Общество с ограниченной ответственностью "Стройцентр+"
(ООО "Стройцентр+")
ИНН: 7733162020, КПП: 772801001, ОГРН: 1037733015638
адрес: 117420 г. Москва, ул. Наметкина, д.12А , кабинет 2511

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ НА 31.12.2025 г.

1. Основные виды экономической деятельности

1. Основные виды деятельности по ОКВЭД, осуществляемые Обществом: 41.20 (Строительство жилых и нежилых зданий).

2. Учетная политика

При ведении бухгалтерского учета организация руководствуется ФЗ от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998г.№ 34н и другими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета РФ.

Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

2.1 Основные средства

Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Способ оценки основных средств после признания в бухгалтерском учете: по первоначальной стоимости.

Данный способ применяется ко всей последующей оценки основных средств по группам основных средств» (п. 13, пп. "м" п. 45 ФСБУ 6/2020).

Способ начисления амортизации объектов основных средств (п. 35, 36 ФСБУ 6/2020): линейный;

Момент начала и прекращения начисления амортизации объекта основных средств (п. 33 ФСБУ 6/2020): начинается с даты его признания в бухгалтерском учете и прекращается с момента его списания с бухгалтерского учета

Объекты основных средств стоимостью не выше сто тысяч рублей за единицу учитываются в составе запасов и списываются на расходы единовременно после ввода в эксплуатацию.

Стоимостный лимит признания активов объектами ОС (п. 5 ФСБУ 6/2020)

Критерий существенности величины затрат на ремонты, технические осмотры, техническое обслуживание ОС, проводимые с периодичностью более 12 месяцев (более обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев) (указать выбранный критерий существенности) (п. 5, 10 ФСБУ 6/2020).

Сроки полезного использования основных средств, использованные для начисления амортизации (п. 8, 9 ФСБУ 6/2020):

Группы основных средств	Сроки полезного использования
Здания	30 лет
Сооружения	20 лет
Машины и оборудование	20 лет
Транспортные средства	7 лет
Прочие основные средства	5 лет

Потери от выбытия основных средств отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих расходов (п. 44 ФСБУ 6/2020).

Организация проверяет объекты основных средств на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости на 31 декабря отчетного года.

Признаками обесценения являются: резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, простой. При наличии таких признаков уменьшается балансовая стоимость объекта основного средства до рыночной стоимости за минусом затрат на выбытие. Убыток от обесценения относится в прочие расходы (п. 47 ФСБУ 6/2020; п. п. 12, 18, 59 МСФО (IAS) 36).

2.2 Капитальные вложения

Учет капитальных вложений ведется в соответствии с ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

Организация проверяет объекты капитальных вложений на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости на 31 декабря отчетного года.

Признаками обесценения являются: резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, простой. При наличии таких признаков уменьшается балансовая стоимость объекта капитального вложения до рыночной стоимости за минусом затрат на выбытие. Убыток от обесценения относится в прочие расходы (п. п.17, п.17.1, п.17.2 ФСБУ 26/2020).

2.3 Нематериальные активы

Учет нематериальных активов ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

В отчетном периоде нематериальные активы отсутствуют.

2.4 Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Способы оценки финансовых вложений при их выбытии по группам (видам) (п. 42 ПБУ 19/02): один раз в год по состоянию на 31декабря проводится проверка на обесценивание финансовых вложений.

2.5 Запасы

Учет сырья, материалов, готовой продукции, товаров и НЗП (далее – Запасы) ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Единицами бухгалтерского учета запасов (п. 6 ФСБУ 5/2019), являются: отдельный объект.

Способ учета материалов для управленческих нужд: списываются сразу в расходы.

Счет 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» не используется.

Счет 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используется.

При отпуске запасов в производство и ином их выбытии, их оценка производится (п. 36 ФСБУ 5/2019) : по себестоимости каждой единицы;

Незавершенное производство и готовую продукцию оценивать (п. 27 ФСБУ 5/2019):

- по фактически произведенным затратам (при единичном производстве*).*

Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин (п. 28-29 ФСБУ 5/2019):

- по фактической себестоимости запасов единичном производстве

Величина обесценения запасов признается (п. 31 ФСБУ 5/2019): прочим расходом.

2.6 Учет дебиторской и кредиторской задолженности

Общество создает резервы по сомнительным долгам (задолженность покупателей и поставщиков и прочих дебиторов) признаваемой сомнительной. Данный резерв создается на 31 декабря отчетного года.

2.7 Денежные средства и денежные эквиваленты

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (п.5, п.23 ПБУ 23/2011).

К денежным эквивалентам могут быть отнесены (п.5, п.23 ПБУ 23/2011):

- депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее;
- высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев и т.п.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата» (п.17 ПБУ 23/2011).

