



ООО «ГЕНРЕМСТРОЙС»

ИНН: 4800005647 КПП: 480001001 ОГРН: 1234800003822

**Адрес: 398016, ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О. ГОРОД ЛИПЕЦК,
Г. ЛИПЕЦК, УЛ КОСМОНАВТОВ, Д. 26/1, ПОМЕЩ. 1, КАБ. 9**

ПОЯСНЕНИЯ к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Генремстройс» за 2025 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Генремстройс» за 2025 год, сформированной Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления отчетности. Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены единицах измерения: тыс. руб.

1.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ООО «Генремстройс» (далее по тексту – Общество) создано в соответствии с Решением единственного учредителя №1 о создании общества от 29.03.23г.

Общество является юридическим лицом, действующим на основании устава и законодательства РФ.

Юридический адрес Общества (место нахождения): 398016, Липецкая обл., Липецк г
Космонавтов ул, д.26/1, помещ.1, каб.9

Фактический адрес Общества (место нахождения): 398016, Липецкая обл., Липецк г,
Космонавтов ул, д.26/1 помещ.1, каб.9

Основной государственный регистрационный номер ЕГРЮЛ: 1234800003822

Свидетельство о постановке на учет в ИФНС: ИНН 4800005647 КПП 480001001

Общество учреждено в 2023 году .

Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей.

Участником Общества является Тучков Павел Владимирович – доля 100 % Уставного капитала.

Основной вид деятельности:

ОКВЭД 41.20-Строительство жилых и нежилых зданий

Дополнительные виды деятельности:

ОКВЭД 43.12 Подготовка строительной площадки;

ОКВЭД 43.21 Производство электромонтажных работ;

ОКВЭД 43.29 Производство прочих строительно-монтажных работ;

ОКВЭД 43.31 Производство штукатурных работ;

ОКВЭД 43.32 Работы столярные и плотничные;

ОКВЭД 43.33 Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен;

ОКВЭД 43.34 Производство малярных и стекольных работ;

ОКВЭД 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;

ОКВЭД 68.10.1 Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества;

ОКВЭД 68.10.12 Подготовка к продаже собственного нежилого недвижимого имущества;

ОКВЭД 68.10.23 Покупка и продажа земельных участков;

ОКВЭД 68.31-деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе;
ОКВЭД 68.32-управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;
ОКВЭД 81.30 Деятельность по благоустройству ландшафта;

Выданных лицензий нет.
Среднегодовая численность сотрудников Общества в 2024 г., 2023 году составила 0 человек.
В 2025 г. Общество завершило строительство объекта «Подземная автостоянка с эксплуатируемой кровлей микрорайон «Университетский» в г. Липецке», кадастровый номер земельного участка 48:20:0014701:15612, площадь участка 8 233 кв.м. Разрешением на строительство от 19.06.2017 г. № 48-42 701 000-101-2017 (изменение застроики на основании приказа от 30.06.2023 г. № 24 Департамента градостроительства и архитектуры г. Липецка). Разрешение на ввод в эксплуатацию от 27.05.2025 г. № 48-20-16-2025.

Единоличный исполнительный орган Общества
Единоличным исполнительным органом Общества является управляющая организация ООО «РЕМСТРОЙСЕРВИС» (действующая на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 19.05.2023г.)

Контроль финансово-хозяйственной деятельности Общества
В соответствии с Уставом, контроль осуществляется ревизионной комиссией. Ревизионная комиссия в 2025 г. не создавалась.

2. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.
Показатель считается существенным и приводится обособленно в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменении капитала или отчете о движении денежных средств, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации.
При детализации статей вышеперечисленных форм существенной признается сумма, составляющая 10% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их характером либо конкретными обстоятельствами возникновения.
Ошибка, допущенная в бухгалтерском учете, признается существенной, если она приводит к искажению статьи бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменении капитала или отчета о движении денежных средств на 10% и более.
Для представления участнику и другим пользователям бухгалтерская отчетность составляется по состоянию на 31 декабря.

3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Положение по учетной политике Общества на 2024 год подготовлено с учетом требований Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по

ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов РФ от 29.07.1998 № 34н и других нормативных правовых актов.

