

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
Общества с ограниченной ответственностью
"Романтика " за 2025 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Романтика" за 2025 г. подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. Основные сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью «Романтика» (ООО «Романтика»)

Зарегистрировано 27.11.2012г. ИФНС по Выборгскому району Ленинградской области ОГРН 1124703012147

Юридический и фактический адрес: 188662, Ленинградская область, Всеволожский район, город Мурино, Лесная улица, дом 3 корпус 215, кабинет 142

Среднесписочная численность работников за отчетный период: 8 человек

Размер Уставного капитала: 100 тыс. руб.

Учредитель: ООО «ГК «О2» 100%

Бухгалтерская отчетность составлена на основе данных бух. учета в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» — Федеральный стандарт бухгалтерского учёта, утверждённый приказом Минфина России от 04.10.2023 №157н, Российскими стандартами (Положениями по бухгалтерскому учету) по формам, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 02.07.2010 №66Н (в ред. Приказа Минфина РФ от 05.10.2011 №124н, от 06.04.2015 №57н)

ООО «Романтика» осуществляет деятельность Застройщика по объекту: жилой многоквартирный комплекс, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Мурино, земли СОАЗТ Ручьи, 2 очередь строительства, является собственником земельного участка кадастровый номер 47:07:0722001:4615 (свидетельство о государственной регистрации права 47-АВ 537890 от 08.05.15). Разрешение на строительство RU47504307-7 от 24.02.2014 (продлено на срок до 30.06.2026).

Подписан кредитный договор 90-119/КЛ-23 для реализации вышеуказанного проекта.

Расчеты с участниками долевого строительства ведутся через Эскроу-счета — это специальный счет в банке, который открывается для расчетов между покупателем квартиры в строящемся доме и застройщиком. Чтобы открыть эскроу-счет, необходимо подписать трехсторонний договор между банком, покупателем и застройщиком.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ, РАСШИФРОВКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

2. Принципы подготовки бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона №402-ФЗ от 06 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и

бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34н, а также действующих положений по бухгалтерскому учету (ПБУ), федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ) и других применимых нормативных актов в области бухгалтерского учета. А также действующие положения по бухгалтерскому учету.

Информация о составе бухгалтерской отчетности:

Годовая бухгалтерская отчетность Общества состоит из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года;
- отчета о финансовых результатах за 2025 год;
- приложений к ним, включая:
- отчет об изменении капитала за 2025 год;
- отчет о движении денежных средств за 2025 год;
- пояснений к годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год.

Формирование отчета о движении денежных средств осуществлялось на основании ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств». Принцип составления отчета о движении денежных средств: операции признаются тогда, когда денежные средства получены или уплачены.

В отчете о движении денежных средств платежи поставщикам, связанные с исполнением обязательств по строительству объектов по договорам ДДУ, отражаются с учетом НДС (так как Организация не принимает к вычету НДС, связанный со строительством по договорам ДДУ).

Активы и обязательства оцениваются в отчетности по фактическим затратам.

Расшифровка статей Бухгалтерской отчетности.

3. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Нематериальные активы" ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н.

Срок полезного использования нематериальных активов определяется исходя из срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом (п. 31 ФСБУ 14/2022).

После признания объект нематериальных активов оценивается в бухгалтерском учете одним из следующих способов: а) по первоначальной стоимости;

б) по переоцененной стоимости. (п. 15 ФСБУ 14/2022).

Выбранный способ оценки нематериальных активов применяется ко всей группе нематериальных активов.

Стоимость нематериальных активов погашается путем накопления сумм амортизационных отчислений на отдельном счете.

Способ начисления амортизации выбирается организацией для каждой группы нематериальных активов в соответствии с пунктами 40 и 41 Стандарта. (п. 39 ФСБУ 14/2022).

Нематериальные активы в организации отсутствуют.

4. Основные средства

Учет основных средств, начиная с 2022 года, осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденный Приказом Минфина России от 17 сентября 2020 N 204н.

