

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Кластер Шереметьево» за 2025 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Кластер Шереметьево» (далее - «Общество») за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. Основные сведения

Полное наименование на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «Кластер Шереметьево»

Сокращенное наименование на русском языке: ООО «Кластер Шереметьево»

Полное фирменное наименование юридического лица на иностранном языке: нет

Адрес регистрации: 141736, Московская область, г.о. Лобня, г. Лобня, Лобненский б-р, д. 12, ком. 17. (юридический адрес совпадает с фактическим)

Дата регистрации: 31.08.2020

Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №23 по Московской области

Сведения о налоговом органе, в котором юридическое лицо состоит на учете: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №13 по Московской области

ОГРН 1205000075862 ИНН 5047243382 КПП 504701001

Общество не имеет филиалов и представительств, обособленных подразделений.

Органы управления организации: Общее собрание.

Единоличный исполнительный орган организации: Генеральный директор с 11.02.2022 г. Гутекулов Александр Владимирович.

Специального контрольного органа не создавалось. Надзор за деятельностью общества осуществляет общее собрание участников.

По состоянию на 01.01.2025 г. единственным участником Общества является ООО Управляющая компания «Универсальные инвестиции», доверительный управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом, комбинированным «Михайловский-Инвестиционный» ОГРН 1157746621500, ИНН 7714332484, КПП 771001001 доля 100% в уставном капитале Общества номинальной стоимостью 104 000, 0 тыс. руб.

Основной вид деятельности (по коду ОКВЭД ред.2):

41.20 - Строительство жилых и нежилых зданий

Дополнительные виды деятельности по ОКВЭД:

- 41.10 Разработка строительных проектов
- 42.11 Строительство автомобильных дорог и автомагистралей
- 42.13 Строительство мостов и тоннелей
- 42.21 Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения
- 42.22 Строительство коммунальных объектов для обеспечения электроэнергией и телекоммуникациями
- 42.91 Строительство водных сооружений
- 42.99 Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки
- 43.11 Разборка и снос зданий
- 43.12 Подготовка строительной площадки
- 43.13 Разведочное бурение
- 43.21 Производство электромонтажных работ
- 43.22 Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха

- 43.29 Производство прочих строительно-монтажных работ
- 43.31 Производство штукатурных работ
- 43.32 Работы столярные и плотничные
- 43.33 Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен
- 43.34 Производство малярных и стекольных работ
- 43.39 Производство прочих отделочных и завершающих работ
- 43.91 Производство кровельных работ
- 43.99 Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки

Общество занимается только строительством индустриальной недвижимости – индустриально-логистического кластера. Имеет в собственности земельный участок площадью 47 га, в настоящий момент проходят стадии различных экспертиз проекта и согласования, срок строительства запланирован на период 2023-2025 гг. Разрешение на строительство RU50-12-23348-2023, выдано Министерством жилищной политики Московской области от 14.02.2023 на срок до 14.02.2028.

Контакты: телефон +74956602440; e-mail: info@mikdev.ru; сайт: www.mikdev.ru

Среднесписочная численность работающих за отчетный период сотрудников Общества в 2025 году составила 1 человек, в 2024 году – 1 человек.

Налогообложение: ОСНО – общая система налогообложения.

Лицензий общество не имеет.

Общество арендует нежилое помещение для офиса, расположенное по адресу:

141736, Московская Область, г.о. Лобня, г Лобня, б-р Лобненский, дом 12, комната 17 по договору субаренды недвижимого имущества по краткосрочному договору субаренды № А-СУ-0421-1/22 от 24.04.2022 г. и дополнительных соглашений к нему, заключенных с АО «Стратегия Управления» ИНН 7720611870 КПП 771901001 ОГРН 1087746373835,

2. Основные положения учетной политики

Учетная политика для целей бухгалтерского учета на 2025 год утверждена приказом генерального директора от 11.02.2022 года № 22/УП. В отчетном периоде учетная политика не изменялась.

