

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ
РЕЗУЛЬТАТАХ
за 2025 год**

Бухгалтерская отчетность представлена по формам, рекомендованным приказами Минфина РФ от 2 июля 2010 г. № 66н и сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

1. Краткая характеристика организации и основные направления деятельности

ООО «МонАрх-Ренессанс» образовано 22.10.2014 года в результате реорганизации ЗАО «МонАрх-Ренессанс» в форме преобразования в соответствии с законодательством Российской Федерации, о чем внесена запись в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 5147746260580.

Единственным участником Общества является ООО «Группа Компаний «МОНАРХ», доля владения 100%, ИНН 7733899945.

Уставный капитал Общества составляет 20 000 (Двадцать тысяч) рублей.

Адрес местонахождения организации: 125284 г. Москва, Ленинградский пр-кт, д.31А, строение 1

Основной вид экономической деятельности – управление недвижимым имуществом за вознаграждение (код по ОКВЭД 68.32).

Численность работающих по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 2 человека.
Исполнительный орган Общества: Генеральный директор – Васильченко Наталья Николаевна.

В 2025 г. изменений в учетную политику, способных оказать существенное влияние на финансовое положение, движение денежных средств и финансовые результаты ООО «МонАрх-Ренессанс», не производилось.

Бухгалтерский и налоговый учет ведется с применением специальной бухгалтерской программы 1С «Бухгалтерия».

ООО «МонАрх-Ренессанс» имеет право собственности на все свои активы. Не существует вероятности изъятия активов ООО «МонАрх-Ренессанс» за долги.

Не существует никаких событий, произошедших после отчётной даты, которые требуют корректировки или раскрытия в бухгалтерской отчетности ООО «МонАрх-Ренессанс».

Не существует и не предвидится предъявления к ООО «МонАрх-Ренессанс» каких-либо претензий, связанных с судебными разбирательствами.

В составе Общества нет обособленных подразделений, как выделенных, так и не выделенных на отдельный баланс.

ООО «МонАрх-Ренессанс» не намерен ликвидироваться или прекратить свою коммерческую деятельность. Строительство в 2025 г. не велось в связи с отсутствием действующего разрешения на строительство.

Общество планирует получение разрешения на строительство для возобновления строительства жилого комплекса. Ведутся переговоры с потенциальными партнерами в отношении возобновления строительства.

Дочерних и зависимых обществ нет.

На 31.12.2025 г. бенефициарным владельцем компании является Амбарцумян Сергей Александрович, являющийся контролируемым лицом ООО «ГК «МонАрх» с долей в Уставном капитале 95%.

Связанные стороны:

Руководитель ООО "МонАрх-Ренессанс" также является руководителем в следующих организациях:

о

- а) ООО "МОНАРХ-СПБ"
188678, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Мурино, ул. Екатерининская, д. 9, пом. 13Н
Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

Учредитель ООО "МонАрх-Ренессанс" также является учредителем в следующих организациях:

- а) ООО "МОНАРХ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"
125284, г. Москва, пр-кт Ленинградский, д. 31А, стр. 1, помещ. I/к.22/ч.к.90/эт.35
Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

- б) ООО "КОМБИНАТ ИННОВАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ - МОНАРХ"
108809, г. Москва, вн. тер. Муниципальный округ Внуково, квартал 48А, д. 2,
стр. 10
Строительство жилых и нежилых зданий

- в) ООО "СЗ "АИСТ"
117420, г. Москва, МО Черемушки, ул. Намёткина, д. 10Б, этаж 1, ком. 218

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

г) ООО "МАРКЕТИНГ ГРУПП"

109428, г. Москва, пр-кт Рязанский, д. 8А, стр. 1, этаж 2 пом. IV комната 85, 86, офис 204

Торговля оптовая лесоматериалами, строительными материалами и санитарно-техническим оборудованием

д) ООО "МОНАРХ-СЕРВИС"

125284, г. Москва, пр-кт Ленинградский, д. 31А, корп. 1

Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

е) ООО "МОНАРХ-ВОСТОК"

125284, г. Москва, пр-кт Ленинградский, д. 31А, стр. 1, ком. 33

Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

ж) ООО "ФСИК"

