Общество с ограниченной ответственностью
«ДиОлАнд СтройСервис»
Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025
и отчету о финансовых результатах
за 2025 год

1. Краткая характеристика деятельности организации

1.1. Сокращенное наименование – ООО ««**ДиОлАнд СтройСервис»**
1.2. Юридический адрес: 143003, Московская область, г. Одинцово, ул. , ул.Чикина., д.1
1.3. Дата государственной регистрации: 03.07.2008г.
1.4. Численность сотрудников: 1 человек
1.5. Дочерних и зависимых обществ нет.

1.6. Уставный капитал составляет 10000 (Десять тысяч) рублей.

Участники/учредители общества:

- Курилов Евгений Олегович с долей 30%;
- Андреев Дмитрий Викторович с долей 35%
- Андреев Олег Викторович с долей 35%

1.7. Перечень видов деятельности, из них обычных видов деятельности:

- 41.2 «Строительство жилых и нежилых зданий»
- 68.1 «Покупка и продажа собственного недвижимого имущества»
- 68.2 «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом»

Наша организация была открыта полностью под проект реализации строительства в качестве заказчика-застройщика нежилого здания по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Чикина, д.1А, ориентировочной площадью, согласно обмерам БТИ - 5514,6 м2.

Стороны 14.02.2015 года заключили Договор Простого Товарищества о совместном объединении вкладов (инвестиций) **в строительстве в качестве заказчика-застройщика** и эксплуатации нежилого здания без образования юридического лица и извлечения прибыли при его использовании.

Участники простого товарищества не образуют новую организацию (п. 1 ст ООО «ДиОлАнд СтройСервис» ИНН 5032191290 (№2) находится на ОСНО, ООО «СПЕЦМЕДСЕРВИС» ИНН 7731461698 (№3) находится на ОСНО, ИП Долинина И.В.(№1) ИНН 503200184717 (УСНО-доходы минус расходы). 1041 ГК РФ). Следовательно, простое товарищество не является юридическим лицом (п. 1 ст. 48 ГК РФ). Простое товарищество не признается и участником налоговых правоотношений (ст. 9 НК РФ, п. 1 ст. 1041 ГК РФ).

Вклады (инвестиции) сторон

«Стороны» по договору ПТ решили внести свои вклады (инвестиции). Вкладом (инвестицией) признается по взаимному соглашению всех **«Сторон»** все то, что каждая из **«Сторон»** вносит в общее дело и что не противоречит законодательству РФ, и считается, **с момента подписания настоящего «Договора» общей долевой собственностью «Товарищей»,** фактические и юридические действия, подтверждаются Актом прием-передачи.