Настоящая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2025 г. не возникало.

Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год подготовлена, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке. Незначительные убытки от прочих операций являются обычными для деятельности по длительному строительству крупных объектов.

Бухгалтерский учет Общества осуществляется бухгалтерией с применением учетной программы 1С: Общество 8. ERP Управление Обществом 2.

1. Определение уровня существенности

Количественный уровень существенности для оценки необходимости отдельного раскрытия и ошибки, определяется исходя из процентного соотношения суммы искажения показателя бухгалтерской отчетности к валюте баланса за соответствующий отчетный период. Если процентное соотношение составляет более семи процентов, то информация отдельно раскрывается или ошибка признается существенной. При этом информация может быть качественно существенной даже если соответствующая сумма меньше приведенного количественного уровня существенности.

2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам, отнесены к краткосрочным, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев

после отчетной даты или не установлен. Долгосрочная дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе как прочие внеоборотные активы, долгосрочные обязательства – как прочие долгосрочные обязательства. Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты. В связи с тем, что все операции общества, включая выдачу авансов, направлены на создание будущего объекта основных средств, для увеличения полезности информации для пользователя, выданные авансы отражаются в отчетности исходя из срока их погашения.

3. Основные средства, аренда

В бухгалтерском учете основные средства показаны по первоначальной (восстановленной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время их эксплуатации.

Организация в связи с изменением учетной политики с началом применения ФСБУ 25, не применяет ретроспективный способ представления информации.

На 31.12.2025 г. в составе основных средств учтен земельный участок 47 га, кадастровый номер 50:12:0000000:58203, категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), «Производственная деятельность», «Склад».

Справочно: кадастровая стоимость ЗУ на 2024 год составила 1 191 635,7 тыс.руб. на 2025 год – 1 907 384,00 тыс. руб.

По отраженному в настоящих пояснениях договору аренды, организация на основании пп.1 п.5 ФСБУ 25 не признает объекты учета аренды.

В связи с наличием одного объекта основных средств- земельного участка, элементы амортизации не применяются.

Инвентаризация основных средств проводится один раз в три года по состоянию на дату между 01 октября и 31 декабря.

4. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

В 2025 году Общество не получало выручки.

Текущие расходы Общества аккумулируются в учете на счетах формирования первоначальной стоимости объекта строительства

5. Прочие доходы и расходы

Прочими доходами могут являться, в частности:

- проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете Общества в этом банке;
- прочие доходы.

Прочие доходы отражаются на счете 91.01 «Прочие доходы».

Прочими расходами Общества являются, в частности:

- начисление резерва сомнительных долгов
- прочие расходы

Прочие доходы отражаются на счете 91.02 «Прочие расходы».

Доходы и Расходы, не вошедшие в перечень, но возникшие в ходе хозяйственной деятельности Общества классифицируются в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации» ПБУ 10/99 «Расходы организации».

В составе прочих расходов Общества могут отражаться расходы, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии и т.п.).

6. Учет расходов по займам и кредитам

Учет расходов по займам и кредитам осуществляется в соответствии с положениями ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденному Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. № 107н.

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

Проценты за пользование заемными средствами в налоговом учете включаются в состав прочих расходов текущего (налогового) периода, в бухгалтерском учете включаются в первоначальную стоимость объекта строительства.

Задолженность по полученным займам и кредитам отражается с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов и с учетом срока погашения займа и кредита.

В течение отчетного периода Общество не выдавало векселя, не выпускало и не продавало облигации.

7. Отчет о движении денежных средств

Текущие операции Общества, связанные с осуществлением обычной деятельности организации, являются по своему характеру инвестиционными. Организация осуществляет платежи только для создания внеоборотного актива. Так же в связи с удобством стандартной детализации в форме ОДДС в разделе текущих операций, имеющиеся денежные потоки показаны в этом разделе

Средства в депозитах сроком до 1 месяца рассматриваются как денежные эквиваленты. Поступления по депозитам показываются по строке 4214.

