

ПОЯСНЕНИЯ

**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РОЩА»
ЗА 2025 ГОД.**

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период				На конец периода		
		первоначальная (перерецененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (перерецененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (перерецененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (перерецененная) стоимость
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	130	(52)	-	-	(13)	-	-	-	130	(65)
	За 2024 г.	130	(39)	-	-	(13)	-	-	-	130	(52)
в том числе:											
Исключительное право владения на товарный знак	За 2025 г.	130	(51)	-	-	(13)	-	-	-	130	(65)
	За 2024 г.	130	(39)	-	-	(13)	-	-	-	130	(52)
из них исключительные права	За 2025 г.	130	(62)	-	-	(13)	-	-	-	130	(65)
	За 2024 г.	130	(39)	-	-	(13)	-	-	-	130	(52)

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период				На конец периода		
		первоначальная (перерецененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (перерецененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (перерецененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
исключительное право владения на товарный знак	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	65	78	91
в том числе:			
исключительное право владения на товарный знак	65	78	91
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
в том числе:			
Другие НМА	-	-	-
из них созданные организацией	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода		
		фактические затраты	накопленные обесценения	затраты	обесценения	слияно	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленные обесценения
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	слияно	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:						
исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:						
исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период				На конец периода		
		первоначальная (перерецененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (перерецененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (перерецененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	5 575	(3 779)	-	-	(1 077)	-	-	-	5 575	(4 856)
	За 2024 г.	12 631	(7 240)	175	(7 231)	7 045	(3 584)	-	-	5 575	(3 779)
в том числе:											
Приспособления и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	5 831	(2 626)	-	-	749	-	-	-	5 831	(2 626)
	За 2024 г.	10 086	(5 996)	-	(6 253)	6 178	(2 808)	-	-	3 813	(2 626)
Основное оборудование	За 2025 г.	1 742	(1 153)	-	-	(329)	-	-	-	1 742	(1 153)
	За 2024 г.	2 545	(1 244)	175	(975)	867	(775)	-	-	1 742	(1 153)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	(11 506)	-	(13 969)	13 150	(1 644)	-	-	-	(11 506)
в том числе:											
Здания	За 2025 г.	-	(11 506)	-	(13 969)	13 150	(1 644)	-	-	-	(11 506)
	За 2024 г.	-	(11 506)	-	(13 969)	13 150	(1 644)	-	-	-	(11 506)

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	Изменения за период		На конец периода	
		фактическая (перерецененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		фактическая (перерецененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	перереценка фактической (перерецененная) стоимость	фактическая (перерецененная) стоимость
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:								
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

Пояснения к Бухгалтерской отчетности за 2025 год

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	Изменения за период		
	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	719	1 796	5 391
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе:			
используемые для исполнения законодательств в Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законосерированы	-	-	-
Основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются	-	-	-
инвестиционная недвижимость, значения время по переоценочной стоимости	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	Изменения за период		
	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации - всего	-	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода	
		фактически затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	15 089	-	2 055	-	-	-	17 144	-
	За 2024 г.	-	-	15 089	-	-	-	15 089	-
	в том числе:								
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	в том числе:								
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	в том числе:								

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода	
		фактически затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	в том числе:								
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	в том числе:								
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	в том числе:								

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости и до номинальной)	текущая рыночная стоимость/резерв на обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 000 000	-	1 000 000	-	-	-	-	(2 000 000)	-	-
	в том числе:										
Займы выданные	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 000 000	-	1 000 000	-	-	-	-	(2 000 000)	-	-
	в том числе:										
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	2 000 000	-	-	(850 000)	-	-	-	-	1 150 000	-
	За 2024 г.	777	-	-	(777)	-	-	-	2 000 000	2 000 000	-
	в том числе:										
Вексель	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	777	-	-	(777)	-	-	-	-	-	-
	в том числе:										
Займы выданные	За 2025 г.	2 000 000	-	-	(850 000)	-	-	-	-	1 150 000	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	2 000 000	2 000 000	-
	в том числе:										
Итого	За 2025 г.	2 000 000	-	-	(850 000)	-	-	-	-	1 150 000	-
	За 2024 г.	1 000 777	-	1 000 000	(777)	-	-	-	2 000 000	2 000 000	-
	в том числе:										

