

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «ЭРА» за 2025 год. Настоящая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами, а также в соответствии с Учетной политикой Общества, соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и подготовку бухгалтерской отчетности. Все суммы представлены в тыс. рублей (Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭРА».

I. Общие сведения

Сокращенное наименование: ООО «Специализированный застройщик «ЭРА».

Место нахождения: 111033, город Москва, улица Золоторожский Вал, Дом 11, строение 20, этаж 3, помещение 27.

Размер уставного капитала: 394 767 150,00 (триста девяносто четыре миллиона семьсот шестьдесят семь тысяч сто пятьдесят) рублей, Сведения о регистрации: Общество зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1197746628276. Дата регистрации 23.10.2019 г. ИНН 7722480694, КПП 772201001.

Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код по ОКВЭД 71.12.2).

Дополнительные виды деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (код по ОКВЭД 68.20.2). Общество является Застройщиком и осуществляет свою деятельность строго в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Лицензируемых видов деятельности Общество в 2025 году не осуществляло.

Лицом, обладающим коначным контролем за деятельностью Общества по состоянию на 31.12.2025 года, признается генеральный директор ООО УК «КП-Инвест» Д.УЗПИКФ «Инвестиции и сбережения» - Королев Юрий Олегович. В 2025 году Общество заключило передачей построенных объектов недвижимости участникам долевого строительства, реализацией объектов недвижимости, а также подготовкой и осуществлением мероприятий по передаче Департаменту городского имущества города Москвы объектов инфраструктуры, обеспечивающих функционирование построенных МКД (объекты дорожного хозяйства).

Так, в декабре 2025 года Департаменту городского имущества города Москвы были переданы объекты транспортной инфраструктуры по договору дарения № 1243/25 от 12.12.2025г. В период с 01.01.2025 по 31.12.2025 г. функцией Единственного исполнительного органа Общества выполняла управляющая организация - Общество с ограниченной ответственностью «РАМАНТ Холдинг» (ООО «РНТ Холдинг»), в лице генерального директора Романа Анатольевича, Управляющей организацией переданы полномочия исполнительного органа Общества на основании договора об оказании услуг по управлению юридическим лицом управляющей организацией от 23.10.2019 года.

Бухгалтерский учет в 2025 году осуществлялся главным бухгалтером Скрыльевой Марией Анатольевной.

Численность персонала Общества по состоянию на 31.12.2025 года составила 13 человек (на 31.12.2024 г. – 12 человек). Общество не имеет филиалов и обособленных подразделений.

II. Учетная политика

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета утверждена приказом Генерального директора управляющей организации ООО «РНТ Холдинг» от 28.12.2024г. и соответствует требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и составление финансовой отчетности.

Учетная политика Общества сформирована исходя из следующих допущений:

Допущения индивидуальной обособленности - активы и обязательства Общества существуют обособленно от активов и обязательств собственников Общества других организаций;

Допущения непрерывности деятельности – 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;

Допущения последовательности применения учетной политики - принята Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому;

Допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности - факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами;

Каких-либо отступлений от установленных правил ведения бухгалтерского учета допущено не было.

При оценке ответственности показателей бухгалтерской отчетности, подержащих отдельному представлению, существенной признается сумма не более 10% от показателей, определенных в учетной политике для соответствующих случаев.

Активы и обязательства отражены в отчетности по фактическим затратам.

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

В составе основных средств отражено оборудование и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев. Объекты основных средств приняты к учету по фактическим затратам на приобретение (сооружение). В отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за вычетом сум амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

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

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) и НДС.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактическая себестоимость МПЗ, приобретенных за плату, определяется как сумма фактических затрат организации на приобретение, доставку и доведение до состояния, в котором оно пригодно для использования, фактическая себестоимость МПЗ собственного производства, определяется из фактических затрат, связанных с производством данных запасов.

Общество является застройщиком и осуществляет свою деятельность строго в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Признание расходов по незавершенному строительству объектов долевого строительства осуществляется исходя из того обстоятельства, что строительство объекта долевого строительства является производством с длительным циклом и осуществляется свыше одного года.

