

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «ЗЭТА-РИЭЛТИ» за 2025 год

Введение

Настоящие пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «ЗЭТА-РИЭЛТИ» (далее – Общество) за 2025 год, сформированы в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности, утвержденными нормативными документами, и основополагающими допущениями (имущественная обособленность, непрерывность деятельности, временная определенность фактов хозяйственной деятельности, последовательность применения учетной политики, рациональность).

Бухгалтерская отчетность подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

В состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности включаются:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

1. Общая информация

- Полное наименование - Общество с ограниченной ответственностью «ЗЭТА-РИЭЛТИ»;
- Сокращенное наименование – ООО «ЗЭТА-РИЭЛТИ»;
- Юридический адрес – 125445, г Москва, р-н Ховрино, ул Смольная, д 24Д, помещ II офис 67;
- Дата государственной регистрации – 23.07.2002;
- ОГРН 1027743000614, ИНН 7743059470, КПП 774301001
- Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025 составляет 1 человек;
- Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств;
- Уставный капитал составляет 10 000 руб.;

Участником Общества является: ООО "Специализированный Застройщик "Строй Таун" с долей 100%;

- Перечень видов деятельности, из них обычных видов деятельности:

- 43.11 Разборка и снос зданий;

- Общество является субъектом малого предпринимательства (далее – СМП);

- Сведения о руководстве и главном бухгалтере:

- Генеральный директор Общества:

Урюпин Александр Александрович (с 21 августа 2024 - по 7 декабря 2025)

Гончаров Александр Сергеевич (с 09 декабря 2025 по настоящее время).

- Бухгалтерский учет ведется специализированной организацией на основе договора;

- Бухгалтерский учет ведется автоматизированно с использованием рабочего Плана Счетов, Учет ведется в программе 1С Предприятие 8.3.

2. Учетная политика

Учетная политика разработана в соответствии с действующими законодательными актами, нормативными положениями, регулирующими ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации.

Ответственность за достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества несет Директор.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с применением лицензированного программного продукта «1С: Предприятие, 8.3.».

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к отдельному показателю за отчетный период составляет не менее 5 (пяти) процентов.

2.1. Неиспользуемые стандарты

Общество вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность, на основании чего не применяет следующие Положения по бухгалтерскому учету:

- Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н. (Основание: п. 3 ПБУ 8/2010);
- Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02), утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 114н. (Основание: п. 2 ПБУ 18/02);
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 29.04.2008 N 48н. (Основание: п. 3 ПБУ 11/2008);
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 N 143н. (Основание: п. 2 ПБУ 12/2010);
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02), утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2002 N 66н. (Основание: п. 3.1 ПБУ 16/02).

2.2. Исправление ошибок и изменение учетной политики

2.2.1. Организация, являясь СМП, который вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность, исправляет существенные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, без ретроспективного пересчета сравнительных показателей отчетности с включением прибыли или убытка, возникших в результате исправления указанной ошибки, в состав прочих доходов или расходов текущего отчетного периода.

(Основание: п. п. 9, 14 ПБУ 22/2010)

2.2.2. Организация, являясь СМП, который вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность, отражает в бухгалтерской отчетности последствия изменения Учетной политики перспективно. Исключение составляют случаи, когда иной порядок установлен законодательством РФ и (или) нормативным правовым актом по бухгалтерскому учету.

(Основание: п. 15.1 ПБУ 1/2008)

2.3. Ключевые положения учетной политики по разделам учета

2.3.1. Основные средства и капитальные вложения

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений в ОС ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

2.3.1.1 *Принятие ОС к учету*

- Капитальные вложения в основные средства оцениваются в упрощенном порядке;
- Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.
- Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.
- Неотделимые улучшения в арендованные объекты ОС, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, и соответствующие условиям, установленным п. 4 ФСБУ 6/2020, учитываются в качестве объектов ОС.

2.3.1.2 *В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:*

- земельные участки;
- объекты природопользования;
- здания, строения, помещения;
- производственное оборудование;
- транспортные средства;
- компьютерная и прочая офисная техника;
- мебель.

2.3.1.3 *Переоценка и обесценение ОС и капвложений*

- Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.
- Организация, имея право на применение упрощенных способов учета, не проверяет ОС и капитальные вложения на обесценение.

2.3.1.4 *Амортизация ОС*

- Начисление амортизации объекта ОС начинается с даты его признания в бухгалтерском учете и прекращается с момента его списания с учета. В месяце принятия к учету ОС амортизация начисляется с 1-го числа следующего месяца.
- По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

2.3.2 Сырье и материалы

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

2.3.2.1 *Учет приобретения материалов*

- Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

- ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

- Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

2.3.2.2 Учет списания материалов

- При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости.

- Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

- Тара и тарные материалы учитываются по фактической себестоимости на счете 10 "Материалы", субсчет "Тара и тарные материалы", учетные цены не применяются.

2.3.3 Учет расходов.

2.3.3.1 Общество не формирует затраты незавершенного производства. Все затраты за месяц полностью списываются в уменьшение выручки. При этом затраты делятся на прямые производственные и общехозяйственные.

2.3.3.2 В составе прямых расходов по видам деятельности отражаются:

- расходы на оплату труда работников, непосредственно участвующих в оказании услуг, и начисленные на такую оплату страховые взносы;

- расходы на приобретение сырья, материалов, используемых при оказании услуг;

- амортизация основных средств, непосредственно используемых при оказании услуг;

- расходы на оплату работ (услуг) сторонних организаций, непосредственно используемых при оказании услуг;

- другие расходы, непосредственно связанные с оказанием услуг.