Бухгалтерский учет в Обществе ведет управляющая организация ООО «РЕМСТРОЙСЕРВИС». Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с помощью программного комплекса 1С. Общество отражает в бухгалтерской отчетности отдельные ее показатели, раскрывающие данные основных показателей отчетности, если первые являются существенными для принятия экономических решений заинтересованными пользователями.

К существенным относятся показатели, которые составляют десять процентов от общей суммы соответствующего показателя отчетности, данные которого раскрываются. При этом в пояснениях к бухгалтерской отчетности отдельные из указанных показателей подлежат раскрытию, если при их отражении в составе прочих показателей, последние в их общей сумме превышают 10 процентов от итоговой суммы раскрываемого показателя.

Учетная политика на 2025 год сформирована на основе следующих основных допущений:

- Активы и обязательства Общества существуют обособлено от имущества и обязательств собственника Общества и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

- Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- Выбранная учетная политика применяется последовательно от одного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

- Факт хозяйственной деятельности Общества относится к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этим фактом (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, противоречивости и рациональности.

3.1. Допущение непрерывности деятельности.

У Общества не существует сомнений относительно способности и дальше обеспечивать непрерывность своей деятельности. Стоимость чистых активов на 31.12.2025г. Отрицательная (-)54 364 тыс. руб., на 31.12.2024 г.-10 тыс. руб., на 31.12.2023 г. составляет 10 тыс. руб. Величина чистых активов на 31.12.2025 г. меньше уставного капитала, тем ни менее Общество планирует продолжать хозяйственную деятельность в 2026 году, покрыть убытки и наращивать прибыль. Общество не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

3.2.Связанные стороны.

Перечень связанных сторон, информация о которых отражается в бухгалтерской отчетности организацией определяется самостоятельно (п.9 ПБУ 11/2008г.).

3.3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства

отражаются как долгосрочные. Срок обращения (поташения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению этих активов и обязательств.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или поташения) после отчетной даты.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что поташение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после указанной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода. Долгосрочные авансы под капитальное строительство не переклассифицируются в краткосрочные.

3.4. Оборотные и внеоборотные активы и обязательства

Активы, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе оборотных, предполагаются к использованию в производственной и иной деятельности в течение последующих 12 месяцев после отчетной даты. Обязательства, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе краткосрочных, предполагаются к поташению в течение последующих 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются в бухгалтерской отчетности как внеоборотные и долгосрочные соответственно.

3.5. Внеоборотные активы.

Основные средства.

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям ФСБУ 6/2020 "Основные средства" утвержденные Приказом № 204н от 17 сентября 2020г Министерством финансов Российской Федерации.

Завершенные строительством, принятые в эксплуатацию и фактически используемые объекты недвижимости, права собственности по которым не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, учитываются в составе основных средств обособленно.

Объекты, соответствующие условиям признания их в качестве основных средств стоимостью не более 100 тыс. руб. (включительно) за единицу, отражаются в составе материально-производственных запасов, включая предметы (хозяйственные принадлежности и инвентарь) и специальную одежду, которые при их передаче в производство потребляются не сразу, а служат в течение периода, превышающего 12 месяцев.

Амортизация основных средств производится линейным способом по нормам, исчисленным исходя из принятых сроков полезного использования. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г. № 1 (далее — Классификация), используется в качестве основного источника информации о сроках полезного использования.

Амортизация не начисляется в том числе по:

-земельным участкам;

-объектам, находящимся на консервации сроком более 3 месяцев;

-полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче организацией. Стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче организацией, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных ценностей.

При невозможности установить стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче организацией, стоимость основных средств, полученных организацией по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, определяется исходя из стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные объекты основных средств.

Незавершенные капитальные вложения

Незавершенные капитальные вложения включают объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию, оборудование, требующее монтажа, оборудование, не требующее монтажа, находящееся на складе и предназначенное для строящихся объектов, учитываемое в составе вложений во внеоборотные активы обособленно, как иные капитальные вложения, не принятые в состав основных средств.

Нематериальные активы

Амортизация по нематериальным активам с определенным сроком полезного использования осуществляется линейным способом. Стоимость нематериальных активов, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, определяется исходя из стоимости активов, переданных или подлежащих передаче организацией. Стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче организацией, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных активов.