1. Имущество; имущественные права **на начало 2015 составили:**

№	Наименование	Наименование	Индивидуальные	Сроки и порядок	Денежная оценка

п\п	Стороны	имущества; имущественных прав	характеристики (параметры, государственная регистрация)	внесения имущества	имущества (руб.)
1	**«СТОРОНА 1»**	земельный участок с кадастровым номером 50:20:0030123:47, адрес объекта: Московская обл., Одинцовский район, г.Одинцово, ул.Чикина, д.1	**Право собственности** на земельный участок, площадь 797 кв.м., (категория земель - земли населенных пунктов, РВИ – обслуживание помещения (магазина) в жилом доме на 1 этаже), принадлежит на основании Договора купли-продажи земельного участка №1885/2014 от 23.06.2014г, о чем в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним 25.08.2014г. сделана запись регистрации 50-50-20/044/2014-858	По акту приема-передачи имущества в момент подписания настоящего Договора	25 600 000 (Двадцать пять миллионов шестьсот тысяч) рублей (условно)
2	**«СТОРОНА 1»**	земельный участок с кадастровым №50:20:0030123:26, адрес объекта: Московская обл., Одинцовский район, г.Одинцово, ул.Чикина, д.1	**Право собственности** на земельный участок, площадь 450 кв.м., (категория земель - земли населенных пунктов, РВИ-земельный участок под реконструкцию спортивно-оздоровительного комплекса), принадлежит на основании Договора купли-продажи земельного участка №1884/2014 от 23.06.2014г, о чем в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним 25.08.2014г. сделана запись регистрации 50-50-20/044/2014-897	По акту приема-передачи имущества в момент подписания настоящего Договора	15 400 000 (Пятнадцать миллионов четыреста тысяч) рублей (условно)
3	**«СТОРОНА 1»**	земельный участок с кадастровым №50:20:0030123:36, адрес объекта: Московская обл., Одинцовский район, г.Одинцово, ул.Чикина, д.1	**Право аренды** на земельный участок, площадь 1385кв.м. (категория земель - земли населенных пунктов, РВИ-под организацию автостоянки), принадлежит на основании Договора аренды земельного участка №3712 от18.01.2011г. о чем в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним 21.02.2011г. сделана запись регистрации 50-50-20/004/2011-168	По акту приема-передачи имущества в момент подписания настоящего Договора	4 000 000 (Четыре миллионов) рублей (условно)
4	**«СТОРОНА 1»**	нежилое здание, 2-х этажное (подземных этажей-1), кадастровый (или условный)	**Право собственности** на нежилое здание, площадь 821,8 кв.м., литера Б, принадлежит на	По акту приема-передачи имущества в момент подписания настоящего Договора	34 824 504,51 (Тридцать четыре миллиона восемьсот двадцать четыре тысячи пятьсот

		№50:20:0030123:277, Московская обл., город Одинцово, ул. Чикина, д. 1 А	основании Постановления Главы поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области № 293 от 13.03.2013г, о чем в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним 03.07.2013г. сделана запись регистрации 50-50-20/036/2013-259		четыре) рубля 51 копейка.
5	**«СТОРОНА 1»**	Нежилое помещение, этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 50:20:0000000:152092, адрес объекта: Московская обл., город Одинцово, ул. Чикина, д. 1	**Право собственности** на нежилое помещение, площадь 60,5 кв.м., , принадлежит на основании Акта приемочной комиссии о приемки в эксплуатацию работ, установленных в уведомлении о переустройстве и (или) планировки нежилого помещения №57 от 22.04.2013г, о чем в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним 03.07.2013г. сделана запись регистрации 50-50-20/036/2013-260	По акту приема-передачи имущества в момент подписания настоящего Договора	5 675 495 (Пять миллионов шестьсот семьдесят пять тысяч четыреста девяносто пять) рублей 49 копеек

2. Денежные средства:

№ п\п	Наименование Стороны, её порядковый номер	Общий размер денежных средств (руб.)	Сроки и порядок внесения денежных средств
1	**«СТОРОНА 2»**	214 410 000 (Двести четырнадцать миллионов четыреста десять тысяч) рублей 00 копеек.	Поэтапно, согласно локальной смете строительства.
2	**«СТОРОНА 3»**	90 000 (Девяносто тысяч рублей) рублей 00 копеек	Поэтапно, согласно локальной смете строительства.

3. Иной вид вклада (инвестиции):

№ п\п	Наименование Стороны, её порядковый номер	Наименование и область применения
1	**«СТОРОНА 2»**	проведение инженерно-геологических изысканий, разработка, согласование и экспертиза проектно-сметной документации на Объект, проведение авторского и технического надзора, получение ордеров на производство работ, проведение работ по строительству Объекта, вводу его в эксплуатацию, организация проведения технической инвентаризации Объекта и финансирование указанных в данном пункте работ и мероприятий.
2	**«СТОРОНА 1»**	получение разрешений на проектирование, на строительство нежилого здания
	«СТОРОНА 1»	получение технических условий для осуществления строительства Объекта

Вклады (инвестиции) **«Сторон»** не являюлись равными. Размеры долей **«Сторон»** в общем имуществе не являются равными и распределяются с согласия сторон в следующем соотношении:

1. Доля **«Стороны 1»** составляет: 28,50% (Двадцать восемь целых пятьдесят сотых процентов).
2. Доля **«Стороны 2»** составляет: 71,47% (Семьдесят одна целая сорок семь сотых).
3. Доля **«Стороны 3»** составляет: 0,03% (Ноль целых три сотых процентов).

