Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано				
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано				
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

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

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

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	1 071	(72)	-	-	-	(35)	-	-	-	-	-	1 071	(107)
	За 2024 г.	1 071	(36)	-	-	-	(36)	-	-	-	-	-	1 071	(72)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	1 071	(72)	-	-	-	(35)	-	-	-	-	-	1 071	(107)
	За 2024 г.	1 071	(36)	-	-	-	(36)	-	-	-	-	-	1 071	(72)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
					списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)				переоценка			
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	2 790 924	(580 054)	2 309 193	(2 775 534)	694 039	(503 952)	-	-	-	2 324 583	(389 967)
	За 2024 г.	2 776 195	(116 574)	16 176	(1 447)	1 194	(464 674)	-	-	-	2 790 924	(580 054)
в том числе: Земельные участки в аренде	За 2025 г.	2 787 750	(579 713)	2 308 440	(2 774 747)	694 009	(502 953)	-	-	-	2 321 443	(388 657)
	За 2024 г.	2 774 748	(116 027)	13 002	-	-	(463 686)	-	-	-	2 787 750	(579 713)
Арендованные ОС	За 2025 г.	2 387	(341)	-	-	-	(818)	-	-	-	2 387	(1 159)
	За 2024 г.	954	(434)	2 387	(954)	955	(862)	-	-	-	2 387	(341)
Нежилое помещение в аренде	За 2025 г.	787	-	753	(787)	30	(181)	-	-	-	753	(151)
	За 2024 г.	493	(113)	787	(493)	239	(126)	-	-	-	787	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	1 935 580	2 211 869	2 660 657
в том числе: Основные средства, пригодные к использованию	964	999	1 035
Права пользования активами	1 934 616	2 210 870	2 659 622
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

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

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

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

Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

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

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	14 720 171	-	-	(14 720 171)	-	-	-	-	-	-
в том числе: Приобретенные права участника долевого строительства	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	14 720 171	-	-	(14 720 171)	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	14 720 171	-	-	(14 720 171)	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

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

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	8 318 087	-	2 254 050	-	-	-	X	X	10 572 137	-
	За 2024 г.	4 865 941	-	3 452 146	-	-	-	X	X	8 318 087	-
в том числе: Затраты на строительство МФК Слава	За 2025 г.	8 318 087	-	2 254 050	-	-	-	-	-	10 572 137	-
	За 2024 г.	4 865 941	-	3 452 146	-	-	-	-	-	8 318 087	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано					
		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	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	929 038	(19 034)	144 566	-	(182 821)	(7)	9 288	-	890 776	(9 746)
	За 2024 г.	502 137	(8 389)	583 236	-	(154 742)	(1 593)	(10 645)	-	929 038	(19 034)
в том числе: расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	6 357	(6 357)	-	-	(6 143)	(7)	6 150	-	207	(207)
	За 2024 г.	8 389	(8 389)	-	-	(439)	(1 593)	2 032	-	6 357	(6 357)
авансы выданные	За 2025 г.	629 626	(12 677)	144 169	-	(96 941)	-	3 819	-	676 854	(8 858)
	За 2024 г.	271 061	-	503 808	-	(145 243)	-	(12 677)	-	629 626	(12 677)
прочая	За 2025 г.	264 890	-	395	-	(51 572)	-	(681)	-	213 713	(681)
	За 2024 г.	222 687	-	51 263	-	(9 060)	-	-	-	264 890	-
расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	28 165	-	2	-	(28 165)	-	-	-	2	-
	За 2024 г.	-	-	28 165	-	-	-	-	-	28 165	-
Итого	За 2025 г.	929 038	(19 034)	144 566	-	(182 821)	(7)	9 288	X	890 776	(9 746)
	За 2024 г.	502 137	(8 389)	583 236	-	(154 742)	(1 593)	(10 645)	X	929 038	(19 034)