К основным средствам относятся активы со сроком полезного использования больше года, стоимостью более 100 000 рублей, имеющие материально-вещественную форму, предназначенные для использования организацией в ходе обычной деятельности и способные приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

В составе строки 1150 «Основные средства» внеоборотных активов на 31.12.2024 в сумме 464 933 тыс руб учтены:

1. Инженерные сети остаточной стоимостью 38 938 тыс. руб:
2. Себестоимость строящегося жилого многоквартирного комплекса составляет 425 995 тыс. руб., сдача планируется до 31.12.2025г.:

- Затраты по корпусу 4.2 – 362 618 тыс. руб

- Затраты по Пристройка 1 к корпусу 4.1– 12 120 тыс.руб

- Общие затраты (3 и 4 корпус) 2 очереди строительства – 51 257 тыс. руб.;

В составе строки 1150 «Основные средства» внеоборотных активов на 31.12.2025 в сумме 1 294 101 тыс руб учтены:

1. Ноутбук стоимостью 159 тыс. руб:
2. Себестоимость строящегося жилого многоквартирного комплекса составляет 1 293 942 тыс. руб., сдача планируется до 30.06.2026г.:

- Затраты по корпусу 4.2 – 1 216 918 тыс. руб

- Затраты по Пристройка 1 к корпусу 4.1– 17 437 тыс.руб

- Затраты по Пристройка 2 к корпусу 4.2– 7 853 тыс.руб

- Общие затраты (3 и 4 корпус) 2 очереди строительства – 51 734 тыс. руб.

4.1 Учет аренды

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете «Права пользования активами» к счету 01 «Основные средства».

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Организация рассчитывает фактическую стоимость права пользования активом исходя из величины первоначальной оценки обязательства по аренде и арендных платежей, осуществленных на дату предоставления предмета аренды или до этой даты.

Организация первоначально оценивает обязательство по аренде как сумму номинальных величин будущих арендных платежей на дату оценки. Обязательство по аренде учитывается на счете 76 по приведенной стоимости арендных платежей.

Приведенная стоимость арендных платежей равна номинальной сумме будущих платежей, дисконтированной по ставке, по которой организация может получить заем на сопоставимый срок. По этой ставке ежемесячно начисляются проценты на остаток обязательства и уменьшается текущий платеж.

Размер ставки дисконтирования устанавливается приказом Генерального директора.

Объекты имущества, переданные в аренду, квалифицируются как предметы операционной аренды. При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

В Организации отсутствуют договоры аренды сроком более 12 месяцев.

5. Учет запасов

Оценка запасов на отчетную дату осуществляется исходя из фактической себестоимости, при этом приобретенные запасы оцениваются исходя из цены поставщика с учетом скидок, уступок, вычетов, премий, льгот (п.п.2, 11, 17, 32, 33 ФСБУ 5/2019).

Единицей учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер.

Согласно п.28 ФСБУ 5/2019 последующая оценка запасов после их признания (т.е. оценка на отчетную дату) производится, по наименьшей из следующих величин:

- либо по фактической себестоимости запасов;
- либо по чистой стоимости продажи запасов.

Резерв по запасам создается по каждой единице запасов. В 2025 году и в 2024 году обесценение запасов не установлено, резервы не создавались.

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по себестоимости первых по времени поступления единиц (способ ФИФО).

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице

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.	815 525	-	368 298	(461 628)	-	-	X	X	722 195	-
	За 2024 г.	568 509	-	964 686	(707 669)	-	-	X	X	815 525	-
в том числе:											
Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	71	-	-	-	(71)	-	-	-
Готовая продукция	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 393	-	-	(1 393)	-	-	-	-	-	-
Товары	За 2025 г.	734 980	-	40 293	(198 865)	-	-	-	-	576 408	-
	За 2024 г.	2 083	-	737 983	(5 108)	-	-	22	-	734 980	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	80 546	-	328 005	(262 763)	-	-	-	-	145 788	-
	За 2024 г.	555 032	-	226 632	(701 167)	-	-	49	-	80 546	-

В составе Товары построенные готовые квартиры, помещения к продаже.