На 31.12.2016г. было составлено Дополнительное соглашение №1 от 31.12.2016г, прошло регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по МО от 24.01.2017г. в котором, согласно Протокола № 6 собрания участников Простого товарищества Стороны пришли к соглашению о включении в ПТ «Стороны-4» и последующем перераспределении долей в общем имуществе, согласно вложенным вкладам.

Произвести уменьшение доли «Стороны 1» в счет погашения задолженности с учетом начисленных процентов по Договору займа от «14» мая 2009г. и Договору займа № 1 от 21 «ноября» 2011г., заключенные между «Стороной 2» и «Строной 1» (по состоянию на 31.12.2016г. эта сумма составила порядка 40 253 100,54 коп.) **Соответственно вкладом «Стороны-4» будут являться денежные средства в размере 40 253 100,54 коп.** На основании вышеизложенного, с момента регистрации доп. соглашения вклады распределяются в следующем соотношении:

1. Доля **«Стороны 1»** составляет: 16,00%
2. Доля **«Стороны 2»** составляет: 74,97%
3. Доля **«Стороны 3»** составляет: 0,03%
3. Доля **«Стороны 4»** составляет: 9,00%

На конец 2018 года полностью внесли свой вклад Строна 1- ИП Долинина И.В.ИНН 503200184717 и Сторона-4 Андреев Дмитрий Викторович, Сторона- 2 ООО «ДиОлАнд СтройСервис» ИНН 5032191290 полностью, в основном из заемных средств, Стороной 3- «СПЕЦМЕДСЕРВИС» ИНН 7731461698 обязательство по внесению вклада в виде денежных средств не исполнено.

Из совместных вкладов Сторон был сформирован на конец 2018 года нематериальный внеоборотный актив в сумме **297 тыс.руб**, который отражал затраты по строительству здания на балансе у Участника (Стороны 2 –ООО «ДиОлАнд СтройСервис»), ведущего общие дела, в составе вложений во внеоборотные активы до момента ввода здания в эксплуатацию и подачи документов на государственную регистрацию прав долевой собственности участников на здание (п.п. 2.2, 3.1.1, 3.1.2 ПБУ Долгосрочных инвестиций, утвержденного Письмом Минфина России от 30.12.93 № 160) В связи с нехваткой собственных денежных средств, были заключены Договора долевого участия в строительстве и эксплуатации нежилого здания, расположенного по адресу: МО, г. Одинцово, ул. Чикина д.1А.

1.8. Сведения о руководстве и главном бухгалтере

Генеральный директор и главный бухгалтер Общества: **Андреев Дмитрий Викторович**

2. Информация об учетной политике

Все организации при ведении бухгалтерского учета руководствуются положениями, закрепленными в своей учетной политике, сформированной в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" ПБУ 1/98, утвержденным Приказом Минфина России от 9 декабря 1998 г. N 60н. Однако простое товарищество юридическим лицом не является, поэтому формально нормы ПБУ 1/98 на него не распространяются.

Поскольку порядок формирования учетной политики в рамках ведения совместной деятельности бухгалтерским законодательством не урегулирован (и ПБУ 20/03 тоже), ведение

бухгалтерского учета в рамках совместной деятельности осуществляется в соответствии с учетной политикой участника, ведущего бухгалтерский учет совместного имущества (участника, ведущего общие дела), взяв за основу систему налогового учета, применяемую этим участником для учета своих собственных доходов и расходов.

В учете ООО «ДиОлАнд СтройСервис», организации, выступающей доверенным лицом по ведению общих дел, отражаются следующие операции:

- получение имущества и денежных средств, внесенных участниками договора простого товарищества;
- приобретение оборудования, оплата СМР, проектов и пр;

В дальнейшем:

- выявление финансовых результатов деятельности простого товарищества;
- распределение прибыли (убытков) между участниками совместной деятельности;
- перечисление прибыли участникам совместной деятельности;
- получение возмещения убытков от участников совместной деятельности;
- возврат имущества и денежных средств каждому участнику совместной деятельности после ее прекращения.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год подготовлена на основе исторической и первоначальной стоимости.