Учет затрат по строительству объектов согласно действующим нормативным актам Минфина России, учетной политике Общества, а также в целях соблюдения принципа соответствия стандартам потребности пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетности и преимущества показателем, ведется пообъектно на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы».

Учет операций по расчетам с участниками долевого строительства многоквартирного жилого комплекса осуществляется следующими образом: денежные средства дольщиков, поступающие на счета-эскроу, учитываются обособленно в аналитическом учете Организации на забалансовом счете 008. После раскрытия счетов эскроу они учитываются по кредиту на следующих счетах:

- на счете 86.01 – на суммы внесенных инвестиций от дольщиков по договорам ДДУ на жилые помещения, машиноместа, кладовки, гаражи, элементы для личного (семейного) пользования;

- на счете 86.03 – на суммы внесенных инвестиций от дольщиков по договорам ДДУ на офисные и торговые помещения;

Для учета обязательств по заключенным договорам долевого участия используются, до раскрытия счетов эскроу - забалансовый счет 009.

Учет операций по строительству объектов инфраструктуры ведется пообъектно на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы». При безвозмездной передаче объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность (в т.ч. по договору дарения), расходы признаются на дату передачи в государственную или муниципальную собственность в составе прочих расходов.

Расходы, связанные со строительством объектов недвижимости, предназначенных для передачи участникам долевого строительства в рамках договоров участия и объектов инфраструктуры составляют незавершенное производство (ФСБУ 5/2019) и отражаются в составе запаса раздела 2 «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса отдельной строкой.

Затраты основного производства учитываются на счете 20.01 в разрезе видов деятельности (деятельность заказчика-застройщика и текущая деятельность) и статей затрат. Затраты относятся к тому или иному виду деятельности по прямому признаку.

Учет расходов на продажу, связанных с содержанием построенных объектов (жилых и нежилых помещений), учитываемых на балансе Общества, до момента их реализации ведется на счете 44 «Расходы на продажу».

В выручку Общества включаются: экономия застройщика по окончании строительства объектов ДДУ, доходы от продажи объектов недвижимого и движимого имущества, доходы от оказания услуг и др. Выручка от оказания услуг признается по мере оказания услуг и предъявления расчетных документов. В отчетности выручка отражена за вычетом НДС.

В составе прочих доходов Общества признаны проценты к получению от размещения денежных средств в банках и прочие доходы.

Определение величины текущего налога на прибыль осуществляется на основе данных бухгалтерского учета.

III. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

1. Основные средства

1.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		введено		ликвидировано		на конец периода				
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	поступило (переоцененная) стоимость	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	амортизация	обесценение	переоцененная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	70 100	(4 458)	-	69 971	(6 784)	-	-	129	70 100	(4 458)	(43)
в том числе:												
Нежилое помещение	3а 2025 г.	69 971	(2 132)	129	-	-	(2 326)	-	-	-	-	(4 458)
в том числе:												
Нежилое помещение	3а 2024 г.	69 971	(4 458)	-	69 971	(6 784)	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Нежилое помещение	3а 2024 г.	69 971	(2 132)	-	-	-	(2 326)	-	-	-	-	(43)
Офисное оборудование	3а 2025 г.	129	-	-	-	-	(43)	-	-	-	-	-
в том числе:												
Офисное оборудование	3а 2024 г.	129	-	129	-	-	-	-	129	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	-	-	69 971	-	-	(6 784)	-	-	-	-	(6 784)
в том числе:												
Нежилое помещение	3а 2025 г.	-	-	69 971	-	-	(6 784)	-	-	-	-	(6 784)
в том числе:												
Нежилое помещение	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило (с учетом переоценки фактической стоимости)		ликвидировано (с учетом переоценки фактической стоимости)		Изменения за период		На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	учетом переоценки фактической стоимости	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	амортизация	обесценение	переоцененная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	фактическая (переоцененная) стоимость
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	1 653 530	(1 139 715)	-	(1 653 530)	1 396 623	(256 908)	-	-	-	-
в том числе:											
Земельные участки	3а 2025 г.	1 653 530	(1 139 715)	-	(1 653 530)	1 396 623	(256 908)	-	-	-	-
в том числе:											
Земельные участки	3а 2024 г.	1 653 530	(1 139 715)	-	(1 653 530)	1 396 623	(256 908)	-	-	-	-

