетворения общественных потребностей в товарах и услугах.

Основными видами деятельности являются:

- деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- строительство жилых и нежилых зданий;
- прочие виды деятельности в области строительства;
- покупка и продажа собственного недвижимого имущества
- любые иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ.

По состоянию на 31.12.2025г. ООО СЗ «Реновация Плюс» обособленных подразделений не имеет.

ООО СЗ «Реновация Плюс» осуществляет свою деятельность с января 2024 г. В настоящее время основной целью общества является выполнение функций специализированного застройщика с целью строительства жилой недвижимости.

Численность персонала на 31.12.25 – 19 чел.

Наименование подразделения	Численность
Правление	3 чел
Руководство	3 чел
Бухгалтерия	1 чел
Сметно-договорной отдел	1 чел
Отдел продаж	6 чел
Отдел маркетинга	3 чел
Финансово-экономическая служба	1 чел
Отдел кадров	1 чел

Генеральный директор Общества: Мигунов Матвей Викторович -приказ № 1-к от 05.02.2024г

Главной бухгалтер Общества: Буренко Ольга Юрьевна -приказ № 31-к от 01.12.2025г

2. Распределение капитала общества

Уставный капитал общества составляет – 1 000 000 рублей. Участником общества является:

- АО «ПРАЙМ ГРУПП» (100%), конечными бенефициарами являются Матвеевко Дмитрий Владимирович, Новиков Дмитрий Геннадьевич.

Общество зарегистрировано 12.01.2024г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 12 по Приморскому краю, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации юридического лица, присвоен ОГРН 12425000000380.

Уставный капитал общества полностью сформирован и оплачен.

3. Учетная политика

3.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

3.1.1. Бухгалтерский учет в организации ведется руководителем с использованием программы 1С и Рабочего плана счетов.

3.1.2. Сроком полезного использования по основным средствам считается период, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды организации.

3.1.3. Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

3.1.4. Активы, которые отвечают критериям основных средств, стоимостью не более 100 000 руб., списываются в расходы по мере их отпуска в эксплуатацию.

3.1.5. Ежегодная переоценка основных средств не проводится.

3.1.6. Структура запасов - земельный участок, товарно-материальные ценности, расходы, связанные со строительством жилой недвижимости. При списании оценка материально-производственных запасов производится методом оценки по средней себестоимости.

3.1.7. Расходы застройщика, связанные со строительством жилой недвижимости, отражаются в бухгалтерском учете с использованием счета 08 «Вложения во внеоборотные активы».

3.1.8. Информация, представленная в бухгалтерской отчетности, сформирована на основании требований российского законодательства о бухгалтерском учете и учетной политике организации. Каких-либо отступлений и нарушений правил ведения учета допущено не было.

4. Основные экономические показатели деятельности Общества

Доходы в отчетном периоде отсутствуют.

Величина **Общих расходов**, понесенных в ходе финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период, составили 17 703 тыс. руб. По итогам 2025г. была получен убыток в размере 24 573 тыс. руб.

5. Состав бухгалтерской отчетности за 2025 год

Бухгалтерская отчетность за 2025 год составлена по формам, утвержденным приказом Минфина России от 2 июля 2010г. №66н.

В состав бухгалтерской отчетности ООО СЗ «Реновация Плюс» вошли следующие формы:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- отчет об изменениях капитала;
- отчет о движении денежных средств;
- пояснения к бухгалтерской отчетности.

6. Информация о связанных сторонах и бенефициарах

ООО СЗ «Реновация Плюс» принадлежит к группе компаний. Связанными сторонами Общества является АО «ПРАЙМ ГРУПП». За отчетный период и на конец отчетного года Общества располагает следующими сведениями:

Информация об операциях со связанными сторонами:

- характер отношений между ООО СЗ «Реновация Плюс» и АО «ПРАЙМ ГРУПП» - Дочерняя компания.
- видах операций - договора займа;
- сумма операций по договорам займов за 2025 год - 118 497тыс руб.;
- стоимостные показатели по не завершенным на конец отчетного периода операциям – 162 378,88 руб.;
- условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также о форме расчетов- погашения суммы займом и процентов до 31.03.2032г;
- величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода - нет;
- величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам - нет.

Участником общества является:

- АО «ПРАЙМ ГРУПП» (100%), конечными бенефициарами являются Матвеевко Дмитрий Владимирович, Новиков Дмитрий Геннадьевич.

Общество зарегистрировано 12.01.2024г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 12 по Приморскому краю, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации юридического лица, присвоен ОГРН 12425000000380

Бенефициарами компании являются:

1. Матвеевко Дмитрий Владимирович

Дата рождения 12.06.1976, место рождения - г. Пугачёв Саратовская область
Паспорт гражданина РФ серия 05 21, номер 885025, выдан УМВД России по Приморскому краю, дата выдачи 05.07.2021, адрес постоянного проживания: Приморский край, г Владивосток, ул Четвертая, д. 8Е.кв 1

2. Новиков Дмитрий Геннадьевич

Дата рождения 29.06.1977, место рождения - г. Кишинев Республика Молдова
Паспорт гражданина РФ серия 05 22, номер 031177, выдан УМВД России по Приморскому краю, дата выдачи 30.06.2022
адрес постоянного проживания: Приморский край, г Владивосток, ул Русская, д. 15, кв. 157

За проверяемый период наше Общество выплаты в их пользу не производило.