8. Оценочные резервы

Под оценочным обязательством признается обязательство Общества с неопределенной величиной и сроком исполнения. Данный вид оценочного обязательства возникает исходя из норм трудового законодательства. Экономическим смыслом отражения оценочного обязательства в бухгалтерском учете является создание резерва под расходы, которые с высокой степенью вероятности произойдут в будущем. В учете и отчетности Общества в качестве оценочных обязательств отражаются обязательства, связанные с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска.

Обязанность оплачивать отпуск или выплачивать компенсацию при увольнении, установлена действующим законодательством. Размер обязательства определить по существующему порядку расчета среднего заработка и количеству дней полагающегося отпуска.

При отражении в бухгалтерском учете оценочного обязательства Общества, связанного с реализацией работниками права на получение ежегодных оплачиваемых отпусков, учитываются:

- утвержденный график отпусков работников;
- принципы и условия оплаты труда и количество дней отпуска отдельных категорий работников;
- уплата страховых взносов в связи с предоставлением работникам оплачиваемых отпусков.

На основе показателей учета кадров, Общество располагает информацией о количестве дней оплачиваемых отпусков, не использованных каждым работником по состоянию на отчетную дату.

Величина оценочного обязательства на оплату отпусков в бухгалтерском учете на отчетную дату равна сумме задолженности Общества, если бы пришлось единовременно начислить и выплатить полагающиеся отпускные всем сотрудникам. При этом размер задолженности представляет собой сумму отпускных, увеличенную на обязательства Общества по страховым взносам.

На счете 96 «Резервы предстоящих расходов» Общества отражает суммы оценочных обязательств, созданных по положениям ПБУ 8/2010. Оценочное обязательство по оплате отпусков работников и относится к краткосрочным.

9. Учет налога на прибыль

Общество применяет ПБУ 18/02.

Общество отражает в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности различие налога на бухгалтерскую прибыль (убыток), признанного в бухгалтерском учете, от налога на налогооблагаемую прибыль, сформированного в бухгалтерском учете и отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль, в соответствии с требованиями ПБУ «Учет расчетов по налогу на прибыль» 18/02.

Общество использует метод учета, при котором осуществляется пооперационное выявление разниц между налоговым и бухгалтерским учетом.

Отложенные налоги отражаются: ОНА — 09 «Отложенные налоговые активы»; ОНО — 77 «Отложенные налоговые обязательства».

Текущий налог на прибыль, ТНП = УРНП – УДНП + ПНР – ПНД + ОНА – ОНО.

В бухгалтерском учете выполняют следующие записи:

Дт 99 Кт 68/НП — начислен УРНП;

Дт 68 /НП Кт 77 — начислено ОНО;

Дт 09 Кт 68/НП — начислен ОНА;

Дт 99 Кт 68/НП — начислен ПНР;

Дт 68 «Расчет налога на прибыль» Кт 99 — начислен ПНД.

3. Основные показатели деятельности

1. Основные средства

Движение и наличие основных средств, инвестиционной недвижимости и соответствующего накопленного износа представлено в Пояснениях № 4 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Общество занимается только строительством индустриальной недвижимости – индустриально-логистического кластера. В настоящее время и в ретроспективном периоде сдача в аренду не осуществлялась.

2. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Пояснениях №7 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Таблица 1 (тыс. руб.)

Дебиторская задолженность	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Долгосрочная дебиторская задолженность (авансы выданные)*	142 828	0	0
Краткосрочная дебиторская задолженность	13 251	146 743	155 504

- В балансе отражены по статье «прочие внеоборотные активы».

3. Денежные средства

Таблица 2 (тыс. руб.)