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	9 746	-	19 034	-	8 389	-
в том числе: расчеты с покупателями и заказчиками	207	-	6 357	-	8 389	-
авансы выданные	8 858	-	12 677	-	-	-
прочая	681	-	-	-	-	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	4 601 263	235 290	186 792	(1 448 468)	-	27 286	3 602 163
	За 2024 г.	5 278 918	27 401	237 652	(942 708)	-	-	4 601 263
в том числе: займы	За 2025 г.	2 819 283	-	186 792	(900 000)	-	-	2 106 075
	За 2024 г.	2 581 631	-	237 652	-	-	-	2 819 283
арендные обязательства	За 2025 г.	1 781 980	235 290	-	(548 468)	-	-	1 468 802
	За 2024 г.	2 697 287	27 401	-	(942 708)	-	-	1 781 980
гарантийные удержания	За 2025 г.	-	-	-	-	-	27 286	27 286
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	12 860 003	463 777	-	(370 177)	-	(27 286)	12 926 317
	За 2024 г.	15 204 777	1 408 483	-	(3 753 257)	-	-	12 860 003
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	63 619	71 312	-	(6 947)	-	-	127 984
	За 2024 г.	13 048	58 433	-	(7 862)	-	-	63 619
расчеты по авансам полученным	За 2025 г.	12 266 809	-	-	-	-	-	12 266 809
	За 2024 г.	12 266 811	-	-	(2)	-	-	12 266 809
расчеты по налогам и взносам	За 2025 г.	55 123	-	-	(12 568)	-	-	42 555
	За 2024 г.	2 421 099	38 123	-	(2 404 099)	-	-	55 123
займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	501 356	-	-	(501 356)	-	-	-
прочая	За 2025 г.	6 078	21 568	-	-	-	(27 286)	360
	За 2024 г.	1 975	5 400	-	(1 297)	-	-	6 078
арендные обязательства	За 2025 г.	468 374	370 897	-	(350 662)	-	-	488 609
	За 2024 г.	488	1 306 527	-	(838 641)	-	-	468 374
Итого	За 2025 г.	17 461 266	699 067	186 792	(1 818 645)	-	X	16 528 480
	За 2024 г.	20 483 695	1 435 884	237 652	(4 695 965)	-	X	17 461 266

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	14 233	46 600	(34 189)	-	26 644
	За 2024 г.	108	14 608	(483)	-	14 233
в том числе: резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	177	749	(116)	-	810
	За 2024 г.	108	552	(483)	-	177
резерв на выплату членам СД	За 2025 г.	13 720	28 675	(16 876)	-	25 519
	За 2024 г.	-	13 720	-	-	13 720
резерв на годовую премию	За 2025 г.	336	17 176	(17 197)	-	315
	За 2024 г.	-	336	-	-	336

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	6 843	6 895
Отчисления на социальные нужды	1 411	1 139
Амортизация	181	127
Прочие затраты	372 808	950 100
Итого по элементам	381 243	958 261
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(340 693)	(933 594)
Итого расходы по обычным видам деятельности	40 550	24 667

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

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

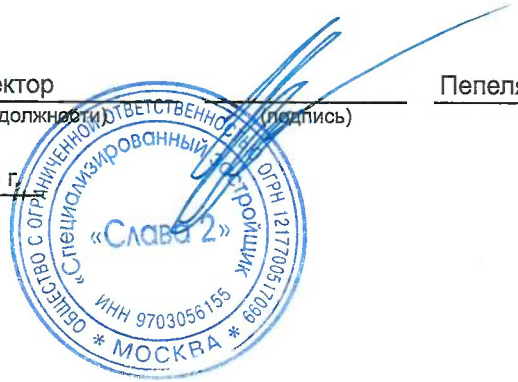
11.2. Бюджетные кредиты

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

Генеральный директор _____ Пепеляев Михаил Николаевич

(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

20 февраля 2026 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2025 года и отчету о финансовых результатах за период 01.01.2025 - 31.12.2025 г. Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Слава 2»

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Слава 2» (далее «Общество») за период 01.01.2025 - 31.12.2025 г.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Слава 2».

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «СЛАВА 2».

Сведения о регистрации:

27 октября 2021 года ООО «СЗ «СЛАВА 2» (ООО «НБ Строй») внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1217700517099. Общество зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

Адрес местонахождения (почтовый адрес):

С 23 декабря 2022 года юридический и почтовый адрес Общества находится 123242, Москва г., вн.тер.г.муниципальный округ Пресненский, Новинский бульвар, д.31, помещение 1/7.

ИНН: 9703056155

КПП: 770301001

ОКПО: 53649203

Основные виды деятельности Общества за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 гг.:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Устав Общества утвержден и зарегистрирован:

Решением единственного участника Общества №1/2022 от 12 мая 2022 г.