140165, Московская область, г. Раменское, п. Гжель, территория кирпичного завода, стр. 1А, офис 65

Производство строительных металлических конструкций и изделий

з) ООО "МОНАРХ-ПЛАЗА"

125284, г. Москва, пр-т Ленинградский, д. 31астр1

Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

и) ООО "ГОСТИНИЦА "МОНАРХ-ЦЕНТР"

125284, г. Москва, пр-кт Ленинградский, д. 31А, стр. 1, пом. XXIV, комната 98, 99, эт.1

Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания

к) ООО "МОНАРХ-УРАЛ"

119530, г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 16А, стр. 1, офис 10

Строительство жилых и нежилых зданий

л) ООО "МОНАРХ-ПРОЕКТ"

125284, г. Москва, проспект Ленинградский, д. 31А, стр. 1, эт./помещ. 2/II, ч.к.

Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях

В 2024 году у Общества были следующие операции со связанными сторонами:

№ пп	Наименование связанной стороны	Документ	Операции в течение периода и задолженность на конец года
---------	--------------------------------------	----------	---

1	ООО «МонАрх-УКС» (общий бенефициар)	Аренда нежилого помещения по договору № 3-А от 01.03.2016 г.	Объем операций за год – 85 тыс. руб., остаток кредиторской задолженности на 31.12.2024 г. 2 176 тыс. руб.
		Договор уступки права требования № 6-УСТ/20 от 24.08.2020 г.	Объем операций за год 610 000 тыс. руб., остаток кредиторской задолженности на 31.12.2024 г. 0 руб.
		Аренда нежилого помещения по договору № 1-А от 11.11.2024 г.	Объем операций за год – 27 тыс. руб., остаток кредиторской задолженности на 31.12.2024 г. 27 тыс. руб.
2	ООО «ГК «МонАрх»	Договор процентного займа № 210-0017/12 от 14.12.2011 г. (займ полученный)	По основному долгу объем операций за год – 1 045 тыс. руб., остаток кредиторской задолженности на 31.12.2022 г. 3 539 тыс. руб. По процентам объем операций за год – 3 тыс. руб. Остаток кредиторской задолженности на 31.12.2022 г. 5 931 тыс. руб.
		Договор уступки права требования № б/н от 16.09.2024 г.	Объем операций за год 610 000 тыс. руб., остаток кредиторской задолженности на 31.12.2024 г. 610 000 тыс. руб.

В 2025 году у Общества были следующие операции со связанными сторонами:

№ пп	Наименование связанной стороны	Документ	Операции в течение периода и задолженность на конец года
1	ООО «МонАрх-УКС» (общий бенефициар)	Аренда нежилого помещения по договору № 3-А от 01.03.2016 г.	Операций в отчетном году не было, остаток кредиторской задолженности на 31.12.2025 г. 2 176 тыс. руб.
		Аренда нежилого помещения по договору № 1-А от 11.11.2024 г.	Объем операций за год – 120 тыс. руб., остаток кредиторской задолженности на 31.12.2025 г. 147 тыс. руб.
2	ООО «ГК «МонАрх»	Договор процентного займа № 210-0017/12 от 14.12.2011 г. (займ полученный)	По основному долгу объем операций за год – 1 330 тыс. руб., остаток кредиторской задолженности на 31.12.2025 г. 7 119 тыс. руб. По процентам объем операций за год – 6 тыс. руб. Остаток кредиторской задолженности на 31.12.2025 г. 5 946 тыс. руб.
		Договор уступки права требования № б/н от 16.09.2024 г.	Операций в отчетном году не было, остаток кредиторской задолженности на 31.12.2025 г. 610 000 тыс. руб.

Фонд оплаты труда основного управленческого персонала, включая НДФЛ, за 2025 год составил 347 тыс. руб., размер страховых взносов составил 105 тыс. руб. Долгосрочные выплаты управленческому персоналу в 2025 году отсутствовали.

В 2025 году Общество осуществляло деятельность по реализации инвестиционного проекта по строительству жилого комплекса по адресу: ул. Вересаева, вл. 3-5. Строительство ведется за счет средств инвесторов и кредитных средств. Фактическое осуществление деятельности организации ведется в г. Москве. На начало отчетного года сумма капитальных расходов составляла 613 960 тыс. руб., на конец года – 615 395 тыс. руб.