	На 31.12.2024	На 31.12.2025
г.Пушкин	2 083	2 305
Мурино 2 очередь, корпус 4.1	732 896	574 103
Итого	734 980	576 408

В составе незавершенное производство отражены затраты службы заказчика-застройщика до момента ввода в эксплуатацию объекта строительства.

6. Дебиторская задолженность

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

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

В состав дебиторской задолженности включаются следующие существенные виды дебиторской задолженности:

- расчеты с покупателями и заказчиками;
- авансы выданные;
- прочая дебиторская задолженность.

Авансы, выданные представляют собой суммы денежных средств, уплаченных поставщикам и подрядчикам, включая НДС, по которым не были получены товары или оказаны услуги.

В состав кредиторской задолженности включаются следующие существенные виды кредиторской задолженности:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками;
- авансы полученные;
- займы;
- прочая кредиторская задолженность.

Авансы, полученные представляют собой суммы денежных средств, уплаченных покупателями и заказчиками, включая НДС, по которым не были предоставлены товары или оказаны услуги.

Информация о наличии и движении дебиторской и кредиторской задолженности в отчетном периоде представлена в Таблице

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	702 901	-	702 520	-	(385 374)	-	-	-	-	1 020 047
	За 2024 г.	404 604	-	901 881	-	(603 588)	-	-	-	4	702 901
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	122 561	-	73 972	-	(107 967)	-	-	-	-	88 566
	За 2024 г.	216 124	-	118 070	-	(211 634)	-	-	-	-	122 561
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	10 478	-	134 267	-	(99 644)	-	-	-	-	45 101
	За 2024 г.	9 618	-	6 571	-	(5 711)	-	-	-	-	10 478
Прочая краткосрочная задолженность	За 2025 г.	9 439	-	14 216	-	(23 038)	-	-	-	-	617
	За 2024 г.	7 280	-	3 549	-	(1 394)	-	-	-	4	9 439
Задолженность дольщиков по договорам ДДУ	За 2025 г.	560 423	-	480 065	-	(154 725)	-	-	-	-	885 763
	За 2024 г.	171 582	-	804 071	-	(415 230)	-	-	-	-	560 423
Итого	За 2025 г.	702 901	-	702 520	-	(385 374)	-	-	-	X	1 020 047
	За 2024 г.	404 604	-	901 881	-	(603 588)	-	-	-	X	702 901

Основные дебиторы, учтенные в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность»:

- Аванс выданный генподрядчику ООО «Бетон» - 67 496 тыс. руб.;
- Задолженность дольщиков по ДДУ – 885 763 тыс. руб.;
- Задолженность покупателей (физлица) за проданные квартиры по договорам купли-продажи – 45 101 тыс.руб;
- Прочие – 617тыс.руб
- Итого: 1 020 047 тыс. руб.