Среднесписочная численность работающих в Обществе составила:

За период с 01.01.2025 по 31.12.2025 гг.— 2 человека.

За период с 01.01.2024 по 31.12.2024 гг.— 1,9 человек.

Общество осуществляло свою деятельность на основании следующих лицензий:

Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности.

Единоличный исполнительный орган Общества:

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор.

С 30 июля 2022 года по 12 февраля 2024 года Генеральным директором Общества являлся Жущиковский Александр Владимирович. С 13 февраля 2024 года по настоящее время Генеральным директором Общества является Пепеляев Михаил Николаевич.

Главный бухгалтер Общества:

Ведение бухгалтерского учета осуществляет ООО «ДОМ.РФ Центр сопровождения» по договору №09-34-02/17-23 от 09.01.2023г.

Состав участников Общества на 31 декабря 2025 года:

№ п/п	Участник	Размер доли (%)	Номинальная стоимость доли (тыс. руб.)
1	ООО «УК Слава»	99	2 988 315
2	ЗПИФ комбинированный «Проекты развития» Доверительным управляющим (д.у.) Фондом является АО «УК Молния» (ОГРН 1227700403193)	1	30 185

У Общества есть Совет Директоров.

У Общества отсутствует ревизионная комиссия.

Общество не имеет филиалов, представительств и обособленных подразделений.

2. РАСКРЫТИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СПОСОБОВ ВЕДЕНИЯ УЧЕТА

2.1. Основа представления информации в годовой бухгалтерской отчетности

Данная годовая бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества на 2025 год, утвержденная приказом от 27.12.2024г. № С2-10/12-ОД, подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29 июля 1998 № 34н и других нормативных актов законодательства в области бухгалтерского учета.

2.2. Организационные аспекты учетной политики

Бухгалтерский учет в организации осуществляется в соответствии с требованиями законодательства в области бухгалтерского учета на основании рабочего плана счетов бухгалтерского учета, а также в соответствии с локальными нормативными актами по бухгалтерскому учету, утвержденными в организации.

Для оформления фактов хозяйственной жизни организация применяет типовые формы первичных учетных документов, утвержденные банковским законодательством по операциям с денежными средствами, по прочим операциям — формы первичной учетной документации, утвержденные в организации. Для систематизации и накопления информации, содержащейся в принятых к бухгалтерскому учету первичных учетных документах, организация применяет формы регистров бухгалтерского учета.

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности организация проводит инвентаризацию активов и финансовых обязательств в соответствии с порядком, установленным Положением «О порядке проведения и оформления результатов инвентаризации активов и обязательств».

Бухгалтерский учёт активов, обязательств и фактов хозяйственной жизни ведётся в рублях с копейками, без округлений.

Стоимость активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учёте и отчётности подлежит пересчёту в рубли. Курсовая разница, связанная с расчетами с учредителями по вкладам, в том числе

в уставный (складочный) капитал организации, подлежит зачислению в добавочный капитал этой организации.

Во всех других случаях курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты организации как прочие доходы или прочие расходы. Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации, средств на банковских счетах (банковских вкладах), выраженной в иностранной валюте, по мере изменения курса не производится.

Пересчет в рубли иностранной валюты по среднему курсу, исчисленному за месяц или более короткий период, не производится.

При обработке учетной информации в организации применяется компьютерная техника с программным обеспечением.

Организация не имеет подразделений, выделенных на отдельный баланс.

Денежными эквивалентами в отчетности признаются депозиты до востребования, беспроцентные депозиты, срочные депозиты (со сроком размещения не более 3 месяцев), депозиты сроком свыше 3 месяцев (с условием возможности досрочного их изъятия), аккредитивы.

Ошибка, обнаруженная в бухгалтерском учете, признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период составляет не менее 10% (десяти процентов) от соответствующей статьи Бухгалтерской отчетности.

