

**Пояснения  
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
ООО «Стройхолдинг «Столица» за 2024 год  
Текстовая часть**

**I. Общие сведения**

Общество с ограниченной ответственностью «Стройхолдинг «Столица» (далее «Общество»), ИНН 7715247062, было зарегистрировано 20 октября 2000 г. Размер Уставного капитала Общества составляет:

- на 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 – 320 050 тыс. руб.

Уставный капитал оплачен полностью.

Общество зарегистрировано по адресу: 127030, г. Москва, ул. Новосущёвская, д. 37, к. 4, кв. 95.

На 31.12.2024г. и 31.12.2025 г. участниками Общества и бенефициарными владельцами являлись:

- Фролов А.А. – с долей участия 34,48%,
- Землянский С.В. – с долей участия 33,33%,
- Фролов Д.А. – с долей участия 32,19%.

Основным видом деятельности Общества в 2024 г. являлась сдача в аренду собственного недвижимого имущества (Код ОКВЭД 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом).

Единоличный исполнительный орган Общества - генеральный директор Муравьев Максим Валерьевич.

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2025 г. составила 15 (Пятнадцать) человек.

**II. Существенные аспекты Учетной политики  
и представления информации в отчетности**

**2.1 Сведения о бухгалтерской отчетности**

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления отчетности, в частности: ФСБУ4/2023.

В состав бухгалтерской отчетности входит:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Ведение бухгалтерского учета и формирование отчетности осуществлялось бухгалтерией под контролем главного бухгалтера.

Все стоимостные показатели бухгалтерской отчетности представлены в валюте Российской Федерации в тысячах рублей.

Статьи годовой бухгалтерской отчетности подтверждены результатами инвентаризации имущества и обязательств.

В составе Учетной политики Обществом утвержден рабочий план счетов, который обеспечивает полноту учета и отчетности.

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным и выделяется отдельной статьей, если его величина составляет 10% и более от показателя группы статей при условии, что показатель группы статей составляет 10% и более от показателя валюты баланса (для

бухгалтерского баланса) или 10% от совокупных расходов (для отчета о финансовых результатах).

Общество ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

## **2.2 Активы и обязательства в иностранных валютах**

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте.

## **2.3 Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства рассматриваются как долгосрочные.

## **2.4. Основные средства, доходные вложения в материальные ценности, учет аренды.**

В составе основных средств отражены системы теплоснабжения, вентиляции, электроосвещения, связи, противопожарной охраны, водоснабжения, канализации, лифты, и офисное оборудование (компьютерная техника) со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Здания отражены в составе доходных вложений в материальные ценности, приняты к учету по фактическим затратам на приобретение (строительство, сооружение). В дальнейшем данные объекты признаются инвестиционной недвижимостью и учитываются по переоцененной стоимости.

Недвижимое имущество, отраженное в составе основных средств и доходных вложений в материальные ценности, переоценивается в бухгалтерском учете и отчетности исходя из справедливой (кадастровой) стоимости на отчетную дату.

Результаты переоценки отражаются развернуто в составе прочих доходов и расходов Отчета о финансовых результатах (см. п. 3.11 «Прочие доходы и расходы» настоящих Пояснений).

Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Амортизация по доходным вложениям в соответствии с пунктом 28 ФСБУ 6 «Основные средства» не начисляется.

Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из:

- ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;
- ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов.

Основные средства и капитальные вложения тестируются на наличие признаков обесценения в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов», по состоянию на конец каждого отчетного периода. За отчетный период признаки обесценения отсутствуют, резерв под обесценение основных средств / инвестиционной недвижимости / капитальных вложений не создавался.

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

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более, чем на 10 процентов;
- ликвидационная стоимость более, чем на 10 процентов.

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н

## **2.5. Финансовые вложения**

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

## **2.6. Материально-производственные запасы**

Учет материально-производственных запасов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Материально-производственные запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение. При отпуске материалов в производство, реализацию, внутреннем перемещении и ином выбытии, их оценка определяется по средней себестоимости.

Резерв под обесценение запасов создается, если чистая стоимость продажи запасов стала меньше их балансовой стоимости. Оценка чистой стоимости продажи производится, если существуют признаки обесценения активов на основании заключения комиссии по состоянию на 31 декабря каждого отчетного года. В связи с этим осуществляется мониторинг состояния запасов перед составлением отчетности.

## **2.7. Прочие внеоборотные и оборотные активы, расходы будущих периодов**

Активы, на которые Общество не имеет исключительных прав, признаются расходами будущих периодов и списываются в течение срока действия прав или в течение периодов, к которым они относятся.

К таким расходам относятся:

- затраты по приобретению неисключительных прав на использование программных продуктов, лицензий к ним и баз данных (в том числе услуги по внедрению программных продуктов),
- расходы на страхование.

## **2.8. Управленческие, коммерческие расходы**

Управленческие расходы списываются на счет 90 субсчет 08. Коммерческие расходы отсутствуют.

