

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Эволюция» 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», ФСБУ 4/2023 и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и подготовку бухгалтерской отчетности. Все суммы представлены в Тыс. рублей.

1. Общие сведения

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эволюция»
Сокращенное наименование: ООО «Специализированный застройщик «Эволюция»
Место нахождения: 111033, город Москва, улица Золоторожский вал, д. 11, стр. 20, этаж 2, помещение 32.
Размер уставного капитала: 256 640 695 (дваста пятьдесят шесть миллионов шестьсот сорок тысяч шестьсот шестьдесят пять) рублей.
Сведения о регистрации: Общество зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1207700257170. Дата регистрации 27.07.2020 г. ИНН 7722489993, 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)
Лицензируемых видов деятельности Общества в 2025 г. не осуществляло.
Лицом, обладающим конечным контролем за деятельностью Общества по состоянию на 31.12.2025 года, Обществом признан генеральный директор ООО УК «КП-Инвест» Д.У.ЗПКО «Инвестиции и сбережения» - Королев Юрий Олегович.
Общество планирует, в рамках своего основного вида деятельности начать строительство в 4 квартале 2026 года.
Функции Единого центрального органа Общества осуществляет с 27.07.2020 года управляющая организация - Общество с ограниченной ответственностью «РАМАНТ Холдинг» на основании договора об оказании услуг по управлению юридическим лицом управляющей организацией от 27 июля 2020 года. Генеральный директор управляющей организации – Громоzdов Роман Анатольевич.
Среднесписочная численность сотрудников Общества – 0 чел.
Ведение бухгалтерского учета возложено на генерального директора управляющей организации Общества – ООО «РНТ Холдинг» Громоzdова Романа Анатольевича.
Общество не имеет филиалов и обособленных подразделений.

II. Учетная политика

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета утверждена приказом от 30.12.2021 г. 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 составления бухгалтерской отчетности.

Учетная политика сформирована исходя из следующих допущений:

Допущения имущественной обособленности – то есть активы и обязательства Общества существуют обособленно от активов и обязательств других организаций;

Допущения непрерывности деятельности – то есть 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, то есть 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 существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма не более 10% от показателей, определенных в учетной политике для соответствующих случаев.

В связи с вступлением в силу в 2025 г. новых федеральных стандартов бухгалтерского учета - ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» и в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и иными нормативными актами по бухгалтерскому учету утверждена Учетная политика для целей бухгалтерского учета на 2025 год и последующие периоды.

Арендное имущество учитывается по правилам федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (утв. приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н). Положения ФСБУ 25/2018 в большей степени соответствуют МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (введен в действие на территории РФ приказом Минфина России от 11.06.2016 № 111н).

Организация признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде, если иное не установлено ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Организация применяет единую учетную политику в отношении права пользования активом и в отношении своих по характеру использованных активов (незавершенных капитальных вложений, основных средств и других), с учетом особенностей, установленных ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Стоимость ППА погашается через амортизацию (п. 17 ФСБУ 25/2018). Одновременно с активом признается обязательство по аренде, которое первоначально определяется как сумма будущих арендных платежей за весь срок договора аренды. Будущие арендные платежи оцениваются по приведенной стоимости, то есть путем дисконтирования их номинальных величин (п. 14 ФСБУ 25/2018). Сумма будущих арендных платежей состоит из двух частей: из приведенной стоимости арендных платежей и процентов по аренде. Каждая из этих частей учитывается обособленно.

После признания обязательства по аренде увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей (п. 18 ФСБУ 25/2018). Начисленные проценты отражаются у арендатора в расходах либо включаются в стоимость инвестиционного актива (п. 20 ФСБУ 25/2018).

Право пользования активом и обязательство по аренде можно не признавать:

- по договорам со сроком аренды до года;

- по договору на аренду предмета, рыночная стоимость которого не превышает 300 000 руб., и при этом арендатор может получить экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;

- по всем договорам аренды – если арендатор относится к экономическим субъектам, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность (далее – организации с упрощенным учетом).

С 2025 года внесены изменения в учетную политику в отношении ППА отражать в составе оборотных активов, т.к. аренда земли неразрывно связана с производственным циклом строительства (п. 11 ФСБУ 4/2023).

В составе основных средств отражены здания, здания принятые к учету по фактическим затратам на приобретение (сооружение). Основные средства в балансе показаны по первоначальной стоимости за вычетом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

В бухгалтерском балансе 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.