2.3 Методологические аспекты учетной политики

2.3.1 Учет и оценка основных средств

Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным приказом Минфина от 17.09.2020г. №204н.
Активы, удовлетворяющие условиям пункта 4 ФСБУ 6/2020 и признанные основными средствами, отражаются на счете 01 «Основные средства», если их стоимость без НДС за единицу больше 100 000 тыс. руб.
Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.
В качестве инвентарного объекта учитывается объект основных средств со всеми его приспособлениями и принадлежностями.
Инвестиционная недвижимость, предназначенная для предоставления за плату во временное пользование, учитываются на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности» в соответствующей аналитике счета.
Принятие на учет вновь поступивших основных средств, списание с баланса основных средств вследствие их физического или морального износа, определение сроков полезного использования основных средств производятся комиссией, состав и обязанности которой утверждаются приказом Общества.
При приобретении имущества, бывшего в эксплуатации, срок полезного использования определяется с учетом документально подтвержденного периода эксплуатации имущества прежним собственником.
При принятии объекта основных средств к бухгалтерскому учету фактические затраты, учтенные на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», увеличивают стоимость объекта основных средств и относятся в дебет счета 01 «Основные средства». В случае фактического начала эксплуатации части объекта капитальных

вложений до завершения капитальных вложений в целом, организация признает объектом основных средств такую часть капитальных вложений.
Срок полезного использования объекта основных средств определяется как ожидаемый срок использования. По каждому основному средству срок полезного использования устанавливается с учетом нормативно-правовых и других ограничений использования объекта исходя из производительности, мощности или ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации, а также планов по замене основных средств, модернизации и реконструкции (основание: пункт 9 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации по основным средствам осуществляется линейным способом начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта в бухгалтерском учете. Прекращается начисление амортизации с первого числа месяца следующего за месяцем выбытия. За неполный календарный месяц амортизация рассчитывается пропорционально количеству дней в месяце.
Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.
Основные средства, полученные в аренду, учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства», если объект не признается ППА (п. 11, 12 ФСБУ 25/2018).
Если неотделимые улучшения в арендованный объект недвижимого имущества по их завершении не возмещены арендодателем, то такие улучшения учитываются в качестве основного средства на балансе арендатора.
Неотделимые улучшения в арендованные объекты основные средства, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, и соответствующие условиям, установленным п. 4 ФСБУ 6/2020, учитываются в качестве объектов основных средств.
Объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости (п.12 ФСБУ 6/2020).
Общество проводит проверку основных средств на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».
Ежегодная переоценка основных средств не производится (п. 14 ФСБУ 6/2020).

Организация не осуществляет деятельность, связанную с добычей и разведкой месторождений полезных ископаемых.

2.3.2 Учет капитальных вложений

Организация применяет ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» (Основание: пункт 2 приказа Минфина от 17.09.2020 № 204н.)
Материалы, запасные части и иные товарно-материальные ценности, приобретенные для создания, улучшения или восстановления основных средств, учитываются как капвложения с момента их приобретения на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» (пп. «а» п.5, подп. «б» п. 10 ФСБУ 26/2020).
При осуществлении капитальных вложений на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев или установленный организацией меньший срок, в капитальные вложения включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки

(рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается в порядке, аналогичном порядку, установленному Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008). В состав капитальных вложений включается величина возникшего при осуществлении капитальных вложений оценочного обязательства, в том числе по будущему демонтажу, утилизации имущества и восстановлению окружающей среды (пп. «ж» п. 10, п. 12 ФСБУ 26/2020).
Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами.
Учет капитальных вложений осуществляется на балансовом счете 08 «Вложения во внеоборотные активы». Счет предназначен для обобщения информации о затратах Общества на объекты, которые впоследствии будут приняты, а к бухгалтерскому учету в качестве основных средств. Субсчет счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» формируются по видам капитальных вложений:
08.01 Приобретение земельных участков.
08.03 Строительство объектов основных средств.
08.04 Приобретение объектов основных средств.
На субсчете 08.03 «Строительство объектов основных средств» учитываются затраты по возведению зданий и сооружений, монтажу оборудования, стоимость переданного в монтаж оборудования и другие расходы, предусмотренные сметами, сметно-финансовыми расчетами и титульными списками на капитальное строительство (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным или хозяйственным способом).
На субсчете 08.04 «Приобретение объектов основных средств» учитываются затраты на приобретение оборудования, машин, инструмента, инвентаря и других объектов основных средств, не требующих монтажа.