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

Пояснения к Бухгалтерской отчетности за 2025 год

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	30 088 610	-	17 065 424	(32 108 256)	-	-	X	X	15 085 784	-
	За 2024 г.	17 265 392	-	12 952 768	(119 544)	-	-	X	X	30 088 616	-
в том числе:											
Сырье и материалы	За 2025 г.	3 439	-	19 713	(12 243)	-	-	-	-	10 400	-
	За 2024 г.	-	-	14 478	(11 039)	-	-	-	-	3 439	-
Готовая продукция	За 2025 г.	-	-	9 187 109	-	-	-	-	-	9 187 109	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	За 2025 г.	-	-	128 535	-	-	-	-	-	128 535	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на доставку товаров до складов организации	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство Многофункционального жилого комплекса	За 2025 г.	29 868 171	-	7 760 087	(31 667 430)	-	-	-	-	5 758 108	-
	За 2024 г.	17 008 665	-	12 857 506	-	-	-	-	-	29 868 171	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	624	-	-	(201)	-	-	-	-	423	-
	За 2024 г.	827	-	-	(203)	-	-	-	-	624	-
Право пользования активами (ЗУ)	За 2025 г.	228 382	-	-	(228 382)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	255 990	-	80 784	(108 302)	-	-	-	-	228 382	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
в том числе:			
Готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (описанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило			списано			переклассифицировано	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				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	4 555 000	-	-	-	(2 295 760)	-	-	-	(2 259 220)	-	-
в том числе:												
Авансы по строительным работам капитального характера (долгосрочные)	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	4 555 000	-	-	-	(2 295 760)	-	-	-	(2 259 220)	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	2 826 896	-	328 668	-	(1 966 379)	-	-	-	-	1 189 185	-
	За 2024 г.	322 632	-	413 829	-	(168 765)	-	-	-	2 259 220	2 826 896	-
в том числе:												
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	30	-	-	-	(30)	-	-	-	-	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	7 262	-	1 567	-	-	-	-	-	-	8 829	-
	За 2024 г.	12 470	-	-	-	(5 208)	-	-	-	-	7 262	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	95 397	-	155	-	(95 397)	-	-	-	-	155	-
	За 2024 г.	128 894	-	95 397	-	(128 894)	-	-	-	-	95 397	-
Сальдо по НДС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 579	-	-	-	(1 579)	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	6	-	-	-	-	-	-	-	-	6	-
	За 2024 г.	6	-	-	-	-	-	-	-	-	6	-
Расчеты по добровольному страхованию	За 2025 г.	78	-	34	-	-	-	-	-	-	112	-
	За 2024 г.	70	-	8	-	-	-	-	-	-	78	-
Расчеты по агентским договорам	За 2025 г.	236 056	-	21 131	-	-	-	-	-	-	257 187	-
	За 2024 г.	133 910	-	102 146	-	-	-	-	-	-	236 056	-
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	228 877	-	305 781	-	-	-	-	-	-	534 658	-
	За 2024 г.	12 599	-	216 278	-	-	-	-	-	-	228 877	-
Авансы по строительным работам капитального характера (краткосрочные)	За 2025 г.	2 259 220	-	-	-	(1 670 982)	-	-	-	-	388 238	-
	За 2024 г.	33 074	-	-	-	(33 074)	-	-	-	2 259 220	2 259 220	-
Итого	За 2025 г.	2 826 896	-	328 668	-	(1 966 379)	-	-	X	-	1 189 185	-
	За 2024 г.	4 877 632	-	413 829	-	(2 464 565)	-	-	X	-	2 826 896	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