При невозможности установить стоимость активов, переданных или подлежащих передаче организацией по таким договорам, стоимость нематериального актива, полученного организацией, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные нематериальные активы.

3.6. Финансовые вложения.

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденного приказом Министерства Финансов РФ от 10 декабря 2002 года № 126н.

Первоначальная стоимость финансовых вложений формируется в соответствии с требованиями нормативных актов по бухгалтерскому учету с учетом следующих особенностей:

- затраты на приобретение ценных бумаг (вне зависимости от величины существенности дополнительных затрат по отношению к стоимости ценных бумаг, уплачиваемой в соответствии с договором продавцу) формируют первоначальную стоимость ценных бумаг (до момента их принятия к бухгалтерскому учету). Затраты, связанные с приобретением ценных бумаг, возникающие после принятия их к бухгалтерскому учету, признаются прочими расходами в периоде их возникновения;
- первоначальная стоимость финансовых вложений в виде вкладов в уставный капитал других организаций, предусматривающих исполнение обязательств не денежными средствами, складывается исходя из остаточной стоимости передаваемых активов.

Обесценением финансовых вложений признается устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, ниже величины экономических выгод, которые Общество рассчитывало получить от данных финансовых вложений.

В случае возникновения ситуации, в которой может произойти обесечение финансовых вложений (появление у организации — эмитента ценных бумаг, имеющихся в собственности у Общества, либо у должника по договору займа признаков банкротства и т.д.), Обществом осуществляется проверка наличия условий устойчивого снижения стоимости (обесценения) финансовых вложений.

Классификация финансовых вложений (для целей составления бухгалтерской отчетности) и представление в составе долгосрочных или краткосрочных активов осуществляется в соответствии с установленным сроком погашения или сроком, в течение которого у Общества имеется намерение извлекать доход, в зависимости от видов финансовых вложений.

Доходы по финансовым вложениям признаются Обществом прочими поступлениями в составе прочих доходов.

3.7. Учет аренды

Объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при долгосрочном выполнении следующих условий:

- Арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- Предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);
- Арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
- Арендатор имеет право определять, как и для какой цели использоваться предмет аренды в той степени, в которой это не предусмотрено техническими характеристиками предмета аренды.

Учет при получении имущества в аренду

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей. В большинстве случаев дисконтирование производится с применением ставки, по которой Общество привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды, так как ставка, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды, не может быть определена.

Обязательство по аренде отражается в составе прочих обязательств и кредиторской задолженности.

Впоследствии величина обязательства по аренде увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Право пользования активом признается по фактической стоимости, которая включает: а) величину первоначальной оценки обязательства по аренде, б) арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды и до такой даты, в) затраты

Общества в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях.

Впоследствии стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации линейным способом.

Право пользования активом отражается в составе основных средств.

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (т.е. стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 тыс. руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

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

Амортизация права пользования активом начисляется с 1-го числа месяца, следующего за месяцем принятия к учету права пользования активом.

Арендные платежи по операционной аренде признаются в составе расходов равномерно в течение срока действия договора аренды.

Учет при передаче имущества в аренду

Объекты учета аренды и субаренды классифицируются в качестве объектов учета операционной или неоперационной (финансовой) аренды, в зависимости от того, переходят ли к арендатору экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности арендодателя на предмет аренды.

3.8. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (разовые платежи за лицензии на использование программного обеспечения), отражаются как расходы будущих периодов. Расходы будущих периодов погашаются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

Расходы будущих периодов, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты, отражаются в бухгалтерском балансе как долгосрочные активы по статье «Прочие внеоборотные активы»). Расходы будущих периодов, подлежащие погашению в течение 12 месяцев, после отчетной даты отражаются в бухгалтерском балансе по статье «Прочие оборотные активы».

3.9. Материально-производственные запасы

Бухгалтерский учет производственных запасов вести в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов согласно данному ФСБУ, учитываются в расходах периода, в котором они понесены. (Основание: п. 2 ФСБУ 5/2019).

Общество ведет учет расчетов в разрезе: основания возникновения задолженности, контрагентов, видов задолженности, сроков погашения.

