

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью

"Рублевские кварталы. Специализированный застройщик"

г. Москва

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

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Общая информация

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Рублевские кварталы. Специализированный застройщик"

Краткое наименование: ООО "Рублевские кварталы"

ИНН 5032350455 КПП 502401001

Общество с ограниченной ответственностью СЗ "Рублевские кварталы" зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 23 по Московской области 22 декабря 2025 года за основным государственным регистрационным номером 1225000145281.

Внесена запись в ЕГРЮЛ от 01.12.2025 об изменении наименования Общества с ограниченной ответственностью «Предпроект-6» на Общество с ограниченной ответственностью «Рублевские кварталы. Специализированный застройщик». Юридический адрес: 143401, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О. КРАСНОГОРСК, Г КРАСНОГОРСК, УЛ ЛИПОВОЙ РОЩИ, Д. 1, К. 3, ПОМЕЩ. 18, КОМ. 1

Сведения об уставном капитале Общества:

Уставный капитал Общества составляет 300 533 тыс. рублей.

Состав участников на 31.12.2025г.: ООО «ОПЗ» - 100%.

Основным производственным видом деятельности Общества является:

В соответствии с ОКВЭД основным видом деятельности является: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (71.12.2) Лицензируемых видов деятельности Общество не осуществляет.

1.2. Основные элементы учетной политики

Учетная политика Общества подготовлена с учетом требований Федеральных стандартов бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и в соответствии с иными нормативными актами действующего законодательства и утверждена Приказом от 28.12.2024 N 1928.

Учетной политикой предусмотрен переход на ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы». Объекты, подлежащие отнесению к нематериальным активам в учете, отсутствуют.

С 01.01.2022 Общество применяет новый ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 40 000 рублей.

1.3.1. Основные средства (ОС)

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 40 000 рублей.

Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами того периода, в котором они понесены.

Организация выделяет следующие группы основных средств:

- недвижимость;
- машины и оборудования;
- транспортные средства;
- производственный и хозяйственный инвентарь;
- завершенные капитальные вложения в виде ремонта.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из:

а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;

б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;

в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;

г) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Организация начинает амортизацию линейным способом ежемесячно.

Переоценка основных средств не производится.

ОС проверяются на обесценение.

Организация начинает и прекращает начисление амортизации объекта основных средств с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания или списания объекта основных средств соответственно

Организация проверяет элементы амортизации объекта основных средств на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- срок полезного использования;
- ликвидационная стоимость

1.3.2 Сырье и материалы

Согласно ФСБУ 5/2019 «Запасы» запасами признаются активы, которые Общество потребляет или использует в течение 12 месяцев. Общество не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов для управленческих нужд. Они списываются в расходы единовременно. Запасы проверяются на обесценение ежеквартально. Организация признает единицей запаса номенклатурный номер. При выбытии организация оценивает запасы по средней себестоимости по методу средневзвешенной оценки за предыдущий месяц. Приобретенные материалы принимаются к учету по фактической себестоимости.

Материальные ценности, которые остались от выбытия внеоборотных активов или были извлечены в процессе их текущего содержания, ремонта, модернизации и реконструкции, а также выделенные из общей стоимости объектов незавершенного строительства, относятся организацией к «Долгосрочным активам к продаже». Долгосрочные активы к продаже учитываются на счете 41.

Расходы по объекту незавершенного строительства учитываются Обществом на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств».

Расходы, связанные с обслуживанием объекта незавершенного строительства, формируют в текущем периоде убытки, так как отсутствуют доходы по основному виду деятельности.

1.3.3 Учет расходов по строительству инвестиционных объектов

Расходы по созданию инвестиционных объектов учитываются на следующих счетах и классифицируются как «Запасы».

- до получения разрешения на строительство:

08.33.4 – «Возведение объектов для передачи инвесторам (дольщикам) - затраты на подготовку участка»;

08.33.5 – «Возведение объектов для передачи инвесторам (дольщикам) - земельный участок»;

08.35.1 – «Вложение в строительство инвестиционных объектов для купли-продажи - затраты на подготовку участка (объекты социокультурного назначения)»;

08.35.2 – «Вложение в строительство инвестиционных объектов для купли-продажи - земельный участок (объекты социокультурного назначения)»;

08.36 – «Объекты недвижимости, подлежащие сносу (затраты на выкуп объектов, подлежащих сносу)».

