

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик М-СИТИ»
ИНН 9704195761 КПП 507401001
ОГРН 1237700058507**

**142111, Московская область, г.о. Подольск, г. Подольск, ул. Кольцевая,
дом 3, помещение 17**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по состоянию
на 31.12.2025 года.**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества за 2025 год и по состоянию на 31.12.2025 г. В Пояснениях раскрывается дополнительная информация, необходимая пользователям годовой бухгалтерской отчетности для реальной оценки финансового положения Общества, финансовых результатов его деятельности и движения его денежных средств.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской отчетности и подготовлена исходя из того допущения, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Все приведенные в настоящих Пояснениях стоимостные показатели представлены в тыс. руб., если не указано иное. В таблицах круглыми скобками обозначены вычитаемые показатели и отрицательные числа

В соответствии с Федеральным законом от 08 февраля 1998 года №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» утверждение годовой бухгалтерской отчетности входит в компетенцию Общего собрания участников Общества. На дату подписания настоящей годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности дата Общего собрания участников Общества не была утверждена.

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «М-СИТИ» (сокращенное наименование ООО «СЗ "М-СИТИ») ИНН 9704195761 КПП 507401001 зарегистрировано 26.01.2023 г. в межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №5 по Московской области ОГРН 9704195761.

Уставной капитал составляет 10 тыс. руб. Единственным участником является Общество с ограниченной ответственностью «АВА СИТИ» -100 %: доли в уставном капитале.

Основной вид деятельности: Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20)

02.02.2023 – Генеральный директор Жумажанов Михаил Ертаевич

12.04.2023 – Смена единоличного исполнительного органа (ЕИО – управляющая организация – ООО «АВА СИТИ» в лице генерального директора управляющей организации Фролова Михаила Леонидовича.

29.01.2026- Смена единоличного исполнительного органа (ЕИО – управляющая организация – ООО «Артера-М» в лице директора Абгарян Артема Артуровича.

Функции и ответственность за ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности за период 2025 г, возложены на специализированную организацию, ООО «АВА ГРУПП», по договору № 39 от 18.08.2025 г.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Среднесписочная численность работающих ООО «СЗ «М-СИТИ» на 31.12.2025г. составила 0 человек, задолженность по заработной плате на 31.12.2025 - отсутствует.

Общество планирует комплексную жилую застройку по адресу: Московская область, р-н Мытищинский, д. Беяниново.

Полное наименование аудиторской организации	Адрес местонахождения	ОГРН	Членство в СРО аудиторов Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество»	Реквизиты Протокола (Решения) участников (акционеров) о выборе аудитора
ООО «БСК Аудит», член саморегулируемой организации аудиторов Содружество (Ассоциация) (СРО ААС 25.12.2025г).	350015, г. Краснодар, ул. Новокузнецкая, д.67,	1092310005369	ОРНЗ 12006079852	Решение единственного участника ООО «СЗ «М-СИТИ» №6/н от

В обществе применяется общая система налогообложения. Порядок признания доходов для целей исчисления налога на прибыль и в бухгалтерском учете - по методу «начисления» и налога на добавленную стоимость – «по отгрузке». В бухгалтерском учете используется метод начисления.

2. Сведения об учетной политике

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе Учётной политики, утверждённой приказом руководителя № 1-ПР от 31.12.2023 г.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учёта и отчётности, в соответствии с требованиями Федерального закона от 06 декабря 2011 года 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учёта и Положениями по бухгалтерскому учёту, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации, по формам, утвержденным ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчётность» — федеральный стандарт бухгалтерского учёта, утверждённый приказом Минфина от 04.10.2023 №157н

Бухгалтерская отчетность за 2025 год состоит из следующих отчетов:

- Бухгалтерский баланс
- Отчет о финансовых результатах
- Отчет об изменении капитала
- Отчет о движении денежных средств
- Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Учет доходов и расходов ведется методом начисления.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в качестве условно-постоянных, ежемесячно списываются в дебет счета 90 «Продажи», субсчет 90.08 «Управленческие расходы», в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99).

Расходы по кредитам и займам ведутся в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008). Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособлено от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов. Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения. Задолженность по займам отражается в учете на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» или на счет 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам» Проценты по полученным займам (за исключением процентов, подлежащих включению в стоимость инвестиционного актива в порядке, предусмотренного пунктами 7-14 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»), а также все иные расходы, связанные с получением заемных средств, относятся в состав прочих расходов в том отчетном периоде, в котором они были произведены (начислены).

Долгосрочная задолженность по полученным займам переводится в краткосрочную в момент, когда по условиям договора займа до возврата основной суммы долга остается 365 дней.

Применяется ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Применяется ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Основные средства отражаются в отчетности по первоначальной стоимости за вычетом амортизации. Срок полезного использования объекта основных средств определяется самостоятельно, он устанавливается исходя из ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью.