- покупка и перепродажа финансовых вложений;
- осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств (п.17 ПБУ 23/2011).

Для целей составления отчета о движении денежных средств величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа. Пересчет по среднему курсу (п.п.4,5,6 ПБУ 3/2006, п.18 ПБУ 23/2011) организация не производит.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте». Разница, возникающая в связи с пересчетом денежных потоков Общества и остатков денежных средств и денежных

эквивалентов в иностранной валюте по курсам на разные даты, отражается в отчете о движении денежных средств отдельно от текущих, инвестиционных и финансовых денежных потоков организации как влияние изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю (п. п.19 ПБУ 23/2011).

2.8 Доходы и расходы

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утв. Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н, Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утв. Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н

Информация о порядке признания выручки организации (п. 17, 27 ПБУ 9/99):

- Общество имеет право на получение выручки, вытекающее из конкретных договоров;
- сумма выручки определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

- Информация о способе определения готовности работ, услуг, продукции, выручка от выполнения, оказания, продажи которых признается по мере готовности (п. 17, 27, ПБУ 9/99): по мере отгрузки.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, перечень которых установлен в Учетной политике.

Информация о порядке признания коммерческих и управленческих расходов в себестоимости, проданных продукции, товаров, работ, услуг (п.21. ПБУ 10/99) Коммерческие и управленческие расходы полностью признаются в отчетном году ежеквартально. Страховые суммы ежемесячно списываются на расходы в зависимости от срока страхования и периода страхования.

Бухгалтерский учет доходов и расходов ведется по каждому отдельному договору.

Выручка по договору признается в отчетном периоде по доле выполненного на отчетную дату объема работ в общем объеме работ по договору или по доле понесенных на отчетную дату расходов в расчетной величине общих расходов по договору.

2.9 Расчеты по налогу на прибыль

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утв. Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н

Учет постоянных и временных разниц формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли (абз. 2 п. 3 ПБУ 18/02). При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете. Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Временные разницы учитываются согласно п. 8 ПБУ 18/02, п. 7.1 ПБУ 1/2008: «Налоговая стоимость обязательства определяется в порядке, как его балансовая стоимость, уменьшенная на суммы, которые в будущих периодах будут подлежать вычету в налоговых целях в отношении данного обязательства. Если доходы получены авансом, налоговая стоимость возникшего в результате обязательства равна его балансовой стоимости

за вычетом любой суммы соответствующего дохода, в которой он не будет облагаться налогом в будущих периодах».

- Способ определения величины текущего налога на прибыль определяется на основании налоговой декларации по налогу на прибыль.

2.10 Оценочные обязательства

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утв. Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н.

Организация применяет нормативный метод при начислении резерва по отпускам. Резервы по отпускам начисляются только в бухгалтерском учете.

2.11 Связанные стороны

Раскрытие операций со связанными сторонами ведется в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах».

2.12 Информация по сегментам

Информация об оценке показателей, раскрываемых по каждому отчетному сегменту (п. 27 ПБУ 12/2010).

2.13 Информация о наличии признаков непрерывности деятельности (п. 20 ПБУ 1/2008)

Организация ведет деятельность согласно п.5 ПБУ 1/2008.

2.14 Раскрытие информации в Бухгалтерской (финансовой) отчетности

- критерии существенной информации, подлежащей отражению в бухгалтерской отчетности, признается ошибка, составляющая **10% и более** от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Критерии существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности.

Показатели признаются существенными для раскрытия в отчетности, составляющие **5% и более** от соответствующего показателя бухгалтерской отчетности.

Информация о показателях Бухгалтерской (финансовой) отчетности

3. Основные средств

На конец 2025г. основные средства у организации отсутствуют.

- выбытия основных средств за отчетный период не производилось.
- переоценка основных средств в 2025 г не производилась.
- балансовая стоимость основных средств, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав отсутствует (п. 45 ФСБУ 6/2020) .

4. Финансовые вложения

На конец отчетного периода у компании имеются финансовые вложения в сумме 2 056 451 тыс.руб:

- доля в компаниях ООО «Бизнес Стиль» - 350 000 тыс. руб, ООО «Специализированный Застройщик Бастион» – 5000 тыс.руб., ООО «Специализированный застройщик Мир-Девелопмент» - 466 134 тыс.руб, ООО «Стандарт-Инвест» - 8 000 тыс.руб.,
- ценные бумаги: ООО «Ташин Инвест» - 1 500 тыс.руб.,

- долгосрочный займы, выданные: ООО «БУ-Девелопмент» - 46 574 тыс.руб., ООО «Каскад-Энерго» - 872 тыс.руб, ООО «Специализированный Застройщик Бастион» - 979 765 тыс.руб., ООО «Специализированный застройщик Мир-Девелопмент» - 198 606 тыс.руб.