7. Кредиторская задолженность

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.	1 567 993	763 896	-	-	-	-	2 331 889
	3а 2024 г.	534 437	1 033 556	-	-	-	-	1 567 993
в том числе:								
Долгосрочные кредиты	3а 2025 г.	1 567 993	745 096	-	-	-	-	2 313 089
	3а 2024 г.	534 437	1 033 556	-	-	-	-	1 567 993
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	-	18 800	-	-	-	-	18 800
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	578 402	612 807	-	(137 719)	-	-	1 053 491
	3а 2024 г.	3 223 236	1 212 145	-	(3 856 979)	-	4	578 402
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	75 314	17 467	-	(70 462)	-	-	22 319
	3а 2024 г.	15 032	71 415	-	(11 133)	-	-	75 314
Авансы полученные	3а 2025 г.	61	20 258	-	(2 071)	-	-	18 248
	3а 2024 г.	-	61	-	-	-	-	61
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	40 815	21 614	-	(3 338)	-	-	59 092
	3а 2024 г.	9 447	31 368	-	-	-	-	40 815
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	3 828	2 418	-	-	-	-	6 246
	3а 2024 г.	2 075	1 753	-	-	-	-	3 828
Краткосрочные займы	3а 2025 г.	7 780	-	-	-	-	-	7 780
	3а 2024 г.	7 780	-	-	-	-	-	7 780
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	36 713	179 416	-	-	-	-	216 130
	3а 2024 г.	15 244	21 470	-	-	-	-	36 713
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	620	2 235	-	(170)	-	-	2 686
	3а 2024 г.	704	40	-	(124)	-	-	620
Обязательства перед дольщиками по ДДУ	3а 2025 г.	413 270	369 399	-	(61 678)	-	-	720 990
	3а 2024 г.	3 172 954	1 086 038	-	(3 845 722)	-	-	413 270
Итого	3а 2025 г.	2 146 395	1 376 703	-	(137 719)	-	X	3 385 380
	3а 2024 г.	3 757 673	2 245 701	-	(3 856 979)	-	X	2 146 395

В составе кредиторской задолженности по строке 1520 учтена кредиторская задолженность перед контрагентами, а также обязательства перед дольщиками и инвесторами по передаче жилых помещений, коммерции (обязательства по договорам долевого участия в строительстве, обязательства по инвестиционным договорам).

Основные кредиторы:

- ООО «АН Моя крепость» - 6 646 тыс. руб.;
- ООО «PCO 47» - 3 474 тыс. руб.;
- ООО «Медиа108» - 2 148 тыс. руб.;
- ПАО «ТГК-1» - 2 932 тыс. руб.;
- ООО «СВП-Экотехнологии» - 1 775 тыс. руб.;
- гарантийное удержание по подрядным договорам – 59 092 тыс.руб.;
- авансы полученные по договорам купли-продажи от покупателей – 18 248 тыс.руб.;
- прочие кредиторы 14 276 тыс. руб.;

Обязательства по ДДУ и инвестиционным договорам:

- обязательства перед дольщиками по ДДУ – 720 990 тыс. руб.;

ИТОГО: 829 581 тыс. руб.

Порядок признания выручки и расходов общества. Расшифровка отдельных строк бухгалтерской отчетности.

Выручка от реализации определяется исходя из всех поступлений, связанных с расчетами за реализованные товары (работы, услуги) или имущественные права, выраженные в денежной и (или) натуральной формах (п. 2 ст. 249 НК РФ). Согласно ч. 1 ст. 5 Закона № 214-ФЗ стоимость

услуг застройщика в цене договора с 30 июля 2017 года не выделяется. Расходы на содержание застройщика (оплата труда, управленческие расходы) коммерческие (брокеридж, рекламные расходы) накапливаются на 20 счете до ввода в эксплуатацию объекта.

Учет строительства по ДДУ ведется по каждому объекту, указанному в разрешении на строительство, отдельно. Экономия застройщика также определяется в разрезе каждого объекта (номенклатурной группы).

Застройщик признает экономию по объекту в целом по завершению строительства жилого многоквартирного комплекса и сдачи его в эксплуатацию.

Порядок учета кредитов и займов полученных

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.

Организация учитывает кредиты и займы, полученные на срок не более 12 месяцев в составе краткосрочной задолженности, на срок более 12 месяцев – долгосрочной.

Задолженность по кредитам и займам отражается в финансовой отчетности на конец отчетного периода в суммарной оценке - основной долг и начисленные к уплате проценты.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, отражаются в составе текущих операционных расходов и принимаются к учету в том периоде, в котором они осуществлены. К дополнительным затратам, связанным с получением займов и кредитов, относятся расходы на оплату юридических и консультационных услуг, оформление документов, страховые взносы, расходы на проведение оценки и экспертизы и т.п.

