

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 г.

Общество с Ограниченной Ответственностью «Мособлстрой» (ООО «Мособлстрой»)

1. Основные сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью «Мособлстрой», юридический и фактический адрес:

123557, Москва г, Пресненский Вал ул, дом № 14

Дата государственной регистрации: «04» ноября 2002 г.

свидетельство серия 50 № 000937113

ОГРН: 1025002036146

ИНН: 5018084057

КПП: 770301001

Зарегистрировано в ИФНС России № 3 по г. Москве «30» декабря 2009 г.

свидетельство серия 77 № 013680320

Общество является коммерческой организацией, действующей в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Федеральным законом «Об Обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998г. №14-ФЗ, а также иными нормативными правовыми актами действующего законодательства.

Единственным участником Общества является: АО УК «Дженерал Кэпитал» ДУ ЗПИФ «Мегаполис капитал» ИНН 7709811202.

Бенефициарным владельцем Общества является Коваленко Святослав Юрьевич.

Руководство текущей деятельностью Общества, бухгалтерский и налоговый учет осуществляется единоличным исполнительным органом Общества -управляющей компанией Обществом с ограниченной ответственностью «ИНВИТЕК МЕНЕДЖМЕНТ» (ООО «ИНВИТЕК МЕНЕДЖМЕНТ») на основании договора о передаче полномочий исполнительного органа от 12.07.2019г., с правом подписи директором

управляющей компании Новоселовым Александром Николаевичем., документов по финансово-хозяйственной деятельности организации, бухгалтерской и налоговой отчетности

Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2024 г. не возникало.

Численности работающих на конец 2024 г. нет.

Основной вид деятельности Общества: Предоставление посреднических услуг при покупке, продаже и аренде недвижимого имущества.

ООО «Мособлстрой» имеет в долгосрочной аренде (49 лет) земельный участок лесного фонда на Истринском водохранилище. Договор № 39 с ГУ «Истринский лесхоз», заключен 01 июля 2003 года и переоформлен 27 августа 2008 года за № 50-03-19-04-05-0509 в связи с изменением лесного законодательства. На данном участке разрешено строительство временных сооружений на срок, не превышающий срок действия аренды, в соответствии с лесным кодексом. Предполагается строительство базы отдыха, которая будет сдаваться в аренду и приносить доход.

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего 2025 года.

В 2021 году произошло увеличение Уставного капитала путем зачета встречных требований единственного участника.

Размер Уставного капитала Общества на 31.12.2025 г. составляет 18 093 793 руб.70 коп.

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в отчетном периоде не происходило.

Общество в отчетном периоде не прекращало и не планирует прекращать какую-либо деятельность.

У Общества отсутствуют любые выданные и полученные обеспечения обязательств и платежей.

В отчетном периоде Общество не получало государственную помощь в каких-либо формах.

Бухгалтерский и налоговый учет ведется на ПК в соответствии с нормативными актами по ведению бухгалтерского учета и с применением программы 1С-бухгалтерия версия 8.3 Бухгалтерская и налоговая отчетность представляется в электронном виде.

Отчеты составлены с применением ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

Табличные пояснения к строкам Бухгалтерского баланса и Отчету о финансовых результатах за 2022 год раскрываются в Приложении № 1.

2. Учетная политика и раскрытие существенных показателей

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с концепцией общего назначения, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 №402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.98 №34н. Бухгалтерская отчетность сформирована по формам, утвержденным приказом Минфина России №66н от 02.07.2010, Положениями по бухгалтерскому учёту № 1-23, Планом счетов финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Минфина России от 31.10.2000 № 94н. Налоговый учет ведется в соответствии с Налоговым Кодексом Российской Федерации. Общество приняло решение о составлении отчета о финансовых результатах по новой форме (п. 2 Приказа Минфина России от 19.04.2019 N 61н).

Учетная политика для целей бухгалтерского учета утверждена приказом от 30.12.2021 №1УП. Учетная политика Общества сформирована на основании требований Российского законодательства.