2.3.3 Учет запасов

Материалы при их постановке на учет оцениваются в размере фактических затрат на их приобретение. При отпуске запасов в производство и ином выбытии Общество оценивает запасы по себестоимости каждой единицы Стоимость данных предметов по мере их передачи в эксплуатацию списывается на затраты в порядке, установленном в ФСБУ 5/2019.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К этой категории относятся следующие запасы: офисная бумага, картриджи, канцелярские принадлежности, папки, подарки к праздникам для сотрудников и партнеров. Данные затраты списываются единовременно на счет 26 «Общехозяйственные расходы» на дату приобретения.

Для списания запасов, предназначенных для управленческих нужд, используется требование-накладная без указания назначения использования, в данном случае требование-накладная приравнивается к акту списания запасов, предназначенных для управленческих нужд.

Организация проверяет на обесценение и создает резерв под снижение стоимости запасов ежеквартально. Резерв создается по номенклатуре.

2.3.4 Учет аренды

Учет объектов по договорам аренды (субаренды), а также иных договоров, положения которых предусматривают предоставление арендодателем, лизингодателем, правообладателем или иным лицом за плату арендатору осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта

бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (ПБУ 25/2018), утвержденного приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.
Общество применяет для договоров аренды/субаренды следующие варианты расчета ставки дисконтирования:
1. Для договоров с зафиксированным графиком рассрочки платежа принимается ставка, равная внутренней ставке доходности для графика денежных потоков.
2. Для прочих договоров аренды/субаренды выбирается вариант с наибольшей величиной ставки, рассчитанной:

а) на основании значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций по состоянию на дату заключения договора (источник www.cbr.ru), определенного по алгоритму:
- срок полезного использования права пользования активом в годах округляется до целого числа по правилам математического округления;
- определяется ближайший срок погашения облигации к сроку полезного использования права пользования активом; в случае если по математическим параметрам два срока погашения облигации равноудалены, то применяется максимальная из двух величина срока погашения облигации;
- процент доходности корректируется на премию за риск в размере 2 п.п.

б) на основании максимальной ставки проектного финансирования на последнее число месяца предшествующего заключению договора аренды с корректировкой на премию за риск в размере 2 п.п.

Амортизация прав пользования арендованным имуществом начисляется линейным способом.

В бухгалтерской отчетности ППА отражаются за вычетом налога на добавленную стоимость и процентных расходов и в зависимости от сроков погашения отражаются как долгосрочные/краткосрочные обязательства.

Переоценка предмета аренды не производится.

2.3.5 Дебиторская задолженность

Общество создает резерв по сомнительным долгам по дебиторской задолженности, признаваемой сомнительной. Резерв создается ежеквартально.

Сомнительной признается задолженность, если:
- должник не исполнил обязательство вовремя;
- долг не обеспечен залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией;
- у должника значительные финансовые затруднения;
- в отношении должника возбудили процедуру банкротства.

При признании долга, под который создавался резерв, безнадежным он списывается за счет резерва. Если суммы резерва недостаточно, часть долга, не покрытая резервом, списывается в прочие расходы.
В случае если появляются информации или иные факты, свидетельствующие о том, что дебиторская задолженность будет погашена, то сумма начисленного резерва восстанавливается, т.е. включается в прочие доходы.
В случае если дебиторская задолженность, по которой ранее был создан резерв, по-прежнему остается сомнительной, то резерв не восстанавливается. По данной

сомнительной задолженности резерв может быть доначислен в случае, если обнаруживаются вновь появившиеся основания.