Общество отражает в бухгалтерской отчетности дебиторскую задолженность за минуcom резерва по сомнительным долгам. Резерв создается ежегодно на основании данных

3.11. Учет дебиторской задолженности

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев, а также другие высоколиквидные финансовые вложения, имеющие короткий срок погашения (три месяца или менее), и отражает их по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса. Сумма, фактически уплаченная в бюджет в отчетном периоде, учитывается только в составе денежных потоков по текущей деятельности.

3.10. Учет денежных средств и денежных эквивалентов

Затраты на создание многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) для участников долевого строительства до момента ввода в эксплуатацию незавершенным производством, которое в свою очередь относится к оборотным активам - запасам (пп. "е", "ж" п. 3 ФСБУ 5/2019 "Запасы"), не зависимо от того, на каком счете бухгалтерского учета учтены эти затраты (сч. 08.03 или сч. 20).

Оценка товаров, отпущенных на продажу производится по фактической себестоимости.

- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением товаров;

- расходы на страхование товаров;

товаров, осуществленные при их приобретении;

- затраты на доставку, сортировку, фасовку, комплектацию и разукрупненность;

- невозможные налоги, уплачиваемые в связи с приобретением товаров;

- таможенные пошлины;

предоставленной на момент приобретения скидки;

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу), с учетом фактического затрата на приобретение товаров относятся:

случаев, предусмотренных законодательством РФ).

Фактической себестоимостью товаров, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС и акцизов (кроме фактически принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Товары.

Материалы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материалов, признается сумма фактических затрат организации на приобретение или изготовление, за исключением НДС, ТЗР, понесенные при приобретении материалов, включаются в стоимость этих материалов. Если приобретается несколько видов материалов и невозможно непосредственно отнести ТЗР на приобретение конкретных материалов, такие расходы распределяются между материалами пропорционально стоимости приобретенных материалов. ТЗР списываются в фактически израсходованном размере на основании путевых листов. Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ПБУ 6/01, относится к объектам ОС, если его стоимость не превышает 100 000 руб., учитываются в составе МПЗ на счете 10 «Материалы». Оценка материально-производственных запасов при их отпуске в производство и ином выбытии определяется по средней себестоимости (или по себестоимости единицы)

Материалы.

инвентаризации расчетов по задолженности, признанной сомнительной (при наличии таковой) в соответствии с Методикой создания резервов по сомнительным долгам для целей бухгалтерского учета. Данная методика утверждается в Обществе соответствующим приказом. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

В 2025 г. резерв сомнительных долгов не создается из-за их отсутствия.

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

3.12. Порядок учета расходов по кредитам и займам

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 6 октября 2008 года № 107н.

Задолженность по полученным займам и кредитам подразделяется на краткосрочную (срок погашения которой, согласно условиям договора не превышает 12 месяцев), и долгосрочную (со сроком погашения более 12 месяцев).

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную по полученным займам и кредитам производится исходя из оставшегося срока погашения.

Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены, в сумме причитающихся платежей согласно заключенным договорам, за исключением той их части, которая подлежит включению в состав инвестиционного актива

Непогашенные проценты отражаются в бухгалтерской отчетности как долгосрочная или краткосрочная задолженность исходя из срока их погашения, установленного кредитным договором (договором займа).

3.13. Порядок формирования доходов

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Министерства Финансов РФ от 6 мая 1999 года № 32н.

Выручка признается в учете в порядке, предусмотренном пунктом 12 ПБУ 9/99, и определяется по мере отгрузки и предъявлении покупателю расчетных документов.

Доходами от обычных видов деятельности Общества являются выручка от продажи продукции, товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг, сдачей имущества в аренду.

По завершении строительства заказчик-застройщик определяет и признает в учете доход в сумме разницы между договорной стоимостью строительства и фактическими затратами на его осуществление. Финансовый результат застройщика в виде прибыли, остающейся в его распоряжении, возникает при наступлении в совокупности следующих обстоятельств и условий: формирование всех затрат на строительство многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией; получение разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости; передача дольщикам (инвесторам) помещений по актам приема-передачи (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 03.02.2021г. №306-ЭС20-22522, постановление Арбитражного Суда Поволжского округа от 17.10.2020г. по делу №А65-32019/2019).