Пояснения к Бухгалтерской отчетности за 2025 год

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	8 941 341	-	-	(1 032 106)	-	(7 886 545)	22 690
	3а 2024 г.	52 265 871	22 370 732	1 173 538	(8 030)	-	(66 860 770)	8 941 341
в том числе:								
Долгосрочные кредиты	3а 2025 г.	7 886 545	-	-	-	-	(7 886 545)	-
	3а 2024 г.	24 678 600	11 804 742	1 173 538	-	-	(29 770 335)	7 886 545
Задолженность перед участниками долевого строительства	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	26 391 261	10 133 141	-	-	-	(36 524 402)	-
Рассрочка по аренде земельного участка	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	440 953	-	-	-	-	(440 953)	-
Гарантийное удержание по договору ГП	3а 2025 г.	673 075	-	-	(650 385)	-	-	22 690
	3а 2024 г.	321 010	352 065	-	-	-	-	673 075
Арендные обязательства	3а 2025 г.	381 721	-	-	(381 721)	-	-	-
	3а 2024 г.	434 047	80 784	-	(8 030)	-	(125 080)	381 721
	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	66 913 621	13 192 685	1 240 297	(70 645 164)	-	-	10 701 439
	3а 2024 г.	347 866	706	-	(295 721)	-	66 860 770	66 913 621
в том числе:								
Долгосрочные кредиты	3а 2025 г.	29 770 335	10 938 615	1 240 297	(41 949 247)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	29 770 335	29 770 335
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	30 898	33 016	-	-	-	-	63 914
	3а 2024 г.	46 695	-	-	(15 797)	-	-	30 898
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	-	2 137 988	-	-	-	-	2 137 988
	3а 2024 г.	239	-	-	(239)	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	768	-	-	(642)	-	-	126
	3а 2024 г.	62	706	-	-	-	-	768
Расчеты по аренде земельного участка	3а 2025 г.	440 953	-	-	(440 953)	-	-	-
	3а 2024 г.	251 974	-	-	(251 974)	-	440 953	440 953
Расчеты по агентским договорам	3а 2025 г.	21 185	83 066	-	-	-	-	104 251
	3а 2024 г.	48 896	-	-	(27 711)	-	-	21 185
Задолженность перед участниками долевого строительства	3а 2025 г.	36 524 402	-	-	(28 129 242)	-	-	8 395 160
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	36 524 402	36 524 402
Арендные обязательства	3а 2025 г.	125 080	-	-	(125 080)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	125 080	125 080
Итого	3а 2025 г.	75 854 962	13 192 685	1 240 297	(71 677 270)	-	X	10 724 129
	3а 2024 г.	52 613 737	22 371 438	1 173 538	(303 751)	-	X	75 854 962

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
в том числе:			
Банковские гарантии	842 547	4 389 122	3 795 197
Оплата по эскроу счетам	-	36 048 572	24 667 566
Выданные - всего	-	-	-
в том числе:			
Залог по договору ипотеки	1 390 000	1 390 000	1 390 000
Залог доли в УК	10	10	10

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	12 242	11 039
Затраты на оплату труда	1 097	-
Отчисления на социальные нужды	232	-
Амортизация	1 080	5 227
Прочие затраты	812 390	747 115
Итого по элементам	827 041	763 382
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	827 041	763 382

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-

Раздел 12.

Бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «Роща» сформирована исходя из действующих в РФ правил учета и отчетности:

- Федеральный закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;

-- План счетов бухгалтерского учета и Инструкция по его применению, утвержденная Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н;

Действующими в РФ федеральными стандартами бухгалтерского учета.

12.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Роща».

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Специализированный застройщик «Роща».

Юридический и фактический адрес: 110000, Город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, переулок Подсосенский д. 20, строение 1, помещение 2/1.

Дата государственной регистрации предприятия – 22.01.2019 г., ОГРН 1197746024850, ИНН 9731022310.

Общество дочерних и зависимых обществ не имеет, отсутствуют обособленные подразделения и филиалы.

Основной вид деятельности Общества - строительство жилых и нежилых зданий. Код ОКВЭД 41.20.

Общество является застройщиком - заказчиком.

Среднесписочная численность работающих за 2025 г. – 2 человека, за 2024 г. - 2 человека.

Общество подлежит обязательному аудиту согласно п. п. 4 п. 1 ст.5 Федерального закона от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», как организация застройщик, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

В 2025 г. для проведения аудиторской проверки Обществом заключен Договор № 3088 от 03.10.2025 г. с ООО «Аудиторская фирма «Аваль» ИНН 7703107913, ОРНЗ в Реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» 11506035161. Юридический адрес: 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 18, стр.3.

Единственным исполнительным органом Общества является Генеральный директор.

23 декабря 2021 г., согласно Протоколу № 35 Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Роцца» от 21.12.2021 г., Генеральным директором избран Малик Михаил Теодорович, сроком на 3 года, с которым заключен трудовой договор на осуществление полномочий исполнительного органа Общества по совместительству. 22 декабря 2024 г. полномочия Генерального директора истекли.

Согласно Протоколу № 47 Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Роцца» от 10 декабря 2024 г., Генеральным директором на новый срок избран Малик Михаил Теодорович, сроком на 3 года, заключен трудовой договор на осуществление полномочий исполнительного органа Общества по совместительству.

12.2 СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ ОБЩЕСТВА

Уставный капитал ООО «Специализированный застройщик «Роцца» с 22.01.2019 г. определен в размере 10 000 руб.