Остаточные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Выручка от оказания услуг признается по мере оказания услуг и предъявления расчетных документов. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

III. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса
1. Основные средства

1.1. Наличие и движение основных средств

| Наименование показателя | Период | На начало года | | | | Изменения за период | | | | На конец периода | | | |
|--|------------|--|---------------------------------------|-----------|---------|--|---------------------------------------|-------------|-------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|---------------------------------------|
| | | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизации и обесценения | поступило | списано | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизации и обесценения | амортизация | обесценение | переоценка | | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизации и обесценения |
| | | | | | | | | | | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленные амортизации и обесценения | | |
| Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего | За 2025 г. | 251 751 | (53 909) | - | - | - | (12 440) | - | - | - | - | 251 751 | (66 349) |
| в том числе: | За 2024 г. | 251 751 | (41 468) | - | - | - | (12 440) | - | - | - | - | 251 751 | (53 909) |
| Здания | За 2025 г. | 251 751 | (53 909) | - | - | - | (12 440) | - | - | - | - | 251 751 | (66 349) |
| | За 2024 г. | 251 751 | (41 468) | - | - | - | (12 440) | - | - | - | - | 251 751 | (53 909) |
| Инвестиционная недвижимость | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Всего | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

1.2. Наличие и движение прав пользования активами

| Наименование показателя | Период | На начало года | | | | Изменения за период | | | | На конец периода | | | |
|------------------------------------|------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---|---|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------|-------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленные амортизации и обесценения | поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости) | списано (с учетом пересмотра фактической стоимости) | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленные амортизации и обесценения | амортизация | обесценение | переоценка | | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленные амортизации и обесценения |
| | | | | | | | | | | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленные амортизации и обесценения | | |
| Права пользования активами - всего | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

1.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

| Наименование показателя | На 31 декабря 2025 г. | | На 31 декабря 2024 г. | | На 31 декабря 2023 г. | |
|--|-----------------------|---------|-----------------------|---------|-----------------------|--------|
| | в том числе: | Здания | в том числе: | Здания | в том числе: | Здания |
| Амортизируемые основные средства - всего | 185 402 | 197 843 | 185 402 | 197 843 | 210 283 | - |
| Неамортизируемые основные средства - всего | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | |
| используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы | - | - | - | - | - | - |
| основные средства, потребляемые своими силами с течением времени не выявляются | - | - | - | - | - | - |
| инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости | - | - | - | - | - | - |

2. Запасы
2.1. Наличие и движение запасов

| Наименование показателя | Период | Начало года | | | Изменения за период | | | На конец периода | | | |
|--|------------|---------------------------|------------------------|---------|-----------------------------------|------------------------|------------------------|---|------------------------|---------------------------|------------------------|
| | | фактическая себестоимость | резерв под обесценение | затраты | списано фактическая себестоимость | резерв под обесценение | резерв под обесценение | изменения видов запасов фактическая себестоимость | резерв под обесценение | фактическая себестоимость | резерв под обесценение |
| Запасы - всего | За 2025 г. | 118 590 | - | 21 828 | (43 785) | - | - | X | X | 96 633 | - |
| в том числе: | За 2024 г. | 112 328 | - | 8 235 | (1 973) | - | - | X | X | 118 590 | - |
| Незавершенное производство | За 2025 г. | 40 500 | - | 21 828 | - | - | - | - | - | 62 328 | - |
| | За 2024 г. | 32 265 | - | 8 235 | - | - | - | - | - | 40 500 | - |
| Права пользования активами (земельный участок) | За 2025 г. | 78 090 | - | - | (43 785) | - | - | - | - | 34 305 | - |
| | За 2024 г. | 80 063 | - | - | (1 973) | - | - | - | - | 78 090 | - |