1.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	Амортизируемые основные средства - всего	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение
Амортизируемые основные средства - всего	63 273	65 642	581 565	63 188	65 513	67 839	
в том числе:							
Здания	63 188	65 513	67 839	86	129	-	
Офисное оборудование	86	129	-	-	-	-	
Земельные участки	-	-	513 815	-	-	-	
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-	-	-	-	
в том числе:							
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законосертифицированы	-	-	-	-	-	-	
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются	-	-	-	-	-	-	
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости	-	-	-	-	-	-	

2. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость на 31.12.2025 года составила 63 187 тыс. рублей;

нежилое помещение в корпусе №6, площадью 1267 кв. м, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Кузнецкий мост, дом 2 - 63 187 тыс. руб. Сдается в аренду.

3. Запасы
3.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Измения за период		измения видов запасов		На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		описано	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
Запасы - всего	За 2025 г.	822 450	-	250 063	(693 657)	-	-	X	X	378 856	-
	За 2024 г.	22 510 038	-	24 748 533	(46 436 121)	-	-	X	-	822 450	-
в том числе:	За 2025 г.	426 747	-	2 319	(410 186)	-	-	-	-	18 880	-
Готовая продукция	За 2024 г.	-	-	1 676 584	(1 249 837)	-	-	-	-	426 747	-
Товары	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	12 362	-	-	(12 362)	-	-	-	-	-	-
	За 2025 г.	395 703	-	247 744	(283 471)	-	-	-	-	359 976	-
Незавершенное производство	За 2024 г.	22 497 676	-	23 071 949	-45173921788	-	-	-	-	395 703	-

6. Финансовые вложения

6.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	описано		проценты (включая доведенные первоначальной стоимостью до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерв на под обеспечение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	141 642	-	100 000	(116 652)	-	-	-	-	124 990	-
	За 2024 г.	2 638 819	-	-	(2 497 177)	-	-	-	-	141 642	-
в том числе:											
Предоставленные займы	За 2025 г.	141 642	-	100 000	(116 652)	-	-	-	-	124 990	-
За 2024 г.	2 638 819	-	-	-	(2 497 177)	-	-	-	-	141 642	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	5 378 709	-	2 400 000	(7 674 558)	-	-	-	-	104 151	-
	За 2024 г.	91 674	-	5 515 402	(228 367)	-	-	-	-	5 378 709	-
в том числе:											
Предоставленные займы	За 2025 г.	5 378 709	-	2 400 000	(7 674 558)	-	-	-	-	104 151	-
За 2024 г.	91 674	-	-	5 515 402	(228 367)	-	-	-	-	5 378 709	-
Итого	За 2025 г.	5 520 351	-	2 500 000	(7 791 210)	-	-	-	-	229 141	-
За 2024 г.	2 730 493	-	-	5 515 402	(2 725 544)	-	-	-	-	5 520 351	-
в том числе связанные стороны	За 2025 г.	5 228 697	-	100 000	(5 228 697)	-	-	-	-	100 000	-
За 2024 г.	2 472 163	-	-	2 756 534	-	-	-	-	-	5 228 697	-

Оказание услуг, и другие сделки со связанными сторонами осуществлялись на обычных коммерческих условиях по рыночным ценам.

7. Дебиторская и кредиторская задолженность
7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)							На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано		возстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	946 119	-	91 149	-	(735 200)	-	-	-	302 068	-	-
	3а 2024 г.	267 454	-	2 596 736	-	(1 918 071)	-	-	-	946 119	-	-
В том числе:												
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	302 830	-	1 121	-	(233 939)	-	-	-	70 012	-	-
	3а 2024 г.	-	-	2 096 212	-	(1 793 382)	-	-	-	302 830	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	110 946	-	2 942	-	(85 460)	-	-	-	28 427	-	-
	3а 2024 г.	6 028	-	108 658	-	(3 740)	-	-	-	110 946	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	490 447	-	7 822	-	(415 314)	-	-	-	82 955	-	-
	3а 2024 г.	260 853	-	350 281	-	(120 697)	-	-	-	490 447	-	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	40 456	-	77 167	-	-	-	-	-	117 624	-	-
	3а 2024 г.	-	-	40 456	-	-	-	-	-	40 456	-	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	922	-	2 076	-	-	-	-	-	2 998	-	-
	3а 2024 г.	1	-	921	-	-	-	-	-	922	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	101	-	-	-	(101)	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	38	-	63	-	-	-	-	-	101	-	-
Расходы будущих периодов	3а 2025 г.	417	-	20	-	(385)	-	-	-	52	-	-
	3а 2024 г.	524	-	145	-	(252)	-	-	-	417	-	-
Итого	3а 2025 г.	946 119	-	91 149	-	(735 200)	-	-	-	302 068	-	-
	3а 2024 г.	267 454	-	2 596 736	-	(1 918 071)	-	-	-	946 119	-	-
в том числе связанные стороны	3а 2025 г.	658 722	0	15 742	0	(582 862)	0	0	0	91 602	0	0
	3а 2024 г.	11 899	0	649 337	0	(2 514)	0	0	0	658 722	0	0