50% доли принадлежит ООО «ВЕКТОР», 50% доли принадлежит ООО «МС-Проект».

По состоянию на 31 декабря 2025 года Уставный капитал Общества внесен полностью.

12.3 ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Ответственным за соблюдение законодательства РФ при выполнении хозяйственных операций возлагается на Генерального директора ООО «Специализированный застройщик «Роцца».

Бухгалтерский и налоговый учет ведется главным бухгалтером. Главный бухгалтер отвечает за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской отчетности.

Методология бухгалтерского учета определяется в соответствии с принятой учетной политикой по бухгалтерскому учету, утвержденной приказом Общества № 1-УП от 28.12.2021 г., основанной на нормах ПБУ 1/2008.

Общество ведет учет в соответствии с законодательством РФ о бухгалтерском учете, состоящем из Федерального закона № 402-ФЗ от 06.12.2011 г. «О бухгалтерском учете», устанавливающего единые правовые и методологические основы организации и ведения бухгалтерского учета в Российской Федерации, других федеральных законов, указов Президента Российской Федерации и постановлений Правительства Российской Федерации; а также в соответствии с положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством Финансов Российской Федерации.

Бухгалтерский учет ведется с применением бухгалтерской компьютерной программы «1С: Предприятие 8.3».

Организация при составлении бухгалтерской отчетности придерживается принятыми формами и их содержанием последовательно от одного отчетного периода к другому. Изменение принятого содержания и форм отчетности может быть допущено в исключительных случаях и подлежат пояснению.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

С целью обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности организации на 31.12.2025 г. проведена инвентаризация имущества и обязательств в соответствии с порядком, установленным «Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств», утвержденными Приказом Минфина России от 13.06.1995 N 49.

Данные бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

12.4 СВЕДЕНИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

Основные элементы учетной политики предприятия для бухгалтерского учета.

1. Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- организация имеет право на получение выручки исходя из условий договора или оно подтверждено иным соответствующим способом;
- сумма выручки может быть определена;
- есть уверенность, что от операции произойдет увеличение экономических выгод.

2. Доходом от основного вида деятельности будет являться вознаграждение застройщика.

Доходом от обычных видов деятельности будет являться:

- сдача в аренду недвижимого имущества,
- доходы от реализации недвижимого имущества в качестве товаров и готовой продукции.

3. Расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена.

4. Для целей формирования организацией финансового результата от обычных видов деятельности определяется себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, которая формируется на базе расходов по обычным видам деятельности, признанных как в отчетном году, так и в предыдущие отчетные периоды, и переходящих расходов, имеющих отношение к получению доходов в последующие отчетные периоды.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления, независимо от того, как они принимаются для целей расчета налогооблагаемой базы.

5. Активы, стоимостью более 40 000 руб. и сроком использования более одного года учитываются в составе основных средств организации. Срок полезного использования амортизируемого имущества (основных средств и нематериальных активов) определяется самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию каждого конкретного объекта такого имущества в соответствии с классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Правительством Российской Федерации от 01.01.2002 г. № 1. В случае отсутствия в классификаторе данного объекта, то в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций – изготовителей.

Годовые нормы амортизационных отчислений по каждому объекту ОС определяются самостоятельно, исходя из срока полезного использования, утвержденного приказом руководителя.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

Объекты основных средств, стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, а также приобретенные издания (книги, брошюры, журналы и т.п.) признаются в бухгалтерском учете затратами на производство и списываются в материальные расходы по мере их отпуска в производство или эксплуатацию.

Ежегодная переоценка основных средств не производится.

При списании материалов и товаров оценка производится по методу средней себестоимости.

6. В составе РБП учитываются неисключительные права на пользование компьютерными программами.
7. Учет кредитов и займов ведется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и расходов по их обслуживанию» ПБУ 15/2008, утвержденного приказом Минфина РФ от 16.10.2008 г. № 107 н.

Проценты по выданным и полученным займам начисляются ежемесячно.

Заемные средства, учтенные в составе долгосрочной задолженности при наступлении срока погашения менее 12 месяцев, в бухгалтерской отчетности отражаются как краткосрочные.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов, кредитов отражаются в расходах того периода, в котором они были произведены. Комиссии банка за предоставление льготного периода погашения процентов по кредиту отражаются в расходах аналогично процентам по кредиту.