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

| Наименование показателя | Период | Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде) | | | | | | На конец периода | | | |
|---|--------------------------|---|-------------------------------|--|------------------------------------|--------------------|------------|-------------------------------|----------------------|---|----------------|
| | | На начало года | | поступило | | отписано | | Резерв по сомнительным долгам | | | |
| | | по условиям договора | резерв по сомнительным долгам | в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора) | проценты, штрафы и иные начисления | погашено | на расходы | восстановление резерва | переклассифицировано | | |
| Долговая дебиторская задолженность - всего | За 2025 г. За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | | | | | |
| Рассчеты с поставщиками и подрядчиками | За 2025 г. За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Рассчеты с покупателями и заказчиками | За 2025 г. За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Рассчеты с прочими поставщиками и подрядчиками | За 2025 г. За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Рассчеты с прочими покупателями и заказчиками | За 2025 г. За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Рассчеты с разными дебиторами и кредиторами | За 2025 г. За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Рассчеты с факторинговыми компаниями | За 2025 г. За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего | За 2025 г. За 2024 г. | 4 337 3 039 | - | 2 438 3 368 | - | (3 630) (2 091) | - | - | - | - | 3 144 4 337 |
| в том числе: | | | | | | | | | | | |
| Рассчеты с поставщиками и подрядчиками | За 2025 г. За 2024 г. | - | - | 11 | - | - | - | - | - | - | 11 |
| Рассчеты с покупателями и заказчиками | За 2025 г. За 2024 г. | 3 102 2 091 | - | 2 412 3 102 | - | (3 102) (2 091) | - | - | - | - | 2 412 3 102 |
| Рассчеты с прочими поставщиками и подрядчиками | За 2025 г. За 2024 г. | 510 310 | - | - | - | - | - | - | - | - | 510 310 |
| Рассчеты с прочими покупателями и заказчиками | За 2025 г. За 2024 г. | - | - | 200 | - | - | - | - | - | - | - |
| Рассчеты с разными дебиторами и кредиторами | За 2025 г. За 2024 г. | 96 34 | - | 6 62 | - | - | - | - | - | - | 102 96 |
| Авансы по аренде (лизингу) | За 2025 г. За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Рассчеты по налогам и сборам | За 2025 г. За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Рассчеты по НДС, не отраженные на ЕНС | За 2025 г. За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Рассчеты по ЕНС | За 2025 г. За 2024 г. | - | - | 625 625 | - | (625) - | - | - | - | - | 100 625 |
| Рассчеты по социальному страхованию и обеспечению | За 2025 г. За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Рассчеты с персоналом по оплате труда | За 2025 г. За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Рассчеты с подотчетными лицами | За 2025 г. За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Рассчеты с персоналом по прочим операциям | За 2025 г. За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Рассчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал | За 2025 г. За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Расходы будущих периодов | За 2025 г. За 2024 г. | 4 - | - | 9 4 | - | (4) - | - | - | - | - | 9 4 |
| Выполненные отрывы по незавершенным работам | За 2025 г. За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Рассчеты с факторинговыми компаниями | За 2025 г. За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты | За 2025 г. За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Итого | За 2025 г. За 2024 г. | 4 337 3 058 | - | 2 438 3 368 | - | (3 630) (2 091) | - | - | - | - | 3 144 4 337 |
| в том числе связанные споры | За 2025 г. За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

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

6. Обязательства по аренде

6.1. Прочие долгосрочные обязательства

6.1. Прочие долгосрочные обязательства (строка баланса 1450) на 31.12.2025 года составили 38 658 тыс. рублей:
- Отражена оценка обязательства по аренде земельного участка (КН 77:04:0001009,2592) площадью 28 082 кв. м перед Департаментом городского имущества г. Москвы по Дополнительному соглашению от 10.11.2020 г. к договору аренды земельного участка № М-04-04/7465 от 30.07.2015 г. – 38 658 тыс. рублей более 1-го года.

6.2. Обязательства по аренде

6.2. Прочие обязательства (строка баланса 1520) на 31.12.2025 года составили 5 тыс. рублей:
- Отражена оценка обязательства по аренде земельного участка (КН 77:04:0001009,2592) площадью 28 082 кв. м перед Департаментом городского имущества г. Москвы по Дополнительному соглашению от 10.11.2020 г. к договору аренды земельного участка № М-04-04/7465 от 30.07.2015 г. – 5 тыс. рублей не более 1-го года.

8. Расходы по обычным видам деятельности

| Наименование показателя | За 2025 г. | За 2024 г. |
|---|------------|------------|
| Материальные затраты | - | - |
| Затраты на оплату труда | - | - |
| Отчисления на социальные нужды | - | - |
| Амортизация | 12 440 | 12 440 |
| Прочие затраты | 10 389 | 9 648 |
| Итого по элементам | 22 829 | 22 088 |
| Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции | - | - |
| Итого расходы по обычным видам деятельности | 22 829 | 22 088 |

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 – (5 338 тыс. руб.). Налог на прибыль отражен в налоговой декларации за 2025 г. в сумме 1 727 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 – (3 833 тыс. руб.). Налог на прибыль отражен в налоговой декларации за 2024 г. в сумме 1 248 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 резерва 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.