Денежные средства	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Рублевые счета	33	73	8 664
Итого	33	73	8 664

4. Резервы по сомнительным долгам

В Обществе создан резерв сомнительных долгов по авансу, выданному поставщику ООО «Стелластрой» ИНН 7730621677 КПП 770301001 на сумму 1 048 тыс.руб.

5. Уставный капитал

Уставный капитал на 31.12.2025 составляет 104 000 тыс. руб.

6. Заемные средства

Таблица 3 (тыс. руб.)

Заемные средства	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Долгосрочные займы	237 729	93 891	43 615
Краткосрочные займы	14 469	0	3 912

7. Раскрытие информации по доходам и расходам организации

Доходами и расходами Общества в 2025 г. признаны:

Доходы от размещения денежных средств на депозитах – 219 тыс. руб.

Прочие расходы - (792) тыс. руб.

8. Изменение оценочных значений

В отчетности Общества в составе оценочных значений отражаются резервы отпусков.

В 2025 году Обществом были изменены следующие оценочные значения:

Таблица 4 (тыс. руб.)

Наименование оценочного значения	Содержание изменения	Включено в расходы текущего периода, в тыс. рублей
Резерв по предстоящим отпускам	начислен резерв	691
Резерв по предстоящим отпускам	списан резерв	310

Сравнительные данные незначительны.

9. Исправление ошибок

В 2025 году исправления ошибок прошлых лет не проводилось.

10. Расчеты по налогу на прибыль

Расчеты по налогу на прибыль в 2025 году в разрезе условного расхода по налогу на прибыль и постоянных разниц незначительны для детального раскрытия

Таблица 5.1 (тыс. руб.)

Причины образовавшихся временных разниц (данные аналитического учета по счету 09)	Сальдо на начало периода		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Резервы сомнительных долгов	262		262	
Убытки прошлых лет	7 485		13 704	
Итого	7 485		13 966	

Таблица 5.2 (тыс. руб.)

Причины образовавшихся временных разниц (данные аналитического учета по счету 77)	Сальдо на начало периода		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Внеоборотные активы		5 253		11 525
Итого		5 253		11 525

Расчеты по налогу на прибыль в 2024 году в разрезе условного расхода по налогу на прибыль и постоянных разниц несутсущественны для детального раскрытия

Таблица 5.3 (тыс. руб.)

Причины образовавшихся временных разниц (данные аналитического учета по счету 09)	Сальдо на начало периода		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
09. Отложенные налоговые активы	4 018		7 747	
Резервы сомнительных долгов			262	
Убытки прошлых лет (в НУ)	4 018		7 485	
Итого	4 018		7 747	

Таблица 5.4 (тыс. руб.)

Причины образовавшихся временных разниц (данные аналитического учета по счету 77)	Сальдо на начало периода		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
77. Отложенные налоговые обязательства		2 154		5 253
Внеоборотные активы		2 154		5 253
Основные средства				
Итого		2 154		5 253

11. Связанные и аффилированные лица

Выплаты основному управленческому персоналу за 2025 год составили:

Вознаграждение с учетом НДФЛ 7 239 тыс. руб., страховые взносы 1 171 тыс. руб.

Выплаты основному управленческому персоналу за 2024 год составили:

Генеральный директор: ФОТ с НДФЛ 7 153 тыс. руб., страховые взносы 1 149 тыс. руб.

Контролирующим лицом с 10.01.2024 г. является участник Общества: Закрытый паевой инвестиционный фонд, комбинированный «Михайловский –Инвестиционный» (далее- Фонд), который находится под управлением ООО «Универсальные инвестиции» ИНН 7714332484 КПП 771001001 ОГРН 1157746221500. Согласно условиям договора доверительного управления ООО «Универсальные инвестиции» действует в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ (ред. от 19.12.2023) «Об инвестиционных фондах». Исходя из статьи 3 и пункта 8 статьи 6.1 Закона № 115-ФЗ бенефициарным владельцем признается физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) юридическим лицом либо имеет возможность контролировать его действия. Таким образом, конечным бенефициаром ООО «Кластер Шереметьево» является генеральный директор ООО «Универсальные инвестиции».