2.3.6 Доходы и расходы

К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:
1. Доход (экономия), полученный по договорам участия в долевом строительстве от превышения целевых средств, поступивших на счета застройщика, над фактическими затратами на строительство передаваемого объекта (включая НДС, предъявленный Обществу и связанный с созданием передаваемого объекта), признается в целом по объекту строительства (дому/очереди строительства в целом на основании разрешения на ввод) на последнее число второго месяца, следующего за месяцем получения разрешения на ввод в эксплуатацию и направления уведомления дольщикам о завершении строительства независимо от подписания акта приема-передачи готового объекта долевого участия. Доход признается на основании внутреннего акта приема-передачи помещения, документа Закрытие счета 86.33.
2. Доход от продажи объектов капитального строительства по договорам соинвестирования (договорам купли-продажи будущей вещи).
3. Сдача в аренду/субаренду объектов недвижимости.
4. Доход от купли-продажи собственных жилых и нежилых помещений
В соответствии с п. 13 ПБУ 9/99 «Доходы организации» Общество признает в бухгалтерском учете выручку от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.
К прочим доходам относятся все доходы, не связанные с реализацией работ и услуг по обычным видам деятельности.
Учет доходов осуществляется на счете 90.01 «Выручка», аналитический учет ведется по группам, определяемым в зависимости от видов деятельности.
Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:
– расходы по обычным видам деятельности;
– прочие расходы.
Общество капитализирует затраты, непосредственно не связанные со строительством, на счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» в разрезе:
1) Номенклатурных групп:
- Корпус/Дом/Очередь строительства (на основании разрешительной документации).
- Наземный паркинг (если предусмотрено проектными решениями).
- Общие затраты по «№»-очереди.
- Общие затраты по проекту в целом.
- Сети (детализируются в зависимости от проектных решений).
2) Статей затрат.
Расходы, напрямую относимые на деятельность, связанную со строительством конкретного ОКС, учитываются на счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» с аналитическим учетом по номенклатурным группам.
Если в рамках проекта реализуется один объект, то все расходы на реализацию проекта являются прямыми.
Расходы на содержание застройщика, относящиеся к строительству по договорам долевого участия, отражаются на счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика».
Расходы, которые относятся ко всей стройке и подлежат распределению между всеми возводимыми на площадке объектами, распределяются пропорционально площадям объектов и учитываются на отдельной номенклатурной группе.

Учет управленческих расходов организуется с использованием счета 26 «Общехозяйственные расходы», при осуществлении нескольких видов деятельности (реализация по договорам долевого участия и иных видов деятельности).
Расходы, отраженные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», по окончании месяца списываются в дебет субсчета 90.08 «Управленческие расходы» в полном объеме.
Учет прочих расходов осуществляется на субсчете 91.02 «Прочие расходы».
Страховая премия, уплаченная страховой организации, учитывается в составе дебиторской задолженности (счет 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»). В состав расходов страховая премия включается ежемесячно в течение срока действия страхового полиса. Ежемесячная сумма указанного расхода определяется исходя из суммы страховой премии, общего срока страхования и количества дней в отчетном месяце.
Для обобщения информации о расходах, произведенных в данном отчетном периоде, но относящихся к будущим отчетным периодам, Планом счетов предназначен счет 97 «Расходы будущих периодов». Перечень расходов будущих периодов является открытым, то есть организация может отражать в составе расходов будущих периодов любые затраты, относящиеся к нескольким отчетным периодам и удовлетворяющие критериям расходов, установленным п. 16 ПБУ 10/99.
Расходы, связанные с приобретением неисключительных прав на использование результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, в том числе неисключительных прав на использование программного обеспечения, архитектурных проектов и иного (далее – неисключительные права), осуществляемые на основании лицензионных договоров (соглашений) и других договоров, в соответствии с которыми Общество приобретает неисключительные права, учитываются на счете 97 «Расходы будущих периодов» и списываются равномерно в течение срока их использования, если срок использования организацией в течение периода менее 12 месяцев или стоимость ниже 100 000 рублей за единицу (п. 4, 7 ФСБУ 14/2022). Сальдо по счету 97 должно отражаться по строке «Прочие оборотные активы» или строке «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса в зависимости от срока использования.

2.3.7 Учет у застройщика

На субсчете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» учитываются затраты по возведению объектов капитального строительства (ОКС) в качестве застройщика в разрезе объектов, по которым определяется инвентарная стоимость. Строительство в рамках договоров долевого участия также ведется с применением счета 08.33 «Строительство инвестиционных объектов».
Под объектом капитального строительства понимаются здание, строение, сооружение либо очередь строительства, на которую выдано самостоятельное разрешение на строительство.
Общество капитализирует затраты, непосредственно связанные со строительством, на счете 08.33 «Строительство основных средств».
Проценты по целевым кредитам на строительство недвижимости по договорам долевого участия капитализируются на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» до даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
Реализация объектов строительства выполняется путем заключения договоров долевого участия (ДДУ) с дольщиками, а также путем заключения договора предварительной купли-продажи будущей вещи или договорам соинвестирования.