Застройщик передает квартиру дольщику на основании подписываемого сторонами

передачного акта (ч. 1 ст. 8 Закона N 214-ФЗ). Такая передача должна состояться не позже установленного договором срока, но и не ранее того, как застройщик получит в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Обязанности застройщика по договору долевого строительства считаются исполненными на дату, указанную в передаточном акте. На эту дату застройщик признает доход (или убыток). По окончании строительства многоквартирного дома застройщик определяет финансовый результат (прибыль) от строительства всего дома в целом. В соответствии с учетной политикой указанной доход отражается в составе прочих доходов (счет 91.01), убыток в составе прочих расходов (счет 91.02).

3.14. Порядок формирования расходов

Учет расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н. (по методу начисления). Расходы организации-застройщика по строительству «Многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями со складскими помещениями образовательным учреждением и подземной автостоянкой», учитываются по дебету сч. 08.03 по каждой части здания.

Прочие расходы в основном включают:

- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- расходы социального характера.

3.15. Инвентаризация имущества и обязательств

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также формирования бухгалтерской отчетности результатов ее проведения осуществляется в соответствии с требованиями Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Министров Финансов Российской Федерации (далее «Минфина РФ») от 29 июля 1998 года N 34н, а также Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденным приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 года N 49.

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности комиссией, созданной на основании приказа генерального директора Общества, ежегодно (но не ранее 1 октября) проводится обязательная инвентаризация имущества и финансовых обязательств Общества. Инвентаризация основных средств производится 1 раз в 3 года.

3.16. Оценочные обязательства

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н. Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у организации существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой организацией не может избежать. В случае, когда у организации возникают сомнения в наличии такой обязанности, организация признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;

- уменьшение экономических выгод организации, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочные обязательства отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов. В состав оценочных обязательств входят резерв на оплату ежегодных премий, резерв на оплату ежегодных отпусков, а также прочие резервы.

3.17. Информация о связанных сторонах

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации связанных сторонах производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденного приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. № 48н.

Общество включает в Пояснения к бухгалтерской отчетности, входящую в состав бухгалтерской отчетности в виде отдельного раздела, информацию о связанных сторонах. Юридическими и (или) физическими лицами, способными оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние (связанными сторонами), могут являться:

- а) юридическое и (или) физическое лицо и организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации (Закон РФ от 22 марта 1991 г. № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках»);
- б) юридическое и (или) физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, и организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, которые участвуют в совместной деятельности;
- в) организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, и негосударственный пенсионный фонд, который действует в интересах работников такой организации или иной организации, являющейся связанной стороной организации, составляющей бухгалтерскую отчетность.

3.18. Изменение учетной политики

В 2025 г. внесены изменения учетную политику в части порядка составления бухгалтерской отчетности за 2025 год по новым правилам, закрепленным в ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность".

4. Пояснения по статьям бухгалтерского баланса

4.1. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода основных средств и доходных вложений в материальные ценности и соответствующего накопленного износа, а также прочая информация о движении основных средств представлена в табличных Пояснениях 4 «Основные средства».

На 31.12.2025 г. основные средства **723 тыс. руб.** (нежилое помещение).

На 31.12.2024 г., 31.12. 2023 г. основных средств нет.

4.2. Запасы

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода запасов представлено в табличных Пояснениях 6. «Запасы». Резерв под снижение стоимости запасов в отчетном периоде не создавался.

По строке «Запасы» на 31.12.2025г.- **1 016 тыс.руб.**, на 31.12.2024 г.-133 458 тыс. руб., в

Все денежные поступления и платежи за год 2025 г. и, предыдущий 2024 г. отражены в Отчете о движении денежных средств, в котором данные отражаются без переводов в пути и без внутренних оборотов, возвраты денежных средств показываються развернуто по статьям прочие поступления и прочие платежи.

4.5. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Резерв по сомнительным долгам в бухгалтерском учете по состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 годов не создавался по причине того, что анализ дебиторской задолженности показывает низкую вероятность не погашения обязательств.

Пропорченной дебиторской задолженности нет.