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности ООО «Кластер Шереметьево» проводит операции с контрагентами, которые являются связанными сторонами.

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны Общества за период с 01 января по 31 декабря 2025 года:

Таблица 6

Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанным	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %
--	--	---	--

Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанным	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %
ООО "УК "Универсальные инвестиции" Д.У. ЗПИФ комбинированным "Михайловский-Инвестиционный"	125047, Москва г, Лесная ул, дом № 5, корпус В, этаж 7, помещение 65	Контролирующее лицо. Конечный бенефициар генеральный директор ООО «Универсальные инвестиции» Жуковский И.П.	100

В нижеследующей таблице представлены операции со связанной стороной, ООО "УК "Универсальные инвестиции" Д.У. ЗПИФ комбинированным "Михайловский-Инвестиционный":

Таблица 7.1 (тыс. руб.)

Связанная сторона	Наименование задолженности	Увеличение кредиторской задолженности по займам	Кредиторская задолженность на 31.12.2025г
ООО "УК "Универсальные инвестиции" Д.У. ЗПИФ комбинированным "Михайловский-Инвестиционный"	Сумма займа	133 217	212 958
	Проценты по займу	25 090	39 240
Итого		158 307	252 198

Срок погашения сумм по займам и процентам – 2026-2031 года. Погашение в денежной форме.

В нижеследующей таблице представлены операции со связанной стороной, ООО "УК "Универсальные инвестиции" Д.У. ЗПИФ комбинированным "Михайловский-Инвестиционный" в 2024 году.

Таблица 7.2 (тыс. руб.)

Связанная сторона	Дебиторская задолженность	Увеличение кредиторской задолженности по займам	Кредиторская задолженность на 31.12.2024г
ООО "УК "Универсальные инвестиции" Д.У. ЗПИФ комбинированным "Михайловский-Инвестиционный"	Сумма займа	36 126	79 741
	Проценты по займу	10 239	14150
Итого	0,00		93 891

Срок погашения суммы по займам и процентам - 2026-2031 годы. Погашение в соответствии с условиями договоров. Погашение – в денежной форме.

12. События, произошедшие после 31 декабря 2025 года

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

13. Операционная среда

Рынки развивающихся стран, включая Россию, подтверждены 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, существует возможность их произвольной интерпретации. Будущее направление развития России в большей

степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в 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. 24.02.2022 года началось проведение специальной военной операции на территории Украины. В ответ на это, 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.

В течении 2025 года Центральный Банк России постепенно корректировал ключевую ставку в сторону понижения с 21% процента в начале года до 16% в конце, эти события Общество ощутило через снижение ставки по депозитам с 19,96 % в начале года до 13,77% в конце.

14. Налоговое законодательство

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. В последнее время налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов, могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. При этом, руководство Общества, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были исчислены и уплачены.

С 2026 года вводится ставка НДС 22%. Это приведет к росту цен на строительные материалы и услуги. Уже рассматриваются некоторые прогнозы по изменению цен: арматура- подорожает на 8-12%, газобетонный блок и кирпич – вырастут в цене на 6-10%, бетон- подорожает на 5-8%. В таких условиях вести дальнейшее строительство объекта Обществу придется с пересмотром бюджета строительства в сторону его увеличения, что, конечно, произойдет за счет наращивания заемных средств. В данной ситуации положительное отношение налоговых органов по возмещению НДС из бюджета для Общества крайне важно.

15. Условные обязательства и условные активы

Общество не участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств, по состоянию на 31.12.2025 года не создавался. Условий для отражения других условных активов и обязательств в 2024 и 2025 годах не возникало.

Генеральный директор

ООО «Кластер Шереметьево» _____ А.В. Гутекулов

31.12.2025 года