Бухгалтерская отчетность была подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке. Изменения в учетной политике. Учетная политика компании на 2024 год содержит необходимые изменения в связи с изменения законодательства Российской Федерации и (или) нормативных правовых актов по бухгалтерскому учёту на 2024 год.

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету.

Основные средства. Методы учета и оценки основных средств.

Методы учета и оценки основных средств осуществлялись в соответствии с учетной политикой Общества на 2025 год.

Основные средства принимались к бухгалтерскому учёту по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признавалась сумма фактических затрат Общества на их приобретение, доставку, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

В составе основных средств отражены здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, вычислительная техника, оргтехника и другие объекты со сроком службы более 12 месяцев, используемые при организации производственной деятельности, либо для управленческих нужд Общества и способные приносить экономические выгоды.

К основным средствам отнесены активы, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, стоимостью выше 100 тыс. рублей и сроком полезного использования более 12 месяцев.

Предметы, стоимостью до 100 тыс. рублей при вводе в эксплуатацию полностью списывались. Осуществлялся оперативный контроль за их сохранностью.

Принятые сроки полезного использования основных средств.

Срок полезного использования основного средства устанавливается в соответствии с классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, по формуле: нижняя граница срока полезного использования данной группы + 1 месяц.

Основные средства, приобретаемые у сторонних организаций.

По отношению к конкретному объекту срок полезного использования устанавливается в момент принятия к учёту, определяемый по дате подписания акта приема-передачи основных средств ОС-1.

Принятые способы начисления амортизационных отчислений по отдельным группам основных средств.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за время эксплуатации.

Амортизация объектов основных средств производилась линейным способом. Годовая сумма начислений определялась исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта. Начисление амортизации производилось до полного погашения стоимости этого объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета.

Инвентаризация основных средств проводится в целом по организации не реже одного раза в год.

Прибыль и убытки от выбытия основных средств отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов свёрнуто.

Фактические затраты на текущий (аварийный) ремонт объектов основных средств относятся на расходы, связанные с производством и реализацией того периода, в котором они произведены.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 150 тыс. руб.

Дебиторская задолженность

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- невозможность удержания имущества должника;
- отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- нарушение должником сроков исполнения обязательства;

Резервы по сомнительным долгам создаются в следующих размерах.

Период просрочки исполнения обязательства должником	Размер резерва, %
Более 365 дней	100

Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ 19/200 2 «Учет финансовых вложений», утвержденным приказом Министерства финансов РФ от 18 сентября 2006 № 116н.

В состав финансовых вложений включаются следующие основные виды финансовых вложений:

- вклады в уставный капитал;
- займы, предоставленные другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях (за исключением денежных эквивалентов),
- вклады по договору простого товарищества

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, полученных в счет вклада в уставный капитал, признается их денежная оценка, согласованная учредителями.

Первоначальной стоимостью предоставленного займа является сумма перечисленных денежных средств.

Финансовые вложения при выбытии учитываются по учетной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Учет расходов по займам и кредитам

Учет займов и кредитов ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденным приказом Министерства финансов РФ от 6 октября 2008 № 106н.

Расходы по полученным кредитам и займам (в том числе расходы на открытие кредитных линий) отражаются в учете и отчетности в том периоде, к которому они относятся, за исключением той части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Перевод долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную производится, если до момента погашения займа по условиям договора остается 365 дней.

Забалансовые счета

На забалансовых счетах Общества по состоянию на 31.12.202 год учитывается арендованные земельные участки в Истринском лесхозе Московской области.

Иное

Распределение дебиторской и кредиторской задолженности на долгосрочную и краткосрочную отражаются в Таблице 5 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из настоящего и иных положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (п.7 ПБУ 1/2008).

ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ
Существенные ошибки влияющие на показатели отчетности

В 2023г в учете ошибочно не был принят доход от прощения долга в сумме 3180000.0р. Корректировки в учете внесены.Ошибка исправлена, пересдана декларация по н/прибыль за 2023г
Пересчитаны строк баланса

Изменение в строках баланса

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г. Было\Стало	На 31 декабря 2023 г. Было\Стало
АКТИВ			
Материальные внеоборотные активы	1150	93	173
Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы	1180	11 036	11069
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	447	5
Финансовые и другие оборотные активы	1230	1 411	1 244
БАЛАНС	1600	12987	12491
ПАССИВ			
Капитал и резервы	1310	(12941)	(13140)

Долгосрочные заемные средства	1410	25 745	25 595
Другие долгосрочные обязательства	1420	19	35
Кредиторская задолженность	1520	164	
БАЛАНС	1700	12987	12491

СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

№ п/п	Наименование	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %
1	АО УК «Дженерал Кэпитал» ДУ ЗПИФ «Мегаполис капитал»	Компания имеет более чем 25 % доли УК Общества	100%
2	Обществом с ограниченной ответственностью «ИНВИТЕК МЕНЕДЖМЕНТ»	Юридическое лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа организации	
3	КоноваленкоСвятослав Юрьевич	Конечный бенефициар	

№ п/п	Наименование	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %
4	РЕКОНСТРУКЦИЯ ООО	Компания под управлением юридического лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа организации	
5	ТРЭВЭЛС ООО	Компания под управлением юридического лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа организации	
7	СТРОЙ ЭКО ДИЗАЙН ООО	Компания под управлением юридического лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа организации	

НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество не соблюдает на отчетную дату ограничительные условия, предусмотренные кредитными договорами, дающие право банкам-кредиторам истребовать кредиты досрочно, как только будет установлен факт несоблюдения таких условий. Общество оценивает риск получения в 2025 году требований банков-кредиторов о досрочном погашении кредитов в связи с нарушением данных ограничительных условий как низкий.

Руководство Общества полагает, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности. Однако будущие последствия сложившейся геополитической и экономической ситуации и рисков, связанных с ней, изложенных в разделе 6 настоящих пояснений, сложно прогнозировать и текущие ожидания и оценки руководства Общества могут отличаться от фактических результатов, что может указывать на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В период событий после отчетной даты крупные сделки отсутствуют. События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние отсутствуют.

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год Решение о выплате дивидендов Единственным участником не принималось.

Руководство Общества считает, что предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях. Однако будущие последствия текущей политической и экономической ситуации трудно прогнозировать, таким образом, существующие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

11. СУЩЕСТВУЮЩИЕ И ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ИСКИ ПРОТИВ ОБЩЕСТВА

Общество не несет рисков, связанных с судебными разбирательствами, так как не выступает ответчиком или истцом по искам.

12. ФАКТЫ, КОТОРЫЕ МОГУТ ОКАЗАТЬ СУЩЕСТВЕННОЕ ВЛИЯНИЕ НА ФИНАНСОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ И РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Операционная среда Общества и условия ведения деятельности в 2025г.

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Кроме того, в феврале 2022 года произошло обострение геополитической напряженности и конфликт, связанный с Украиной. Европейский союз, США и ряд других стран ввели и продолжают вводить новые санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций (включая банки), физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций.

В марте 2022 года в Российской Федерации были введены временные экономические меры ограничительного характера, включающие в том числе запрет в отношении предоставления резидентами займов нерезидентам в иностранной валюте, зачисления резидентами иностранной валюты на свои счета в зарубежных банках, ограничения на осуществление выплат по ценным бумагам иностранным инвесторам и ограничения в отношении заключения сделок с лицами ряда иностранных государств. В сентябре 2022 года

была объявлена мобилизация в Российской Федерации в результате которой компании столкнулись с риском приостановки операционной деятельности.

Стабильность российской экономики в будущем будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики с целью нивелирования последствий вышеуказанных факторов.

В настоящее время руководство Общества проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2024 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым законодательством, является высокой.

Генеральный директор
28.03.26г.

_____ **Новоселов А.Н.**