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами всего, более 1 млн. руб.		2024г	2025г.
76.05	6 504 710,31	13 769 468,85	
ВЕРТИКАЛЬ ООО		4 070 000,00	
РЕМСТРОЙСЕРВИС ПАРУС	1 284 710,31	784 710,31	
ООО СЗ			
СИРИУС ООО		3 394 758,54	
СТРОЙРЕСУРС ООО	5 220 000,00	5 120 000,00	
Итого			
Итого развернутое	6 504 710,31	13 769 468,85	
76.60		27 283 000,00	
Итого			27 283 000,00

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода дебиторской задолженности представлено в табличных Пояснениях 7 «Дебиторская задолженность».

Дебиторская задолженность на 31.12.2025г. - 46 749 тыс. руб., на 31.12.2024 г. - 9 252 тыс. руб., в том числе:

- авансы, выданные поставщикам и подрядчикам на 31.12.2025 г. - 5 512 тыс. руб., на 31.12.2024 г. - 2 694 тыс. руб.
- расчеты с поставщиками и подрядчиками на 31.12.2025 г. - 183 тыс. руб.
- расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками на 31.12.2025г. - 41 053 тыс. руб., на 31.12.2024 г. - 6 505 тыс. руб.
- расчеты по налогам на 31.12.2025г. - 1 тыс. руб., на 31.12.2024 г. - 53 тыс. руб.

По контрагентам в сумме дебиторской задолженности более 1 млн. руб., таблица:

4.4. Дебиторская задолженность.

Налог на добавленную стоимость, не заявленный к вычету при расчете с бюджетом, и относящийся к приобретенным материалам, услугам, использованным при строительстве объекта на 31.12.2025г. - нет, на 31.12.2023 г. - 86 тыс. руб. Общество применяет упрощенную систему налогообложения, поэтому НДС учитывается в сумме соответствующих расходов на строительство.

4.3. Налог на добавленную стоимость.

том числе:

- стоимость материалов на 31.12.2025г. - 1 016 тыс. руб., на 31.12.2024 г. - 8 386 тыс. руб., - расходы по строительному объекту «Микрорайон «Университетский». Жилой комплекс. Двухуровневая полуподземная автостоянка. V этап строительства в сумме на 31.12.2025 г. - нет, на 31.12.2024 г. - 125 072 тыс. руб.

Денежные средства на расчетных счетах по состоянию на 31.12.2025 г.- **56 тыс. руб.**, на 31.12.2024 г. -2 тыс. руб.

4.6.ПРОЧИЕ АКТИВЫ

На 31.12.2025г. И на 31.12.2024 г. расходы будущих периодов - 6 тыс. руб. (расходы на страхование).

4.7. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ

В отчете об изменении капитала отражены данные об оборотах и сальдо по счетам учета капитала.

Уставный капитал **10 тыс. руб.** в 2025 г. изменение в Уставном капитале не производились.

Добавочный капитал - нет.

Резервный капитал - нет.

Нераспределенная прибыль (убыток) на 31.12.2025г., **убыток (-)54 354 тыс. руб.**, на 31.12.2024 г. - нет, на 31.12.2023г.- нет (начало деятельности) .

4.8. Заемные средства (долгосрочные)

Долгосрочные обязательства на 31.12.2025 г.-нет, на 31.12.2024 г. -8 234 тыс. руб.

Счет Контрагенты	Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит
67.01		8 234 242,17
АЛЬФА-БАНК АО		8 234 242,17
Итого		8 234 242,17

4.9. Заемные средства (краткосрочные)

На 31.12.2025 г.- **28 928 тыс.руб.**, на 31.12.2024 г. - 86 245 тыс. руб., в том числе :

краткосрочные обязательства	2024г.	2025г.
66.03	86 245 100,00	28 927 611,31
РСС ООО	430 000,00	1 030 000,00
Тучков Павел Владимирович ИП	85 815 100,00	27 897 611,31
Итого	86 245 100,00	28 927 611,31

4.10. Кредиторская задолженность

На 31.12.2025 г.-**73 976 тыс. руб.**, на 31.12.2024г.- 48 229 тыс .руб., из них:

Кредиторская краткосрочная		на 31.12.2025		на 31.12.2024	
Расчеты с поставщиками	Расчеты с поставщиками	31 971	37 469	0	0
	Налог на добавленную стоимость	154	0	0	0
	Налог при упрощенной системе налогообложения	553	46	0	46
	Единый налоговый счет	3 526	36	0	36
	Расчеты с подотчетными лицами	79	10 678	0	10 678
ИТОГО		73 977	48 229		