Оказание услуг, и другие сделки со связанными сторонами осуществлялись на обычных коммерческих условиях по рыночным ценам.

7.2. Обязательства

7.2.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период				переклассифицировано	На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	1 504 741 696 454	210 058 960 280	(1 446 443) (151 993)	- -	- -	268 356 1 504 741	
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	658 734 478 620	209 990 307 904	(615 602) (127 790)	- -	- -	253 122 658 734	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	767 538 128 379	- 649 697	(767 538) (10 538)	- -	- -	- 767 538	
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	68 817 66 138	- 2 679	(59 616) -	- -	- -	9 201 68 817	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	9 652 23 317	37 -	(3 687) (13 665)	- -	- -	6 002 9 652	
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г. За 2024 г.	- -	31 -	- -	- -	- -	- 31	
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	1 504 741 696 454	210 058 960 280	(1 446 443) (151 993)	- -	X -	268 356 1 504 741	
в том числе связанные стороны	За 2025 г. За 2024 г.	566 940 418 019	3 497 183 151	(371 525) (34 230)	0 0	X X	198 912 566 940	

Оказание услуг, и другие сделки со связанными сторонами осуществлялись на обычных коммерческих условиях по рыночным ценам.

7.2.2. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	как избыточная	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	11 701 12 477	8 476 6 708	7 645 6 028	611 1 456	11 921 11 701
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г. За 2024 г.	11 701 12 477	8 476 6 708	7 645 6 028	611 1 456	11 921 11 701

8 Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	378 838	908
Затраты на оплату труда	83 612	77 753
Отчисления на социальные нужды	17 767	13 089
Амортизация	3 922	3 097
Прочие затраты	706 851	2 024 820
Итого по элементам	1 190 991	2 119 667
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):	29 254	(414 385)
незавершенного производства, готовой продукции		
Итого расходы по обычным видам деятельности	1 220 245	1 705 281

IV. Налогообложение

По налогу на прибыль за 2025 год прибыль (убыток) до налогообложения, отраженная по строке 2300 (за отчетный период) Отчета о финансовых результатах составляет – 1 078 503 тыс. руб. Налог на прибыль отражен в налоговой декларации за 2025 г. в сумме 285 729 тыс. руб., что соответствует показателю строки 2411 Текущий налог на прибыль организации Отчета о финансовых результатах за 2025 г.
По налогу на прибыль за 2024 год прибыль (убыток) до налогообложения, отраженная по строке 2300 (за отчетный период) Отчета о финансовых результатах составляет – 14 343 797 тыс. руб. Налог на прибыль отражен в налоговой декларации за 2024 г. в сумме 3 657 549 тыс. руб., что соответствует показателю строки 2411 Текущий налог на прибыль организации Отчета о финансовых результатах за 2024 г.

V. Условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информации о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.
Общество не выступало истцом и ответчиком в судах, решения по которым могли бы негативно сказаться на деятельности Общества.
В 2025 году резерв под условные обязательства хозяйственной деятельности не создавался.

VI. События после отчетной даты

События после отчетной даты, способные оказать существенное влияние на оценку активов и обязательств Общества, его финансовое состояние или результаты хозяйственной деятельности отсутствуют 2025 году резерв под условные обязательства хозяйственной деятельности не создавался.