Ежегодная переоценка основных средств не проводится.

Стоимостной лимит за единицу актива для признания его основным средством установлен в размере 100 000 рублей 00 копеек.

При начислении амортизации объектов основных средств в бухгалтерском учете применяется линейный способ, исходя из первоначальной стоимости и нормы амортизации. Норма амортизации по основным средствам исчисляются из срока полезного использования.

Все хозяйственные операции, проводимые организацией, оформляются оправдательными документами на основании подтверждающих документов и служат первичными учетными документами в бухгалтерском учете. Налоговый учет строится на основе бухгалтерского учета. При отсутствии отклонений в качестве регистров налогового учета используются регистры бухгалтерского учета из программы 1С-Бухгалтерия 3.

3. Раскрытие информации о показателях Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2025

Строка 1150 «Основные средства»

В составе основных средств отражены основные средства, со сроком службы более 12 месяцев, способные приносить экономические выгоды, и последующая перепродажа их Обществом не предполагается.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб. Затраты на приобретение, создание активов, стоимостью **менее 100 тыс. руб.** признаются расходами периода, в котором они понесены.

В целях обеспечения надлежащего контроля за наличием и движением таких активов бухгалтерский учет ведется применительно к порядку, установленному для бухгалтерского учета запасов в ФСБУ 5/2019, в том числе с использованием забалансового учета (п. 8 ФСБУ 5/2019, Письмо Минфина России от 15.12.2021 N 07-01-09/102450) с применением забалансового счета 012 "Несущественные активы, стоимость которых списана на затраты".

Объекты основных средств, приняты к учёту по фактическим затратам на приобретение. Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 10 % соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом.

Группы основных средств

Основные средства классифицируются по группам:

- Земельные участки;
- Незавершенное строительство

<i>Наименование</i>	<i>2025 год</i>	<i>2024 год</i>
Основные средства, пригодные для строительства (земельные участки)	550 005	550 005
Незавершенное строительство счет 08.03 (жилая застройка по адресу: Московская область, р-н Мытищинский, д. Беляниново)	168 271	111 895
Итого	718 276	661 899

Строка 1230 «Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков».

Состав дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2025 г., тыс. руб.:

<i>Наименование</i>	<i>На 31.12.2025</i>	<i>На 31.12.2024</i>
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (60 счет)	0	62
Сальдо ЕНС	42	0
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	31	0
Итого	73	62

Информация о дебиторской задолженности Общества, отраженной по соответствующей строке 1230 бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2025 г., а также информация о их наличии и движении за отчетный период раскрыта Обществом в разделе 5.1 «Дебиторская задолженность» табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 г.

При перечислении организацией оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав) дебиторская

задолженность отражается в Бухгалтерском балансе в оценке за минусом суммы НДС, подлежащей вычету (принятой к вычету) (Письмо Минфина России от 09.01.2013 N 07-02-18/01).

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между ООО «М-СИТИ» и покупателями, и заказчиками.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания таковой. Просроченная дебиторская задолженность на 31.12.2025 отсутствует.

Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса указывается информация об имеющихся у организации денежных средствах в российской и иностранных валютах, а также о денежных эквивалентах.

<i>Номер и наименование счета, реквизиты</i>	<i>На 31.12.2025</i>	<i>На 31.12.2024</i>
51 «Расчетные счета», в т.ч.	23	17

Строка 1310 «Уставной капитал (складочный капитал, уставной фонд, вклады товарищей)»

По строке 1310 «Уставной капитал (складочный капитал, уставной фонд, вклады товарищей)» Бухгалтерского баланса отражается величина уставного капитала организации. Раскрытие информации по данной строке отражено в п. 1 «Уставной капитал Общества» настоящих Пояснений.

Строка 1520 «Кредиторская задолженность покупателей и заказчиков».

Состав кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2025 г.:

<i>Наименование</i>	<i>На 31.12.2025</i>	<i>На 31.12.2024</i>
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (60 счет)	5 550	6 521
Расчеты по налогам и сборам	87	0
Сальдо по ЕНС	0	40
Итого	5 637	6 561

Информация о кредиторской задолженности Общества, отраженной по соответствующей строке 1520 бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2025 г., а также информация о их наличии и движении за отчетный период раскрыта Обществом в разделе 5.3 «Кредиторская задолженность» табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 г.

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2025 г. Обществом отражена общая величина кредиторской задолженности организации на отчетную дату, срок погашения которой на эту дату не превышает 12 месяцев.

Кредиторская задолженность поставщикам и другим кредиторам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств, согласно расчетным документам и условиям договоров.