- после получения разрешения на строительство расходы реклассифицируются на группу счетов учета 20.34 «Строительство инвестиционных объектов»

1.3.4 Учет затрат на содержание Застройщика и коммерческие расходы

Организация общехозяйственные расходы учитывает на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и ежемесячно списывает в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения».

1.3.5 Резервы по сомнительным долгам

Организация создает в бухгалтерском учете резервы по сомнительным долгам на основании данных инвентаризации дебиторской задолженности.

1.3.6 Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н.

Расходы по кредитам и займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся (п. 6 ПБУ 15/2008).

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

Общество не признает незавершенное строительство в рамках основной деятельности инвестиционным активом и учитывает проценты по займам и кредитам в прочих расходах.

1.3.7 Учет расчетов по договорам долевого участия в строительстве и договорам купли-продажи готовых объектов

Общество ведет основную деятельность по строительству (созданию) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Зарегистрированные договоры долевого участия отражаются в учете на забалансовом счете 086 «Обязательства перед дольщиками». На 31.12.2024 ДДУ не заключены.

2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА на 31.12.2025г.

По итогам 2025 года организацией был получен убыток. Убыток сформирован за счет расходов, аренда нежилого помещения и услуги управления организации управляющей компанией, нотариальные услуги, услуги банка.

2.1. Структура расходов, произведенных Обществом на 31.12.2025г (строка 2210, 2220, 2330, 2350 ОФР):

(тыс. руб.)

№ п/п	Наименование расхода	На 31.12.25
1	Управленческие расходы - всего, в том числе:	1 418
	Аренда и содержание офисов. Аренда офиса	46

№ п/п	Наименование расхода	На 31.12.25
	Выплаты сотрудникам организации	795
	Зарплатные налоги. Страховые взносы	217
	Инфраструктура. Покупка и продление лицензий стоимостью до 40 тыс. руб. за шт.	119
	Услуги по сопровождению деятельности. Нотариальные услуги	188
	Услуги по сопровождению деятельности. Расходы по договору управления	53
2	Проценты к уплате - всего, в том числе:	208 691
	По договорам займа	208 691
3	Прочие расходы – всего, в том числе:	659
	Прочие внереализационные доходы (расходы)	25
	Расходы (доходы) связанные с привлечением заемного финансирования	581
	Расходы на услуги банков	53

2.2. Сведения о кредиторской задолженности

Кредиторская задолженность на 31.12.2025 составила 69 039 тыс. руб. расшифровка стр. 1520

(тыс. руб.)		
Наименование контрагента	ИНН	Сумма общей задолженности на 31.12.2025 г.
<i>Расчеты с поставщиками</i>		
ИП Вьюнков Антон Николаевич	774316463648	45
БРУСНИКА. СТРОИТЕЛЬСТВО И ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	6685151087	63
БРУСНИКА ООО	6671382990	67 141
СЗ САМОЛЕТ-ЛАЙКОВО ООО	5027297020	193
<i>Расчеты с бюджетом/внебюджетными фондами</i>		
Земельный налог		1 335
<i>Расчеты с разными дебиторами и кредиторами</i>		
ФИЛИАЛ ООО "БРУСНИКА" В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	6671382990	55
Чукреева Анна Сергеевна Нотариус		20
БАНК ВТБ ПАО		187
Итого		69 039

Просроченной кредиторской задолженности нет.

2.3. Запасы. Незавершенное производство

(тыс. руб.)											
Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		

Запасы - всего	За 202 5 г.	12 103	-	3 28 0 325	(207 126)	-	-	X	X	3 085 302	-
	За 202 4 г.	6 904		5 199						12 103	
в том числе:											
Незавер- шенное произво- дство	За 202 5 г.	12 103	-	3 28 0 325	(207 126)	-	-	-	-	3 085 302	-
	За 202 4 г.	6 904		5 199						12 103	

Сумма незавершенного производства на 31.12.2025 г. включает вложения во внеоборотные активы.

Обществом проведена проверка Запасов на наличие признаков обесценения на 31.12.2025, признаки обесценения не выявлены.

3. СВЕДЕНИЯ О ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВАХ НА СЧЕТАХ

У Общества открыты 3 рублевых счета:

1. ПАО "Банк ВТБ" 40702810200810068436;
2. ПАО Сбербанк 40702810300020000020;
3. ПАО "Банк ВТБ" 40702810419330001926;

Сведения об остатках в рублях на конец отчетного периода приведены в таблице

(таб. руб.)