Основные способы ведения бухгалтерского учета и порядок подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности Организации во всех существенных аспектах соответствуют нормативным правовым актам Российской Федерации по бухгалтерскому учету, действующим в 2025 году:

- Закону РФ от 06 декабря 2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденному Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н;
- Положению по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденному приказом Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах

бухгалтерской отчетности организации».

2. Информация об учетной политике.

Учетной политикой на 2025 год определено, что:

- Полученные доходы и расходы в целях исчисления налога на прибыль признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, не зависимо от факта их оплаты - применяется метод начисления.
- При определении размера материальных расходов при списании сырья и материалов, используемых при производстве (изготовлении) товаров (выполнении работ, оказании услуг), применяется метод оценки по средней.
- При отпуске готовой продукции ее оценка производится организацией по себестоимости каждой единицы.
- В качестве основных средств принимаются к бухгалтерскому учету активы стоимостью более 40 000 руб. за единицу.
- Активы стоимостью менее 40 000 руб. за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов.
- Амортизация по всем группам основных средств и нематериальных активов начисляется линейным способом.
- Переоценка основных средств и нематериальных активов по текущей рыночной стоимости не производится.
- Сроки полезного использования по группам основных средств определяются в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 1 от 01.01.2002 г. с учетом ожидаемых периодов эксплуатации.
- При принятии к бухгалтерскому учету НМА с неопределенным сроком полезного использования организация устанавливает срок, исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования, принимая во внимание, что все НМА в ООО «МонАрх-Ренессанс» амортизируются линейным способом.
- Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости проданной продукции (товаров) и капитализируются на счет 08.03 «Строительство объектов основных средств» до окончания срока строительства объекта.
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденный Приказом Минфина России от 17.09.2020 г. № 204н (далее — ФСБУ 26/2020):
 - не подлежат включению в первоначальную стоимость основного средства затраты, возникшие в связи с ненадлежащей организацией процесса осуществления капитальных вложений;
 - при приобретении основных средств, осуществлении капитальных вложений на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в первоначальную стоимость основных средств включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки);
 - не прекращается начисление амортизации по объектам основных средств, находящихся на консервации, а также в случаях простоя, временного прекращения использования основных средств,

- признается обесценение по объектам основных средств при наличии признаков возможного обесценения;
- специальная одежда, специальная обувь, средства индивидуальной защиты, форменная одежда признаются основными средствами при соответствии критериям признания объектам основных средств.

- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный Приказом Минфина России от 16.10.2018г. 208н (далее — ФСБУ 25/2018):

В целях настоящего Стандарта объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при одновременном выполнении следующих условий:

- 1) арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- 2) предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);
- 3) арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
- 4) арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

ФСБУ 25/2018 не применяется к объектам бухгалтерского учета не классифицированным как объекты учета аренды в соответствии с настоящим пунктом.

На основании пп. 11,12 ФСБУ 25/2018 при выполнении следующих условий организация в качестве арендатора не признает предмет аренды в качестве права пользования активом:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;
- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

3. Расшифровка отдельных строк бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

3.1 По строке 1410 бухгалтерского баланса у Общества отражен в т.ч. остаток заемных средств в сумме 7 120 тыс. руб. со сроком погашения 02.09.2027 г. По строке 14101 бухгалтерского баланса у Общества имеется остаток начисленных процентов по полученному займу 5 946 тыс. руб. со сроком погашения 02.09.2027 г.

3.2 По строке 1450 бухгалтерского баланса отражена уступка права требования части долга по договору полученного займа в сумме 610 000 тыс. руб.

3.3 В 2025 г. был сформирован резерв на оплату предстоящих отпусков в сумме 30,00 тыс. руб., использован резерв в сумме 22,00 тыс. руб. На 31.12.2025 г. резерв на оплату предстоящих отпусков составляет 63 тыс. руб.

На начало и на конец отчетного периода у Общества имеется одно арендованное нежилое помещение. Движений по арендованному имуществу в 2025 г. не было.

Резервов под снижение стоимости материальных ценностей, образуемых за счет финансового результата, в 2025 году не формировалось.