2.3.3.3 В составе общехозяйственных расходов учитываются расходы, которые нельзя напрямую отнести на вид деятельности, а также расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом, а именно:

- заработная плата управленческого персонала и начисленные на нее страховые взносы;

- стоимость услуг по ведению учета, консультационных и аналогичных услуг;

- амортизация основных средств общепроизводственного, общехозяйственного и управленческого назначения и расходы на их ремонт;

- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

2.3.3.4 Прямые расходы, учтенные в течение календарного месяца на счете 20 «Основное производство», по окончании месяца полностью списываются в дебет счета 90.02 «Себестоимость продаж». Расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода списываются в дебет счета 90.08 "Управленческие расходы" в качестве условно-постоянных.

2.3.3.5 Прочие расходы Общества учитываются на счете 91.02 "Прочие расходы".

2.3.4 Учет аренды

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

	За 2024 г.	66	(66)	-	-	-	-	-	-
Сооружения	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	78	(78)	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	17 394	-	-	(17 394)	-	-	-	-

4.2 Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
		фактические затраты	затраты	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	60 015	-	-	-	60 015
	За 2024 г.	60 015	-	-	-	60 015

5. Финансовые вложения отсутствуют.

6. Запасы отсутствуют.

7. Дебиторская задолженность отсутствует.

8. Обязательства (тыс. руб.):

Наименование показателя	Период	На 31.12.2024	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	За 2025 г.	57 337	-	-	-	-	57 337	
	За 2024 г.	74 986	-	-	(17 649)	-	57 337	
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	57 337	-	-	-	-	57 337	
	За 2024 г.	74 986	-	-	(17 649)	-	57 337	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	207	495	-	(37)	-	665	
	За 2024 г.	77	130	-	-	-	207	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	35	-	-	-	35	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочные займы	За 2025 г.	66	-	-	-	-	66	
	За 2024 г.	-	66	-	-	-	66	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	26	-	-	(26)	-	-	
	За 2024 г.	-	26	-	-	-	26	
Расчеты по НДС, не	За 2025 г.	12	-	-	(12)	-	-	

отраженные на ЕНС	За 2024 г.	-	12	-	-	-	12
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	104	460	-	-	-	564
	За 2024 г.	77	27	-	-	-	104

9. Обеспечение обязательств отсутствуют.

10. Расходы от обычных видов деятельности по элементам затрат всего (тыс. руб.):

Наименование показателя	За 2025 год	За 2024 год
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	35	250
Итого по элементам	35	250
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	35	250

11. Государственная помощь отсутствует.

12. Выручка по видам деятельности составила (тыс. руб.):

Наименование показателя	За 2025 год	За 2024 год
Разборка и снос зданий	-	22

13. Расходы по видам деятельности составили (тыс. руб.):

Наименование показателя	За 2025 год	За 2024 год
Разборка и снос зданий	35	250

14. Прочие расходы:

- земельный налог – 423 тыс. руб.
- прочие – 11 тыс. руб.

15. Событие после отчетной даты

11 марта 2026 года ФНС приняла решение о предстоящем исключении Общества из ЕГРЮЛ, поскольку более шести месяцев числились недостоверные данные по юридическому адресу. Участником Общества ООО "СЗ СТ" было подано в адрес ФНС России возражение ввиду наличия кредиторской задолженности перед ООО "СЗ СТ". Кроме того, 27.03.2026 через нотариуса были поданы изменения в ЕГРЮЛ по адресу, в результате чего должно быть снято решение о предстоящем исключении.

16. Информация о связанных сторонах

1. ООО "СЗ СТ" владеет 100% долей Общества.

Наличие права требования к Обществу по договорам займа, новированное в беспроцентное обязательство со сроком погашения 30.12.2025 г., за минусом имущества, переданного ООО "СЗ СТ" в качестве отступного. Остаток задолженности по договору новации по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 57 337 тыс. руб.

2. Урюпин Александр Александрович - Генеральный директор Общества. В течении 2025 г. выплаты не производились.

Урюпин Александр Александрович является участником ООО "КРОПФЛИТРУ" с долей 100% Уставного капитала. В 2025 году операций между Обществом и ООО "КРОПФЛИТРУ" не осуществлялось.

Урюпин Александр Александрович является участником ООО "СЗ "МОНОЛИТ-СТРОЙ" с долей 45% Уставного капитала. В 2025 году операций между Обществом и ООО "СЗ "МОНОЛИТ-СТРОЙ" не осуществлялось.

3. Гончаров Александр Сергеевич – Генеральный директор Общества. В течении 2025 г. выплаты не производились.

Гончаров Александр Сергеевич является участником ООО «СЗ СТ» с долей 50% Уставного капитала. В 2025 году операций между Обществом и ООО «СЗ СТ» не осуществлялось.

Гончаров Александр Сергеевич является участником ООО «СДИ» с долей 100% Уставного капитала. В 2025 году операций между Обществом и ООО «СДИ» не осуществлялось.

ИП Гончаров Александр Сергеевич (ИНН 772881698179).

В течение 2025г. операции между Обществом и ИП Гончаров Александр Сергеевич не проводились.

4. Урюпина Валерия Алексеевна является участником ООО «СЗ СТ» с долей 50% Уставного капитала. В 2025 году операций между Обществом и ООО «СЗ СТ» не осуществлялось.

Урюпина Валерия Алексеевна является Генеральным директором ООО «Отал Девелопмент». В 2025 году операций между Обществом и ООО «Отал Девелопмент» не осуществлялось.

Дата подписания отчетности:

«30» марта 2026 г.

Генеральный директор ООО «ЗЭТА-РИЭЛТИ»

Гончаров А.С.