5. Запасы

Балансовая стоимость запасов на конец отчетного периода (п. 45 ФСБУ 5/2019): 60 024 тыс.руб. На начало года запасы составляют- 66 096 тыс.руб. Данные запасы учитываются на статье товары (машино-места, нежилые помещения)

6. Дебиторская задолженность

Информация раскрывается в табличных формах пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Наименование	2025	2024	2023
Расчеты с покупателями и заказчиками: - ИП Симонян АБ. - Прочее - Резерв по сомнительным долгам	 6 048 6 048	6 056 6 048 8	6 056 6 048 8
Расчеты с поставщиками и подрядчиками: - ООО Сити Менеджмент - ООО Сеан - Прочее	1 174 1 174	1 193 1 174 19	4 918 1 174 3 680 64
Расчеты по налогам и сборам	4	2	730
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	184	185	128
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами: - ООО Бриз-Инвест - ООО Спец. застройщик Бастион - Резерв по сомнительным долгам - Прочее	482 620 101 254 278 682 4 286 98 398	536 288 101 254 394 092 40 942	474 742 101 254 277 716 95 772
ИТОГО	479 696	543 724	486 574

За 2025 г резерв по сомнительным долгам составляет 10 334 тыс. руб.

7. Обязательства

7.1. Капитал и резервы

- Изменения в капитале (уставном, резервном, добавочном и др.) организации в 2025г. не происходили.

- Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2025 г – 10 тыс.руб., оплачен полностью.
- Устав Общества утвержден решением годового общего собрания участников.

7.2. Займы и кредиты

- Организация по состоянию на 31.12.2025 г имеет долгосрочные займы в рублях в размере: 1 818 079 тыс.руб таблица прилагается:

Заимодавцы (наименование)	**Валюта займа**	**Окончательный срок погашения (год)**	**На 31.12.25**	**На 31.12.24**	**На 31.12.23**
ООО Ар-Инвест	руб	2027	588 363	1 479 842	1 300846
ООО Газойлтрейд	руб	2027	57 000		8 350
ООО Девелопер Билдинг	руб	2026	91 000		
ООО Евростройподряд	руб	2026	11 500		
ООО Лессор	руб	2026	3 600	5000	
АО МСМ-Инвест	руб	2026	47 000		
Нефтьгазинвест	руб	2027	250	250	250
ООО Цитадель Э.М.	руб	2027	217 577	217 577	
УКО ЗАО Экспорт Файненс	руб	2027	801 789	106 789	862 000
ООО МосПромЭксплуатация	руб	2026		5 000	8 000
ООО Мегастрой					15 200
ООО Карьер Западный	руб	2025			138 980

7.3. Налог на прибыль

По итогам работы 2025г у организации образовался убыток в бухгалтерском учете в размере- 47 тыс. руб. Это связано с увеличением размера процентов к уплате по займам, образованию оценочных резервов. В налоговом учете у компании прибыль 190 тыс. руб.

Величины, объясняющие взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения, в том числе:
применяемые налоговые ставки): 25 % налог на прибыль.

Статьей 284 НК РФ с 1 января 2025 г. налоговая ставка по налогу на прибыль установлена в размере 25% вместо 20%.

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (соответствующими нормативными актами Банка России) в случае изменения ставок налога на прибыль в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах величины отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств подлежат пересчету на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок с отнесением возникшей в результате пересчета разницы.

7.4. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность представлена в таблице:

Наименование	2025	2024	2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками:	9 177	10 174	227 145
-Сити Менеджмент	1 258	1 258	1 258
- ООО Ташир Констракшн	7 074		
-Инкомстрой		7 778	

- Цитадель - Прочее	 844	 1 138	217 577 8 310
Расчеты с покупателями и заказчиками: - Миронов В.В.	- 76	76 76	76 76
Расчеты по налогам и сборам	240	335	274
Сальдо по ЕНС	1 962	1 156	81
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	75	100	84
Расчеты с персоналом по оплате труда	57	78	80
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами: - ООО Каскад энерго - АО Рада Капитал - ООО Мегастрой - Прочее - ООО Газойлтрейд -ООО Нефтьгазстрой	103 633 39 000 31 276 21 390 11 967	79 877 39 000 27 490 13 387	251 219 81 948 97 859 71 412
ИТОГО	133 584	110 235	527 318

7.5. Оценочные обязательства

Резервы по отпускам начисляются нормативным методом в бухгалтерском учете.

8. Доходы будущих периодов

Доходы будущих периодов организация ведет только в налоговом учете (пересчет курсовых разниц)

9. Выручка

Вся выручка согласно п. 18. ПБУ 9/99: 13 550 тыс.руб. это выручка и продаже машино-мест и квартиры. Данная выручка признается по мере отгрузки работ, оказания услуг и предъявления расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Доходы по процентам отражены отдельно и составляют – 259 648 тыс.руб.