8. Учет финансовых вложений ведется в Обществе в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ № 19/02, утвержденного приказом Минфина России от 10.12.2002г. №126н. Активы принимаются к учету как финансовые вложения при соблюдении следующих условий:

- наличие надлежаще оформленных документов;
- переход к организации финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями;
- способность приносить в дальнейшем экономические выгоды в виде процентов, дивидендов, прироста стоимости и т.п.

Финансовые вложения отражаются в учете по фактическим затратам, связанным с их приобретением, финансовые вложения, по которым не определяется рыночная стоимость, отражаются в учете по первоначальной стоимости. При выбытии таких вложений, их стоимость определяется исходя из первоначальной стоимости каждой единицы учета финансовых вложений.

Предоставленные заемные средства, срок погашения которых по договору займа превышает 12 месяцев, учитываются в составе долгосрочных финансовых вложений.

Займы со сроком погашения менее 12 месяцев отражаются как краткосрочные финансовые вложения», а начисленные проценты по данным договорам - по строке «Дебиторская задолженность по процентам к получению».

9. Под денежными эквивалентами организация рассматривает высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. К денежным эквивалентам относятся открытые в кредитных организациях краткосрочные депозиты (срок до 3 месяцев), депозиты до востребования.

Методические аспекты учета в компании, являющейся застройщиком при использовании договоров инвестирования (долевого участия)

Данные по привлеченным средствам инвесторов, в соответствии с зарегистрированными договорами долевого участия, аккумулируются на забалансовом счете 008.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу».

Общая величина финансовых средств, подлежащих инвестированию, отражается по кредиту счета 76.66.1 «Обязательства по ДДУ» в корреспонденции с дебетом счета 76.66.2 на дату регистрации договора инвестирования.

Счет 76.66.2 используется для организации контроля над задолженностью инвесторов перед застройщиком.

Счет 76.66.1 закрывается по объекту инвестирования после формирования застройщиком финансового результата.

Учет затрат по строительству объекта недвижимого имущества осуществляется на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», субсчет 03 «Строительство объектов основных средств».

Расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости, учитываются на счете 44 «Расходы на продажу» (расходы на рекламу, представительские расходы, посреднические вознаграждения, коммунальные платежи, относящиеся к объектам для дальнейшей продажи, регистрационные сборы, расходы на ремонт, не увеличивающие стоимость объектов, и пр.).

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» учитываются расходы на аренду офиса, амортизацию, информационные услуги (услуги Консультант+), услуги связи, услуги ЭДО и др. расходы. Данные расходы подлежат отнесению на финансовый результат.

Компания не создает резервы предстоящих расходов, связанных с осуществлением дополнительных работ после сдачи объекта в эксплуатацию и до передачи инвесторам.

Доплата и возврат денежных средств по итогам обмеров БТИ в связи с увеличением/уменьшением проектной площади объекта долевого участия отражаются с использованием счета 76.66.1 «Обязательства по ДДУ» в корреспонденции со счетом 76.66.2 «Оплата участниками долевого строительства». Данные расчеты не задействованы в формировании итоговой себестоимости объекта. Такие операции отражаются до передачи объекта строительства Участнику долевого строительства. Сумма доплат и возвратов по итогам обмеров БТИ определяются в соответствии с порядком, предусмотренным Договором участия в долевом строительстве.

Для целей раздельного учета сумм входного НДС на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям» организуется следующий аналитический учет:

19.01 – НДС по приобретенным ОС;

19.03, 19.04 - НДС, предъявленный заказчику по услугам застройщика (не подлежащий передаче инвестору);

19.08 - НДС по инвестиционной деятельности, предъявленный заказчику подрядными организациями в составе расходов участвующих в формировании товаров и услуг, реализация которых относится к как облагаемым, так и необлагаемым операциям;

19.11 – НДС, предъявленный заказчику подрядными организациями в составе расходов, участвующих в формировании товаров и услуг, реализация которых подлежит налогообложению, если на момент отражения операций известно, что расходы направлены непосредственно на осуществление операций, являющихся объектом налогообложения;

19.12 – НДС, предъявленный заказчику подрядными организациями в составе расходов, участвующих в формировании товаров и услуг, реализация которых не подлежит налогообложению, если на момент отражения операций известно, что расходы направлены непосредственно на осуществление освобожденных от налогообложения и не являющихся объектом налогообложения операций.

Обосновывающими документами в целях ведения аналитического учета по НДС являются договоры, счета на оплату, отчеты о выполненных работах, акты выполненных работ по установленной форме либо иные документы, подтверждающие выполнение работ и (или) услуг, а также поставку ТМЦ, по их смысловому назначению направленных для строительства или приобретения объектов:

- участвующих непосредственно в операциях, являющихся объектом налогообложения;
- участвующих в операциях, освобожденных от налогообложения;
- участвующих в операциях, как являющихся объектом налогообложения, так и освобожденных от налогообложения.