По контрагентам в сумме более 1 млн. руб.), таблица:

кредиторская задолженность		2024г.		2025г.	
всего, более 1 млн.руб.					
60.01	АИСТ-Н ООО	37 469 302,19	31 971 299,65		
	Готов Сергей Васильевич ИП	1 735 154,00	1 545 080,00		
	РЕМСТРОЙСЕРВИС МИНДАЛЬ ООО СЗ	7 337 695,00	1 020 515,04		
	РЕМСТРОЙСЕРВИС ПАРУС ООО СЗ		7 337 695,00		
	Родыкина Анна Ильинична ИП		3 345 239,61		
	РСС ООО				
	Разанцев Андрей Витальевич ИП	6 200 237,01	4 950 237,01		
	СПОРТЭС ООО	1 569 553,31	90 600,00		
	Стёпина Олеся Александровна ИП	2 912 750,00	912 750,00		
	ЦЕНТР БЕТОН ООО	12 952 567,57	4 147 182,57		
Итого		37 469 302,19	31 971 299,65		
76.05	МКД РОМАНОВО ООО СЗ	6 504 710,31	37 693 215,48		
	МКД РОМАНОВО-2 ООО СЗ (до		8 974 929,57		
	06.10.23 Интер "Гаринский)		2 038 600,00		
	ОСНОВА ООО СЗ		16 566 610,28		
	РЕМСТРОЙСЕРВИС ПАРУС ООО СЗ	1 284 710,31	5 154 943,35		
	РОМАНОВО-М ООО СЗ		1 636 840,00		
	СТРОЙРЕСУРС ООО	5 220 000,00	1 440 000,00		
Итого		6 504 710,31	23 923 746,63		
	Итого развернутое	6 504 710,31	37 693 215,48		

Просроченной кредиторской задолженности нет.

Валюта баланса на 31.12.2025г.- 48 550 тыс.руб., на 31.12.2024 г.- 142 718 тыс.руб., на 31.12.2023 г.- 40 946 тыс.руб.

5. Пояснения к Отчету о финансовых результатах

Выручка (доходы) от реализации

За 2025 г. - 17 793 тыс. руб. (выполнены СМР по договорам подряда), за 2024 г. - нет. Расходы, связанные с реализацией

Себестоимость продаж в 2025г.-12 894 тыс. руб., за 2024 г. - нет. Прибыль от продаж за 2025 г.- 4 899 тыс. руб., за 2024 г. - нет.

Доходы от участия в других организациях – нет.

Проценты к получению и уплате — нет.

Прочие доходы в 2025 г. **293 тыс. руб.** (в том числе реализация материалов), за 2024 г.- нет.

Прочие расходы в 2025г. **55 460 тыс. руб.** (в том числе 52 890 тыс. руб. - убыток по ДДУ, взносы в СРО — 208 тыс. руб., госпошлина — 200 тыс. руб. и др.). В 2024 г.- нет

Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения за 2025 г.- **убыток (-) 50 268 тыс. руб.**

За 2025 г. начислен налог по упрощенной системе налогообложения в сумме 4 096 тыс. руб.

Чистая прибыль (убыток) в 2025г. **(-)54 364 тыс. руб.**

6. Прочие пояснения

6.1.СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Перечень связанных сторон, информация о которых отражается в бухгалтерской отчетности организацией определяется самостоятельно (п.9 ПБУ 11/2008г.). Для целей подготовки бухгалтерской отчетности под связанными сторонами понимаются юридические и физические лица, которые способны оказывать влияние на деятельность Общества или на деятельность которых способно оказывать влияние Общество.