Строка 1510 «Заемные средства»

Бухгалтерский учет займов и кредитов ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н (ред. от 06.04.2015)

<i>Наименование</i>	<i>На 31.12.2025</i>	<i>На 31.12.2024</i>
Краткосрочные займы	623 455	602 880
Проценты по займам и кредитам	108 301	64 239
Итого	731 756	667 119

4. Раскрытие информации о показателях Отчета о финансовых результатах за 2025 год

Признание доходов

Бухгалтерский учет доходов осуществляется в организации с применением ПБУ 9/99 «Доходы организации», утв. Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н (ред. от 27.11.2020).

К строке 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах:

По строке 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах отражается информация о выручке (доходах по обычным видам деятельности), полученной организацией (п. 18 ПБУ 9/99, п. 27 ПБУ 2/2008).

В обществе строка 2110 отсутствуют показатели в связи с отсутствием получения выручки по основному виду деятельности в текущем году и прошлом году.

Строка 2340 «Прочие доходы»

Доходы, отличные от доходов по обычным видам деятельности, считаются прочими доходами.

По строке 2340 «Прочие доходы» Отчета о финансовых результатах отражается информация о прочих доходах организации, не упомянутых в предыдущих строках (п. 18 ПБУ 9/99). Информация о величине и структуре прочих доходов отражена в таблице:

<i>Вид дохода</i>	<i>2025 г., тыс. руб.</i>	<i>2024 г., тыс. руб.</i>
Сдача в аренду части земельных участков	0	151
Итого – стр. 2340	0	0

Признание расходов

Бухгалтерский учет расходов осуществляется в организации с применением ПБУ 10/99 «Расходы организации», утв. Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н (ред. от 06.04.2015).

Расходы в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

Строка 2220 «Управленческие расходы»

Информация о величине и структуре *Управленческих расходов* отражена в таблице:

<i>Вид расхода</i>	<i>2025 г., тыс.руб.</i>	<i>2024 г., тыс.руб.</i>
Аренда помещения (офиса)	27	4,13
Аудит и сопутствующие аудиту услуги	0	4 139,35
Госпошлины прочие	0	2,56
Консалтинговые услуги	2 835,47	52,55
Лицензии, лицензионные сборы	43,3	0
ПО и прочие IT услуги	8,63	62,51
Услуги единоличного исполнительного органа	2 971,43	3 120
Юридические услуги (кроме оформления ДДУ)	203,34	0
Итого –стр. 2220 Управленческие расходы	6 089,17	7 381,10

Строка 2350 «Прочие расходы»

Расходы, не относящиеся к расходам по основному виду деятельности, являются прочими расходами. В бухгалтерском учете прочие расходы отражаются на счете 91 «Прочие доходы и расходы» субсчет «Прочие расходы».

По строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах отражается информация о прочих расходах организации, не упомянутых ранее (п. 21 ПБУ 10/99). Информация о величине и структуре прочих расходов отражена в таблице:

<i>Наименование показателя</i>	<i>2025 год</i>	<i>2024 год</i>
Прочие внереализационные доходы и расходы	351,74	383,20
Прочие внереализационные расходы (не приним.в НУ)	5,78	0
Расходы на услуги банков	23,1	16,28
Итого – стр. 2350	380,62	399,48

5. Сведения о связанных сторонах

Связанными сторонами по отношению к организации являются:

Единоличный исполнительный орган (ЕИО – управляющая организация – ООО «Артера-М» в лице директора Абгарян Артема Артуровича.

ООО «АВА СИТИ» - единственный учредитель с долей 100 %

Учредитель ООО «АВА СИТИ»:

Арутюнян Ваган Арсенович – 98 % доли в уставном капитале

6. События после отчетной даты

При исправлении ошибок, относящихся к прошлым отчетным периодам, Общество руководствуется ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности».

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Под совокупностью ошибок для целей применения ПБУ 22/2010 принимается сумма ошибок, выявленных в текущем отчетном периоде и отраженных в учете отчетного периода, которые относятся к одному и тому же отчетному периоду и влияют на показатели одной и той же статьи бухгалтерского баланса или отчета о финансовых результатах.

7. Условные обязательства или активы, оценочные обязательства

Условные факты хозяйственной деятельности (т.е. события, затрагивающие финансово-хозяйственную деятельность организации, состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрыть в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

Общество создает резерв по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резерва на финансовые результаты. Резерв формируется Обществом при наличии сомнений в погашении дебиторской задолженности, т.е. при потере стоимости дебиторской задолженности вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения Контрагентом обязательств перед Обществом, либо существования реальной угрозы такого неисполнения (ненадлежащего исполнения).

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от оценки погашения полностью или частично.

В 2025 году оценочные резервы не создавались, а именно:

- резерв по сомнительным долгам не создавался ввиду отсутствия сомнительной задолженности;

8. Непрерывность деятельности

У ООО «М-СИТИ» заключен договор аренды нежилого помещения. Прекращение деятельности не осуществлялось и не планируется. Риск банкротства или нарушения непрерывности деятельности отсутствует на данный момент.

Директор ООО «АРТЕРРА-М» _____
М.П.

/Абгарян А. А./