Это связано с тем, что у Общества отсутствовали материально-производственные запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость, стоимость продажи которых существенно снизилась.

Общество не осуществляет деятельность, связанную с выполнением работ по договорам строительного подряда согласно ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда».

Ни один из показателей в деятельности Общества не соответствует условиям выделения отчетных сегментов, установленным ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам». Поэтому информация по ним отдельно не раскрывается.

В отчетном периоде Общество государственную помощь не получало.

ПБУ 16/02 «Информация о прекращаемой деятельности».

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности Организация планирует продолжать свою деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации или сокращении, или прекращении деятельности, а также обращении за защитой от кредиторов. Бухгалтерская отчетность Организации подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Условные активы и условные обязательства в 2025 году отсутствовали.

Залоги и поручительства в 2025 году не выдавались.

В отчетном периоде Общество не проводило исследований и разработок.

В отчетном периоде Общество не проводило инновации и модернизацию производства.

Чрезвычайные факты (п. 27 ПБУ 4/99). Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в 2024 году отсутствовали.

Общество формирует в бухгалтерском учете информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций". Обществом применяется ставка по налогу на прибыль 20%.

В отчетном периоде Общество совместную деятельность не вело.

Исправлений ошибок прошлых лет в 2025 году не производилось.

Не существует никаких событий, произошедших после отчетной даты, которые требуют корректировки или раскрытия в бухгалтерской отчетности ООО «МонАрх-Ренессанс».

Информация о применении положений Письма Минфина РФ № ПЗ-9/2012 «О раскрытии информации о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности».

ООО «МонАрх-Ренессанс» реализует свою продукцию, и оказывает услуги на территории Российской Федерации. В связи с этим прибыль предприятия, в основном, не зависит от изменения курса рубля по отношению к иностранным валютам.

В феврале 2022 года в связи с началом Российской Федерацией специальной операции на Украине против России были введены дополнительные санкции со стороны Соединенных Штатов Америки, Европейского Союза и ряда других стран. Кроме того, существует повышенный риск введения дополнительных санкций. Это может оказать существенное негативное влияние на российскую экономику. Эти события привели к усилению волатильности финансовых рынков и существенному повышению уровня экономической неопределенности в российской бизнес-среде. Руководство Организации продолжает наблюдать за ситуацией в отношении введенных санкций и будет реагировать с целью снижения любых потенциально существенных рисков, влияющих на бизнес-процессы и финансовое положение Организации.

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. В целях минимизации возможного негативного эффекта Обществом предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

Основные риски для деятельности Общества могут быть объединены в следующие укрупненные группы: финансовые риски, правовые риски, репутационные риски, рыночные риски.

Финансовые риски:

Риск изменения процентной ставки

Обязательства Общества имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

Риск, связанный с дебиторской задолженностью

Общество оценивает риск в отношении дебиторской задолженности как низкий, основная доля продаж происходит либо на условиях рассрочки платежа, либо на условиях предоплаты. Общество проводит тщательную проверку контрагентов перед заключением договоров. Общество осуществляет регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности клиентов.

Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность кредиторам по полученным кредитам. Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы

минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. В настоящее время Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования, а также имеет как задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

Правовые риски:

Общество оценивает данные риски, как низкие, так как в стране действует достаточно устоявшееся налоговое, гражданское законодательство.

Репутационные риски:

Общество оценивает репутационные риски как низкие. Организация существует длительное время, всегда и в полном объеме выполняет договорные условия как по поставкам продукции, так и по закупкам ТМЦ, работ услуг.

Рыночные риски:

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов.

Наиболее значимыми рыночными рисками являются:

- Изменение спроса на реализуемые товары.
- Высокая конкуренция на рынке.

Учитывая тот факт, что деятельность Общества как юридического лица неотделима от финансово-экономических процессов в стране хозяйствования, принятие управленческих решений, распределение ресурсов, анализ и управление рисками осуществляется лицами, наделенными соответствующими полномочиями.

Руководство принимает надлежащие меры по минимизации возможных рисков и поддержанию экономической устойчивости Организации в текущих условиях.

Генеральный директор
ООО «МонАрх-Ренессанс»



27.03.2026 г.

Н.Н. Васильченко