ФИО физического лица / Наименование организации	Основание, в силу которого лицо признается связанным с Обществом
Тучков Павел Владимирович (ИНН 482601756767)	Владеет 100% долей Общества Владеет 100% долей РЕМСТРОЙСЕРВИС ПАРУС ООО СЗ Владеет 50% долей РЕМСТРОЙСЕРВИС МИНДАЛЬ ООО СЗ Владеет 100% долей МКД РОМАНОВО-2 ООО СЗ Владеет 100% РСС ООО
Основной управленческий персонал	
Тучков Павел Владимирович (ИНН 482601756767)	Коммерческий директор управляющей организацией ООО «РЕМСТРОЙСЕРВИС» до 01.07.2025г.
Киселева Людмила Николаевна (ИНН 480208497305)	Фин.директор управляющей организации ООО «РЕМСТРОЙСЕРВИС»
Скопинцев Сергей Владимирович (ИНН482412023884)	Директор по строительству управляющей организации ООО «РЕМСТРОЙСЕРВИС»
Струков Андрей Михайлович (ИНН 366307701290)	Коммерческий директор управляющей организацией ООО «РЕМСТРОЙСЕРВИС» с 01.07.2025г.
Курмакина Олеся Николаевна (ИНН 482302654358)	Главный бухгалтер управляющей организации ООО «РЕМСТРОЙСЕРВИС»

Вознаграждения, причитающиеся основному управленческому персоналу, выплачены в соответствии с трудовым контрактом и трудовыми договорами в ООО «РЕМСТРОЙСЕРВИС».

В 2024 году Общество не подвергалось финансовым, правовым, страновым, региональным, репутационным и другим рискам, указанным в приказе Минфина РФ ПЗ-9/2012 «О раскрытии информации о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности», которые существенно повлияли бы на ведение и результаты финансово-хозяйственной деятельности в отчетный период.

Однако, обращаем внимание на общую ситуацию в мире, которая в будущем может повлиять на деятельность Общества. Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, судебным и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, что приведет к возможности их произвольной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в

6.6. РИСК

Событий, произошедших после 31 декабря 2025 года до даты подписания отчетности и существенно влияющих на бухгалтерскую отчетность за 2025 год, не было.

6.5. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.

Незавשרшнных иском к Обществу по состоянию на 31.12.2025 г. нет.

6.4. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Государственной помощи в 2025 г. Общество не получало.

6.3. О ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОМОЩИ.

Ф.И.О.	Основание для признания бенефициарным владельцем
Тучков Павел Владимирович	Единственный участник общества

6.2. КОНЕЧНЫЙ КОНТРОЛИРУЮЩИЙ БЕНЕФИЦИАР (БЕНЕФИЦИАРЫ)

Связанная сторона	Чет ВУ	На 31.12.2025 г.	Актив	Пассив	Актив	Пассив	На 31.12.2024 г.
Тучков Павел Владимирович	сч. 80	уставный капитал	10	-54 364	27 898	85 815	10
	сч. 84	убыток					
	сч. 66	предоставил заем					
РЕМСТРОЙСЕРВИС ПАРУС 000 СЗ	сч. 76.05	переступка		4 370	775		
РЕМСТРОЙСЕРВИС МИНДАЛЬ 000 СЗ	сч. 60.01	за материалы		7 338		7 338	
	сч. 62	за ТМЦ	289				
МКД РОМАНОВО-2 000 СЗ (до 06.10.23 Интергаринский)	сч. 76.05	переступка				2 039	
РСС 000	сч. 60.01	функции техзаказчика		4 950		6 200	
	сч. 66	предоставил заем		1 030			
ВСЕГО, тыс.руб.			289	-9 798	775	101 402	
% от валюты баланса			0,60%	-20,18%	0,54%	71,05%	
валюта баланса, тыс. руб.			48 550	48 550	142 718	142 718	

стране. В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ.

Начиная с 2014 года, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. 24 февраля 2022 года было объявлено о начале проведения специальной военной операции на территории Украины. В ответ на эти события, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны существенно расширили санкции в отношении Российской Федерации, органов государственной власти, чиновников, бизнесменов, организаций. Это привело к ограничению доступа российских организаций к международным рынкам капитала, товаров и услуг, снижению котировок на финансовых рынках, падению ВВП и прочим негативным экономическим последствиям. 21 сентября 2022 года указом Президента РФ был объявлен частичный призыв граждан на военную службу по мобилизации. Существует риск дальнейшего расширения санкций.

6.7. Условные обязательства и активы

Общество по состоянию на 31 декабря 2025 года не участвовало в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности, в связи с чем резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств, по состоянию на 31 декабря 2025 года не создавался.

Исполнительный директор

Управляющей организации ООО «РСС» _____ Струков А.М.