7. Анализ имущественного положения организации

Финансовое состояние организации характеризуется обеспеченностью финансовыми ресурсами, необходимыми для нормального функционирования предприятия, целесообразностью их размещения и эффективностью использования, финансовыми взаимоотношениями с другими юридическими и физическими лицами, платежеспособностью и финансовой устойчивостью.

Анализ имущественного положения предприятия за 2025 г. показал следующее:

Внеоборотные активы (стр. 1100) в 2025г. составили 41 906 тыс. руб., (стоимость сайта-1028)

Оборотные активы (стр.1200) за отчетный период составили 1 222 771 тыс. руб.:

Долгосрочные обязательства общества (стр.1400) составляют 1 271 116 тыс.руб.

Краткосрочные обязательства общества (стр.1500) составляют 17 135 тыс.руб

8.Отчет о финансовых результатах.

По итогам 2025 года финансовым результатом деятельности ООО СЗ «Реновация Плюс» является убыток 26 657 тыс. руб.

За отчетный период убыток связан с отсутствием основной деятельности и проведением подготовительных мероприятий.

9. Нематериальные активы

В 2025 г были затраты на капитальные вложения в нематериальные активы в размере 280 тыс. руб. – разработка сайта компании.

10. Основных средства

В 2025 г затрат на Основные средства – нет.

11. Запасы

Структура запасов - земельный участок, товарно-материальные ценности, расходы, связанные со строительством жилой недвижимости. На конец 2025г фактическая себестоимость составляет 906 445 тыс. руб.

12. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность на конец 2025 г составляет 255 440 тыс руб – авансы выданные поставщикам и подрядчикам, согласно заключенных договоров.

13. Обязательства

Долгосрочные обязательства на конец 2025 г составляет 1 238 429 тыс руб – сумма в размере 1 076 050 тыс руб – целевое финансирование Филиала ЦБ ВТБ (ПАО), кредитные средства для осуществления основной деятельности компании. Сумма в размере – 162 379 тыс руб. – заемные средства АО «ПРАЙМ ГРУПП».

13. Обеспечение обязательств

Обеспечительные обязательства – полученные в 2025г в размере 28 994 тыс руб - денежные средства. Размещенные на эскроу-счетах, получены от участников долевого строительства.

14. Расходы по обычным видам деятельности

Расходы по обычным видам деятельности в 2025 г включают в себя расходы, связанные с оплатой труда, налоги, аренда офиса, материальные расходы.

15. Информация о государственной помощи.

Организация в 2025 году не получала государственную поддержку.

16. Анализ ликвидности

Ликвидность – это способность предприятия превращать свои активы в денежные средства для покрытия всех необходимых платежей по мере наступления их срока. Показатели ликвидности ООО СЗ «Реновация Плюс» за анализируемый период представлены в таблице.

Показатели ликвидности

Показатели	Формула расчета	норматив	31.12.25
1.Коэффициент текущей ликвидности	$1200/1510+1520+1550$	1,0-2,0	9 835,36
2.Коэффициент критической ликвидности	$1200-1210-1220-1230/1510+1520+1550$	больше или равно 1	265 213,35

Коэффициент текущей ликвидности показывает, в какой мере текущие обязательства (краткосрочные пассивы) обеспечиваются текущими активами, т.е. сколько рублей текущих активов приходится на 1 рубль текущих обязательств. При этом показатель за 2025г. находится выше нормативного значения.

Коэффициент критической ликвидности показывает, в какой мере краткосрочные обязательства обеспечиваются наиболее ликвидными активами. За анализируемый период данный коэффициент составляет 265 213,35

17. Анализ финансовой устойчивости

Финансовая устойчивость является отображением стабильного превышения доходов над расходами, обеспечивает свободное маневрирование денежными средствами общества и путем эффективного их использования способствуют бесперебойному процессу производства и реализации продукции, работ, услуг. Показатели финансовой устойчивости представлены в таблице.

Показатели финансовой устойчивости

показатели	формула расчета	норматив	31.12.25
1.Коэффициент автономии	$1300/1700$	больше или равно 0,5	-0,02

2.Коэффициент финансовой устойчивости	$1300+1400/1700$	больше или равно 0,8	-23 572
3.Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	$1300-1100/1200$	больше или равно 0,1	-23 573

Коэффициент автономии за 31.12.25 г. имеет отрицательное значение. Рассчитанный коэффициент ниже нормативного показателя - 0,02

Коэффициент финансовой устойчивости за анализируемый период имеет отрицательное значение – -23 572

Коэффициент обеспеченности собственными средствами за отчетный период имеет отрицательное значение и составляет – -23 573

Отрицательные показатели финансовой устойчивости свидетельствуют о финансовой зависимости от кредиторов. Такая тенденция характерна для организаций, осуществляющих жилищное строительство за счет финансирования проекта банком.

18. Раскрытие информации об условных фактах хозяйственной деятельности.

Существенные последствия условных фактов хозяйственной деятельности Общества за отчетный период не выявлены.

19. Применяемая система налогообложения, налоговые льготы, преференции

Организация в отчетном периоде применяла общую систему налогообложения. Общество является Резидентом Свободного порта Владивосток на основании свидетельства, удостоверяющее регистрацию юридического лица в качестве резидента СПВ, за номером 25000003010 от 24.07.2025г

Бухгалтерская отчетность представлена с учетом допущения непрерывности деятельности. Организация выполняет свои обязательства, не планирует прекращать деятельность в ближайшие 12 месяцев.

Отчетность Общества за 2025 год подготовлена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Российскими стандартами бухгалтерского учета (РСБУ).

20. События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности, отсутствуют.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Генеральный Директор



Мигунов М.В.

«25» марта 2026г