3. Основные средства

В составе основных средств по строке 1150 «Материальные внеоборотные активы» баланса ранее учитывались затраты на строительство по счету 08.03 «Строительство обьектов основных средств»

А так же часть нежилого помещения, площадью 60,5м2, переданное в качестве вклада в Простое товарищество. Амортизация начислялась лишь на нежилое помещение, расположенное по адресу: МО, Одинцово, ул. Чикина д.1, т.к. при регистрации договора ПТ, каждому участнику было выдано Свидетельство на право собственности только на его долю. Соответственно каждый участник поставил на баланс свою часть помещения.

Никакие корректировки в учете и отчетности не требуются, так как стоимость активов не переоценивается, не было признаков обесценения.

4. Нематериальные активы

В составе НМА баланса не числятся.

5. Инвентаризация

Инвентаризация проводилась на конец периода -30.12.2025г. В ходе инвентаризации недостач и излишков не установлено.

6. «Денежные средства»

У организации открыт один расчетный счет в ПАО «Сбербанк России» № 40702810840020008896, остаток на конец периода 6,0 тыс. рублей.

7. Краткосрочная и долгосрочная задолженность.

В бухгалтерском учете краткосрочная и долгосрочная задолженность учитывалась раздельно, также раздельно учитывались основной долг и начисленные, в соответствии с договорами

проценты. По строке 1410 и строк 1510 числятся займы на пополнение оборотных средств и начисленные проценты.

В 2025 году резервы по сомнительным долгам ни в бухгалтерском, ни в налоговом учетах не создавались.

8. Основные факторы, повлиявшие на результаты деятельности

В настоящее время организация коммерческой деятельности не ведет, Выручка организации за отчетный период составила 0 рублей, что ниже аналогичного показателя прошлого года. Так как в 2024 году был продан автомобиль, числящийся на балансе компании. Снижение данного показателя связано с приостановлением хозяйственной коммерческой деятельности.

Структура расходов 2025 года 138,024 тыс. руб.:
Информационные расходы 8,230 тыс. руб.
Налоговые обязательства 115,355 тыс. руб.
Услуги банка 14,439 тыс.руб.
Штрафные санкции 31,00 тыс.руб

9. Прекращение совместной деятельности.

Сторонами было принято решение о прекращении совместной деятельности и подписано Соглашение 21.11.2025 года. При прекращении совместной деятельности в бухучете было отражено имущество, причитающееся каждому участнику, как погашение доли участия (вклада) и возвращено ранее полученное в качестве вклада по договору ПТ.

Так на основании Соглашения о прекращении договора ПТ о совместном объединении вкладов (инвестиций) в строительстве от 14.02.2015г.и в связи с достижением результата совместной деятельности в октябре 2018 года, и в связи с тем, что участие каждой стороны не были равными, стороны решили, что имущество, находящееся в общей долевой собственности делится пропорционально размерам фактичекских вкладов сторон.

Соответсвенно, ООО «Диоланд СтройСервис» вернуло в ПТ числящееся на балансе имущество-часть помещения, которое отошло другой стороне на основании ст.252 и ст.1050 ГК РФ. **Передача имущества участнику в рамках суммы первоначального взноса Андреева Д.В. не является реализацией и не облагается НДС (пп.6 п.3 ст.39 НК РФ).** Первоначальная стоимость нежилого помещения 60,5м2 равна 1390943,68 руб., сумма начисленной амортизации 726519,69 руб., остаточная стоимость 664423,99 руб.

10. Соответствие бухгалтерского и налогового учета.

В организации велся налоговый учет в соответствии с требованиями НК РФ (Статья 313). Доходы и расходы Общества отражались, как в регистрах бухгалтерского, так и в регистрах налогового учета.

11. Соблюдение принципа непрерывности деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности.

Дата составления текстовых пояснений: 28.03.2026 года

Генеральный директор Андреев Д.В.