Долгосрочные Заемные средства по состоянию на 31 декабря 2025 г. составляют:

Наименование кредитора	№№ договора	Остаток задолженности по ОД	Остаток задолженности по %% и комиссии	Дата погашения* *
АО «СИЗ»	Договор займа №10 от 31.01.2025г.	8 500 000,00	1 079 150,67	
АО «СИЗ»	Договор займа №11 от 03.03.2025г.	5 500 000,00	639 205,47	
ООО «СМУ 17»	Договору займа от 03.03.2025	2 500 000,00	290 547,95	
ООО «СМУ 17»	Договору займа от 09.01.2025	2 300 000,00	313 178,10	
АО «Банк ДОМ.РФ»	КД №90-119/КЛ-23 (сублимит 01)	1 194 022 689,68	55 792 227,43	30.06.2028
АО «Банк ДОМ.РФ»	КД №90-119/КЛ-23 (сублимит 02,03,04)	1 119 066 143,204	156 830 760,33	30.09.2027
Итого :		2 331 888 832,88	214 945 069,95	
Всего кредитных (заемных):		2 546 833 902,83		

Краткосрочные Заемные средства по состоянию на 31 декабря 2025 г. составляют:

Наименование кредитора	№№ договора	Остаток задолженности по ОД	Остаток задолженности по %% и комиссии	Дата погашения* *
ООО «Эстима»	Бн от 21.09.2023	7 780 000,00	1 184 635,69	30.12.2028

8. Сведения о доходах и расходах организации

Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
Выручка	2110	248 473	173 631
в том числе:			
Мурино 2 очередь (4.1 корпус)		248 145	159 583
Себестоимость продаж	2120	(199 016)	(8 172)
в том числе:			
Мурино 2 очередь (4.1 корпус)		(199 016)	-
Валовая прибыль (убыток)	2100	49 457	165 459
Коммерческие расходы	2210	(25 736)	(153 481)
Управленческие расходы	2220	(4 832)	(6 539)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	18 889	5 439
Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
Проценты к получению	2320	977	-
в том числе:			
Проценты к получению (уплате)		977	-
Проценты к уплате	2330	(274 059)	-
в том числе:			
Проценты к получению (уплате)		(274 059)	-
Прочие доходы	2340	346	11
в том числе:			
Реализация и ликвидация внеоборотных активов		346	-
Прочие расходы	2350	(21 937)	(12 069)
в том числе:			
Реализация и ликвидация внеоборотных активов		(448)	-
Иная операционная деятельность		(6 679)	(437)
Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(275 784)	(6 619)
Налог на прибыль организаций	2410	(371)	(243)
в том числе:			
текущий налог на прибыль организаций	2411	(490)	(224)
отложенный налог на прибыль организаций	2412	119	122
Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
Прочее	2460	-	(70)
Чистая прибыль (убыток)	2400	(276 155)	(6 932)

Убыток на 31.12.2025 нарастающим итогом с начала деятельности организации – 286 024 тыс. руб.

Организацией по итогам 2025 года получен убыток в размере 276 155 тыс. руб. и на 31 декабря 2025 года стоимость чистых активов составила отрицательную величину (285 924) тыс. руб.

Отрицательные чистые активы связаны с длительным сроком реализации проекта по строительству МКД. Реализация проекта началась в 2014г. с привлечением средств дольщиков и, благодаря получению банковского финансирования в 2023г., Корпус 4.1 введен в эксплуатацию в конце 2024г. Длительность проекта повлекла за собой увеличение как себестоимости строительства, так и издержек в виде неустоек и штрафных санкций.

На момент ввода корпуса 4.1 на 31.12.2024 остались не проданными 169 квартир, на 31.12.25 остаются на остатках 121 квартира. В связи с высокой ставкой банковских процентов, объемы продаж снизились, возможности погашать своевременно банковский кредит по сублимиту 01 (по Корпусу 4.1) нет возможности. Начисленные проценты за 2025г. по сублимиту 01 составили 274 059 тыс.руб.

На стадии строительства Корпус 4.2 и Пристройки №1, №2, проектная дата ввода продлена до 30.06.2026г. Организация планирует полученной экономией застройщика от этих объектов компенсировать убытки предыдущих периодов.