10. Расходы

10.1 Расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы, представлены в таблице:

Наименование	Расходы за 2025	Расходы за 2024
Коммерческие расходы	971	852
Управленческие расходы	6 405	10 076
Иная операционная деятельность	338	408
Отчисления в оценочные резервы	10 334	-
Проценты к уплате	278 643	206 111
Прочее	794	106

10.2 Порядок признания управленческих и коммерческих расходов (п. 20 ПБУ 10/99):

- Коммерческие и управленческие расходов (п. 21. ПБУ 10/99) списываются единовременно на затраты.

11. Обеспечения обязательств

По состоянию на 31.12.2025 г организация не имеет выданных обязательств.

12. Государственная помощь

Государственная помощь не предоставлялась.

13. Иная информация

13.1. Уставный капитал Общества

Размер уставного капитала на 31.12.2025г составил 10 тыс. руб. (десять тысяч рублей), в том числе оплаченный – 10 000 руб.

Структура уставного капитала

N п/п	Полное наименование	На 31.12.2024		На 31.12.2025	
		Сумма	Доля, %	Сумма	Доля, %
1.	ООО «Инвестиционное строительство»	9 900	99	9 900	99
1.	ООО «Техобеспечение»	100	1	100	1
Итого:		**10 000**	**100**	**10 000**	**100**

13.2. Информация в отношении корректировок за период, предшествующий отчетному

Корректировки за период, предшествующий отчетному, отсутствуют.

13.3. Информация в отношении существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде (п. 15, п. 16 ПБУ 22/2010)

Существенные ошибки, предшествующие отчетному периоду, отсутствуют.

13.4. Информация о наличии признаков непрерывности деятельности (п. 20 ПБУ 1/2008)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована с применением принципа непрерывности.

В условиях введения экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского союза, США и других стран, а также ответных санкций, введенных Правительством Российской Федерации, мы признаем наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в

способности организации продолжать непрерывно свою деятельность. Данные события привели к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также роста ставки ЦБ и инфляции.

При этом, руководством ООО «Стройцентр+ предпринимаются меры для поддержания непрерывности деятельности, заключения новых контрактов на строительство. Чистые активы организации являются положительными и составляют:

Чистые активы на 31.12.2024 г. составляют 126 828 тыс.руб.
Чистые активы на 31.12.2025 г. составляют 126 576 тыс.руб.

События или условия, которые в отдельности или в совокупности могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность не выявлены. Общество планирует продолжать осуществление своей финансово-хозяйственной деятельности и не имеет намерения ее прекращать.

13.5. Информация о связанных сторонах

1. Учередители Общества, владеющие более 20 % доли в уставном капитале это юридическое лицо:
ООО «Инвестиционное строительство» - 99%

В 2025 году генеральному директору Мелоян Л.А. была начислена заработная плата в сумме 1 792 тыс. руб. (в том числе отпускные) удержан НДФЛ в сумме 234 тыс. руб., отчисления с фонда оплаты труда составили 554 тыс. руб.

14.6. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу в совокупности и по видам выплат:

Основной управленческий персонал:
- генеральный директор – Мелоян Л.А.;

Среднесписочная численность сотрудников – 2 чел.

1.	**Краткосрочные вознаграждения**	
1.1.	Оплата труда за отчетный период, тыс. руб.	3 263
1.2.	НДФЛ, тыс. руб.	511
1.3.	Иные обязательные платежи, начисленные в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, тыс.руб.	978
1.4.	Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде, тыс. руб.	330
1.5.	Оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала	-
2.	**Долгосрочные вознаграждения**	
2.1.	Суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, тыс. руб.	-
3.	**Вознаграждения по окончании трудовой деятельности, тыс. руб.**	-

4.	**Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе, тыс.руб.**	-

14.6.1. Информация об операциях со связанными сторонами:

В отчетном периоде организация не проводила операции со связанными сторонами.

14.7 Информация о конечных бенефициарных владельцах

Конечным бенефициарным владельцем Общества является Мхоян Микаел Спартакович

14.8. События после отчетной даты.

Событий после отчетной даты не происходило.

14.9. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

По состоянию на 31.12.2025 г. у организации не имеется наличие условного обязательства, в результате судебного разбирательства, в котором ООО «Стройцентр+» выступает ответчиком.

14.10. Раскрытие предстоящих изменений учетной политики в годовой отчетности за 2026 год

Не предполагается существенного влияния на финансовое положение организации в связи с вступлением в силу данных стандартов.

Генеральный директор _____Мелоян Л.А.
МП
«30» марта 2026 г.