## **2.9. Оценочные резервы и оценочные обязательства**

Обществом начисляются следующие оценочные резервы и резервы по оценочным обязательствам:

- по сомнительным долгам;
- на оплату неиспользованных отпусков сотрудников;
- на страховые взносы по неиспользованным отпускам сотрудников.

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Сумма оценочных обязательств по оплате отпусков определяется исходя из количества заработанных, но не использованных всеми сотрудниками дней основного и дополнительного отпусков за все время их работы в Обществе на отчетную дату, и среднедневной заработной платы. Данное оценочное обязательство признается на каждую отчетную дату.

Расходы на формирование резерва на оплату отпусков относятся на счета учета расходов на оплату труда соответствующих категорий работников.

## **2.10. Уставный капитал**

Величина уставного капитала соответствует установленной в Уставе Общества.

## **2.11. Отложенные налоги**

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются развернуто в составе внеоборотных активов (строка 1180 бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые активы») и долгосрочных обязательств (строка 1420 бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства»).

## **2.12. Признание доходов**

В течение отчетного года Обществом получена выручка по договорам аренды площадей здания и сдачи в аренду рекламных мест. Выручка признается на конец каждого календарного месяца или на дату прекращения действия договора аренды.

В составе прочих доходов Общества отражаются:

- положительные курсовые разницы по переоценке средств на валютном счете;
- суммы обеспечительного депозита, удержанные при расторжении договоров;
- доходы от купли-продажи валюты.

Курсовые разницы по переоценке средств на валютном счете рассчитываются на дату операции и на конец месяца.

### 2.13. Расчеты по налогу на прибыль

Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль организаций.

В бухгалтерской отчетности отложенные налоговые активы и обязательства отражаются развернуто в соответствующих разделах баланса.

## III. Раскрытие существенных показателей

### 1. Сделки со связанными сторонами

Участниками и бенефициарными владельцами Общества на 31.12.2025 г. являлись:

- Фролов А.А. (ИНН 771512232070) – с долей участия 34,48%,
- Фролов Д.А. (ИНН 771503449398) – с долей участия 32,19%,

Другие связанные стороны, входящие на 31.12.2025 в одну группу с Обществом в силу контроля со стороны участников Общества:

- ООО «Строй-Альянс» ИНН 7706503143 – контролируется участником Общества. Сделки отсутствуют.
- ООО «Юрбизнесконсалтинг» ИНН 7704231543 – контролируется участником Общества. Сделки отсутствуют.

Основной управленческий персонал:

Генеральный директор – Муравьев Максим Валерьевич. (ИНН 502301212800).

Долгосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу не предусмотрены.

Размер краткосрочных вознаграждений основному управленческому персоналу (тыс. руб.):

| Наименование                        | 2025 г. (тыс. руб.) |
|-------------------------------------|---------------------|
| Заработная плата                    | 5969                |
| Обязательное пенсионное страхование | 1791                |

Данные по операциям со связанными сторонами, осуществленным в 2025 году, представлены в таблице №1:

| № п/п | Наименование связанных сторон        | Характер отношений со связанными сторонами | Виды операций                                                    | Объем совершенных операций, тыс. руб. | Объем операций, исполнение которых на конец отчетного периода не завершено, тыс. руб. | Условия и сроки осуществления расчетов по операциям, форма расчетов                           | Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода, тыс. руб. |
|-------|--------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | ИП Фролов Д.А.<br>(ИНН 771503449398) | Значительное влияние<br>(32,19 % УК)       | Получение (возврат) займов.<br><br>Начисление (уплата) процентов | -<br><br>121 725<br>(123 197)         | 507 189<br>(основной долг)<br><br>8 838<br>(проценты)                                 | Перечисление на расчетный до 15.06.2028г. включительно. Перечисление на расчетный ежемесячно. | Н/П                                                                                         |
| 2     | ИП Фролов А.А.<br>(ИНН 771512232070) | Значительное влияние<br>(34,48% УК)        | Получение (возврат) займов.<br><br>Начисление                    | -<br><br>54 551                       | 227 296<br>(основной долг)<br><br>22 867                                              | Перечисление на расчетный до 22.03.2028г. включительно. Перечисление                          | Н/П                                                                                         |

|   |                                         |                                                                                                  |                                                                                  |                    |            |                                           |       |
|---|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|-------------------------------------------|-------|
|   |                                         |                                                                                                  | (уплата)<br>процентов                                                            | (36 304)           | (проценты) | на расчетный<br>ежемесячно.               |       |
| 3 | ООО<br>"ФИНЭКСПЕРТ"<br>(ИНН 7705507508) | Значительное<br>влияние<br>(Генеральный<br>директор ООО<br>"ФИНЭКСПЕРТ"<br>– г-н Фролов<br>Д.А.) | Компенсация<br>коммунальных<br>услуг<br>(выручка)<br><br>Оплата<br>задолженности | 1 007<br><br>(832) | 3 338      | Погашение<br>задолженности<br>ежемесячно. | 2 550 |

## 2. События после отчетной даты

У Общества отсутствуют события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## 3. Условные активы и условные обязательства

Условных активов и обязательств в отчетном году у Общества не возникало.