9. Информация об обеспечении обязательств

В обеспечение исполнения обязательств ООО «Романтика» как Застройщика (залогодателя) по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ) с момента государственной регистрации ДДУ у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге право собственности на земельный участок и строящийся на этом земельном участке Объект.

10. Информация о связанных сторонах

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учёту «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008) юридическими и (или) физическими лицами, способными оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых способно оказывать влияние Общество, могут являться:

а) юридическое и (или) физическое лицо и организация, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации;

б) юридическое и (или) физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, которые участвуют в совместной деятельности.

Учредитель: ООО «ГК «О2» (ИНН 7842512147) доля 100%, учредителем которого является Дмитриев Алексей Николаевич (доля 100%). В 2025 операций не осуществляло. Кредитовое сальдо расчетов на 31.12.2025 – 366 тыс.руб.

Вознаграждение руководителя (генерального директора Цветкова Николая Александровича) за 2025 год составило 686 тыс. руб., в том числе НДФЛ 89 тыс. руб.

Основные дебиторы и кредиторы не являются аффилированными сторонами с ООО «Романтика»

11. Сведения о собственном капитале

В отчетном периоде не происходило изменений Уставного капитала ООО «Романтика». Размер уставного капитала составляет 100 тыс. руб. 00 коп.

12. Основные элементы учетной политики

Учетная политика утверждена Приказом №1 от 27.11.2012г.

- в соответствии со спецификой деятельности ООО «Романтика» учет ведется на основании 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве», а также 39-ФЗ от 25.02.1999 «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений».

- финансовый результат определяется по объекту в целом по завершению строительства жилого многоквартирного комплекса и сдачи его в эксплуатацию;

- себестоимость объекта строительства калькулируется на счетах учета: 08 (затраты строительства, проектную документацию, инженерные изыскания, проценты за пользование кредитом и проч.); 20

(затраты на содержание службы застройщика, госпошлины за рег. ДДУ, отчисления в компенсационный фонд и проч.) и 19 (НДС);

- в Отчете о движении денежных средств в составе денежных потоков от текущих операций отражены поступления от дольщиков по договорам участия в долевом строительстве и от иных инвесторов по инвестиционным договорам.

13. Прочие сведения

ООО «Романтика» не осуществляет совместную деятельность с контрагентами, не имеет представительств и филиалов. ООО «Романтика» не арендует недвижимое и движимое имущество.

ООО «Романтика» на 31.12.2025 имеет остатки по забалансовым счетам, а именно поступление на счета-эскроу по ДДУ 457 555 тыс руб:

Крупные сделки в отчетном периоде не заключались.

За отчетный период организация ведения бухгалтерского учета осуществлялась генеральным директором Цветковым Николаем Александровичем.

14. События после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой формирования бухгалтерской (финансовой) отчетностью за 2025 год не произошло событий, существенно повлиявших на финансовое положение Общества, значительных изменений активов не произошло.

15. Иные События, подлежащие раскрытию

В 2025 года Общество осуществляло свою хозяйственную деятельность в условиях проведения специальной военной операции на территории Украины и дальнейшего расширения санкций властями США, Великобритании и ЕС против некоторых российских официальных лиц, компаний, государственных органов, включая Центральный Банк России.

Общество подтверждает, что выявленные события не оказали негативного влияния на текущее финансовое положение Общества. Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам.

Государственная помощь в 2025 году и в 2024 году отсутствовала. Условные факты хозяйственной жизни в 2025 году и в 2024 не установлены.

Общество не участвует в судебных делах и претензионных разбирательствах, которые могут оказать существенное влияние на показатели бухгалтерской отчетности Общества за 2025 год, закончившийся 31 декабря 2025 года, включительно, а также на перспективы осуществления деятельности в течение ближайших 12 месяцев после отчетной даты.

Генеральный директор

Цветков Николай Александрович

31.03.2026