Наименование банка	Остаток на рублевых расчетных счетах на 31.12.2025	Остаток на рублевом расчетном счете на 31.12.2024
ПАО Сбербанк	120	
ПАО "Банк ВТБ"	371	145
Итого	491	145

Все платежи и все поступления денежных средств за 2025, 2024 гг. отражены в отчёте «Отчёт о движении денежных средств».

4. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Общество применяет ПБУ 18/02. Метод учета ОНА и ОНО балансовый.

2025 год:

Убыток до налогообложения составил (210 761) тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль 52 684 тыс. руб.

Сумма отложенного налогового актива на 31.12.2025 составила 56 709 тыс. руб.,

В том числе:

Незавершенное производство 51 653 тыс. руб;

Расходы будущих периодов 0 тыс руб.;
 Резервы сомнительных долгов 0 тыс. руб.
 Убыток текущего периода 0 тыс. руб.;
 Убытки прошлых лет 1 768 тыс. руб.;
 Технический НДС 3 288 тыс. руб.
 Сумма отложенного налогового обязательства на 31.12.2025 составила 3 289 тыс. руб,
 В том числе:
 Внеоборотные активы 3 289 тыс. руб.
 Незавершенное производство 0 тыс. руб

2024 год:

Убыток до налогообложения составил (2 729) тыс. руб.
 Отложенный налог на прибыль 693 тыс. руб.
 Сумма отложенного налогового актива на 31.12.2024 составила 747 тыс. руб.,
 В том числе:
 Незавершенное производство 0 тыс. руб;
 Оценочные обязательства и резервы 11 тыс. руб;
 Расходы будущих периодов 1 тыс руб.;
 Убытки прошлых лет 735 тыс. руб;
 Сумма отложенного налогового обязательства на 31.12.2024 составила 11 тыс. руб.,
 В том числе:
 Внеоборотные активы 11 тыс. руб.
 Незавершенное производство 0 тыс. руб

5. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные – всего	-	-	-
Выданные – всего	389 587	-	-
в том числе:			
Договор ипотеки	389 587	-	-

На конец отчетного периода на забалансовых счетах отражено на счете 009:

Договор об ипотеке СНЛ/020125-359132 от 22.08.2025г.- передача банку АО «БАНК ВТБ» в залог имущества согласно кредитному договору № СНЛ/020125-359132 от 22.08.2025г в сумме 389 587 тыс. руб.

- 2.2.1.Земельный участок-1, указанный в подпункте 2.1.1 пункта 2.1 Договора, оценивается в 56 478 000.00 (Пятьдесят шесть миллионов четыреста семьдесят восемь тысяч) рублей;
- 2.2.2. Земельный участок-2, указанный в подпункте 2.1.2 пункта 2.1 Договора, оценивается в 58 190 000.00 (Пятьдесят восемь миллионов сто девяносто тысяч) рублей;

- 2.2.3. Земельный участок-3, указанный в подпункте 2.1.3 пункта 2.1 Договора, оценивается в 52 191 000.00 (Пятьдесят два миллиона сто девяносто одна тысяча) рублей;
- 2.2.4. Земельный участок-4, указанный в подпункте 2.1.4 пункта 2.1 Договора, оценивается в 11 646 500.00 (Одиннадцать миллионов шестьсот сорок шесть тысяч пятьсот) рублей;
- 2.2.5. Земельный участок-5, указанный в подпункте 2.1.5 пункта 2.1 Договора, оценивается в 88 292 500.00 (Восемьдесят восемь миллионов двести девяносто две тысячи пятьсот) рублей;
- 2.2.6. Земельный участок-6, указанный в подпункте 2.1.6 пункта 2.1 Договора, оценивается в 6 475 500.00 (Шесть миллионов четыреста семьдесят пять тысяч пятьсот) рублей;
- 2.2.7. Земельный участок-7, указанный в подпункте 2.1.7 пункта 2.1 Договора, оценивается в 54 197 500.00 (Пятьдесят четыре миллиона сто девяносто семь тысяч пятьсот) рублей;
- 2.2.8. Земельный участок-8, указанный в подпункте 2.1.8 пункта 2.1 Договора, оценивается в 43 260 500.00 (Сорок три миллиона двести шестьдесят тысяч пятьсот) рублей;
- 2.2.9. Земельный участок-9, указанный в подпункте 2.1.9 пункта 2.1 Договора, оценивается в 15 348 500.00 (Пятнадцать миллионов триста сорок восемь тысяч пятьсот) рублей;
- 2.2.10. Земельный участок-10, указанный в подпункте 2.1.10 пункта 2.1 Договора, оценивается в 518 000.00 (Пятьсот восемнадцать тысяч) рублей;
- 2.2.11. Земельный участок-11, указанный в подпункте 2.1.11 пункта 2.1 Договора, оценивается в 2 988 500.00 (Два миллиона девятьсот восемьдесят восемь тысяч пятьсот) рублей;

УДЕРЖАНИЯ В ВИДЕ ГАРАНТИЙНЫХ УДЕРЖАНИЙ

На 31.12.2025 г., на 31.12.2024 г. у Общества отсутствуют гарантийные удержания.