При реализации инвестиционного строительного проекта финансовым результатом Компании (застройщика) является разница между суммой привлеченных средств инвесторов и фактическими затратами по строительству объекта с учетом затрат по содержанию застройщика - экономия застройщика (инвестиционный доход).

Компания признает доход в виде экономии застройщика в соответствии с условиями инвестиционного договора.

Финансовый результат в виде экономии формируется после окончания инвестиционного проекта (строительства) в целом.

Моментом признания финансового результата у Застройщика считать дату акта передачи объекта долевого строительства, но не позднее, чем дата акта ввода объекта в эксплуатацию плюс разумный срок 6 месяцев/либо иные условия, определенные договором.

Формирование финансового результата застройщика в виде экономии подтверждается справками-расчетами.

12.5 ИНФОРМАЦИЯ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

Цель проекта строительства: Строительство многофункционального жилого комплекса по адресу: РФ город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Марьино Роща, улица 4-я Марьиной Рощи, земельный участок 12.

11 ноября 2021 г. заключен трехсторонний договор генерального подряда № MOD-MP-AC-1 на строительство Многофункционального жилого комплекса (1-й этап) по адресу: г. Москва, ул. Марьиной Рощи 4-ая, вл. 12/1.

Основные стороны договора:

- **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Роща» - «Инвестор-застройщик»;**
- **Акционерное общество «MP Групп» - «Управляющий проектом»,** действующее на основании Договора об оказании услуг по реализации инвестиционного проекта № РИП/1 от 01.10.2019 г.;
- **Общество с ограниченной ответственностью «Альфа Строй»,** являющееся действующим членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, ССРО «Региональная Проектная Ассоциация», обладающее третьим уровнем ответственности, не превышающим по договору 300 000 000,00 руб. (триста миллионов рублей 00 копеек), что подтверждается Выпиской из Реестра членов саморегулируемой организации ССРО «Рефра» № 381 от 14 сентября 2021 г., и действующим членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство, АСРО «Гильдия строителей Урала», обладающее пятым уровнем ответственности, превышающим стоимость по договору 10 000 000 000,00 руб. (десять миллиардов рублей 00 копеек) и более, что подтверждается Выпиской из Реестра членов саморегулируемой организации АСРО «Гильдия строителей Урала» № 000000000000000000000000498 от 14 сентября 2021 г. - **«Генподрядчик».**

По договору:

Генподрядчик обязуется в установленный настоящим Договором срок выполнить Работы по строительству Многофункционального жилого комплекса (1-й этап) по адресу: РФ город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Марьино Роща, улица 4-я Марьиной Рощи, земельный участок 12;

Инвестор-застройщик обязуется оплачивать Работы в соответствии с условиями настоящего Договора, а по завершении Работ – принять их результат от Генподрядчика, а также выполнять иные обязательства, возложенные настоящим Договором;

Управляющий проектом, действуя в качестве агента Инвестора-застройщика в соответствии с Договором РИП, обязуется выполнять функции технического заказчика и иные функции представителя Инвестора-застройщика по настоящему Договору, в том числе от имени Инвестора-застройщика и за его счет путем привлечения третьих лиц организовать Строительный контроль заказчика за качеством выполняемых Работ по строительству Объекта, за соблюдением сроков, установленных Графиком производства работ, за качеством Материалов Генподрядчика, Оборудования Генподрядчика, за правильностью использования Генподрядчиком и Субподрядчиками Материалов заказчика, а также за ходом строительства Объекта в целом, передать Генподрядчику Проект и иную документацию, перечень которой определен по настоящему Договору, а также выполнять иные обязательства, возложенные на него Договором РИП и настоящим Договором, в том числе подписывать от имени Инвестора-застройщика Акты КС-2, КС-3, иные оформляемые Генподрядчиком документы.

12.6 События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный период не происходили.

В 2025 г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление. Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества;

-существенного снижения доходов Общества не наблюдается;

-существенного обесценения финансовых активов и обязательств не произошло;

У Общества отсутствуют деловые отношения с контрагентами, попавшие в санкционные списки, либо ушедшие с рынка России.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не менее двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов».

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие.

Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Генеральный директор

М.Т. Малик

29.03.2026 г.