6. УРОВЕНЬ СУЩЕСТВЕННОСТИ ОШИБКИ.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 10%. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

7. ИНФОРМАЦИЯ ПО РИСКАМ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, КОТОРЫМ ПОДВЕРЖЕНА ОРГАНИЗАЦИЯ:

Общество оценивает влияние страновых и региональных рисков как незначительное, в связи с месторасположением объектов застройки. Вероятность военных конфликтов, введение чрезвычайного положения и забастовки, стихийные бедствия, прекращение или перебои в транспортном сообщении маловероятны.

Общество оценивает влияние кредитных рисков как незначительное.

На всех этапах строительства служба технического надзора осуществляет контроль за качеством строительства. Участники долевого строительства, потенциальные покупатели могут наблюдать за ходом работ на официальном сайте компании. Выбор подрядчиков осуществляется на основании тендерного отбора, предпочтение отдается подрядным организациям, с которыми ранее заключались договора на объектах компании Брусника и имеется положительный опыт сотрудничества.

Организация анализирует свою чувствительность к рыночным рискам, связанным с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен на товары, работы, услуги, процентные ставки, курсов иностранных валют. В организационной структуре организации присутствуют штатные должности специалистов по ценообразованию, которые совместно со специалистами финансово-экономической службы разрабатывая финансово-экономическую модель по каждому проекту просчитывают и закладывают указанные риски. По состоянию на отчетную дату организация оценивает влияние рыночных рисков как невысокое.

24 февраля 2022 г. президент России Владимир Путин объявил о начале военной операции в Донбассе и вводе войск в Донецкую и Луганскую народные республики. Указанные санкции по мнению руководства не оказали существенного влияния на деятельность компании в 2024 году.

18.12.2023 г. Центральный банк повысил ключевую ставку до 16% в течении 2024 года она повысилась до 21%. Экономические ограничения влияют на отрасли с устоявшимися правилами как отрицательно, так и положительно - рынок недвижимости и строительства не исключение. Немаловажно для девелоперов, что предоставлена возможность предоставления участков под застройку без торгов с сокращением сроков предоставления этих участков, что позволит не снижать темпы ввода планируемых квадратных метров жилья.

В сентябре 2022 г. в Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация. В связи с СВО в отношении РФ введены санкции со стороны европейских стран и США, Для Общества, руководство оценивает влияние специальной военной операции и возможных дополнительных санкций как несущественные.

9. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

Субсидий, поступлений из внебюджетных фондов и государственной помощи не было за период 2024- 2025 гг.

10. СИСТЕМА ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ

Внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности осуществляется Представителем по доверенности от Управляющей компании. На Управляющей компании и его руководстве ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» лежит ответственность за организацию системы внутреннего контроля.

Система внутреннего контроля включает в себя следующие процедуры:

- Соблюдение требований нормативно-правовых актов РФ при осуществлении деятельности Общества;

- Контроль за наличием всех надлежаще оформленных первичных документов, подтверждающих совершение хозяйственных операций;
- Контроль за соответствием данных регистров бухгалтерского учета фактам хозяйственной жизни;
- Контроль за соблюдением сроков, надежности, раскрытия предоставляемой отчетности;
- Контроль операций с контрагентами, проверка корректности составления договоров и соблюдение сроков исполнения обязательств по договорам;
- Соблюдение требований законодательства и принципа должной осмотрительности при выборе контрагентов;
- Своевременное проведение инвентаризации в порядке, предусмотренном Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств (Приказ Минфина №49 от 13.06.1995г.);
- Соблюдение принципа разумности и эффективности при использовании активов;
- Соблюдение принципа непрерывности деятельности: продолжение осуществления финансово-хозяйственной деятельности в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, отсутствие намерения или потребности в ликвидации.

Представитель по доверенности
№ 66/482-н/66-2025-15-99 от
12.12.2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Рублевские кварталы. Специализированный застройщик"

Стрелец К.В.