Для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом (банком) от депонента – участника долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, заключенного с Обществом, в целях передачи их Обществу (бенефициару) после выполнения им своих обязательств перед дольщиком используется счет 009.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу».
Учет целевого финансирования в связи с заключением договоров долевого участия ведется на счете 76.33.3 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства» в корреспонденции со счетом 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства». Аналитический учет ведется по объекту строительства, контрагенту (дольщику) и договору.
До получения разрешения на ввод (РНВ) при строительстве объектов на продажу и заключенных договорах долевого участия застройщик включает все расходы на строительство в стоимость строительства. По окончании строительства высчитывается финансовый результат как экономия или перерасход целевых денежных средств (ст. 18 Закона № 214-ФЗ).
Расходы на содержание застройщика, относящиеся к строительству по договорам долевого участия, отражаются на счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика».
Расходы на содержание застройщика не формируют себестоимость объектов капитального строительства.
Капитализация затрат на номенклатурные группы прекращается на дату признания экономии застройщика по ОКС. Накопленные на дату признания экономии застройщика Расходы на содержание застройщика списываются единовременно на финансовый результат периода.
Доход (экономия) по объекту строительства в целом определяется единовременно на последнее число второго месяца, следующего за месяцем получения РНВ и направления уведомления дольщикам о завершении строительства, независимо от подписания акта приема-передачи готового объекта долевого участия.
(п. 6 ст. 8 Закона № 214-ФЗ).

2.3.8 Отчет о движении денежных средств

Для целей составления отчета о движении денежных средств денежными эквивалентами являются краткосрочные 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 депозитные вклады сроком до 3-х месяцев в кредитных организациях, выдаваемые по требованию.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств без учета косвенных налогов.

Для пересчета в рубли величины денежных потоков в иностранной валюте используется официальный курс, установленный ЦБ РФ на дату совершения операции и отчетную дату.

В отчете о движении денежных средств свернуто отражаются следующие денежные потоки: НДС и другие косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещения из нее по операциям, облагаемым такими налогами, НДС, уплаченный по товарам, работам, услугам, использованных в операциях, не облагаемых НДС, в расчет таких денежных потоков не принимается.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата. В частности, Общество отражает свернуто движение по краткосрочным банковским депозитам.

2.3.9 Расчеты по налогу на прибыль

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

2.3.10 Изменения учетной политики

Изменения в учетную политику за 2025 год по сравнению с 2024 годом вносились приказом № С2-10/12-ОД от 27.12.2024г. по следующим аспектам учета:

1. Инвентаризация активов и обязательств.

Инвентаризация имущества и финансовых обязательств проводится в порядке, предусмотренном Законом № 402-ФЗ, Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.1998 № 34н, и Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» (далее – ФСБУ 28/2023), утвержденная приказом Минфина России от 13.01.2023 №4н, внутренними правилами и положениями данной учетной политики.

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности инвентаризация активов и обязательств Общества производится 1 раз в год перед составлением годовой отчетности по состоянию на 31 декабря, за исключением активов, относящихся к основным средствам, нематериальным активам, капитальным вложениям, запасам, инвентаризация которых проводилась не ранее 1 октября отчетного года. При этом инвентаризация основных средств Общества проводится 1 раз в 3 года. (Основание: пп. «а» п. 16 ФСБУ 28/2023). Инвентаризация по иным основаниям в обязательном порядке производятся в соответствии с п. 15 и п. 16 ФСБУ 28/2023.

Для целей инвентаризации, проводимой перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, создается постоянно действующая инвентаризационная комиссия.

При проведении инвентаризации и оформлении ее результатов применяются:

- унифицированные формы, утвержденные Постановлениями Госкомстата России от 18.08.1998 N 88, от 27.03.2000 N 26;
- самостоятельно разработанные формы, приведенные в Приложении «№2 к настоящей Учетной политике для целей бухгалтерского учета.

Результаты инвентаризации подлежат принятию к бухгалтерскому учету в следующей оценке, определяемой на дату, по состоянию на которую проводилась инвентаризация:

а) активы, оказавшиеся в излишке, - по балансовой стоимости;

б) недостача активов - по балансовой стоимости активов;

в) расхождения в суммах дебиторской задолженности и обязательств, за исключением указанных в подпункте «г» - в суммах, вытекающих из документов, подтверждающих эти задолженность, обязательства и признаваемых правильными экономическим субъектом;

г) расхождения в суммах оценочных обязательств, отложенных налоговых активов и обязательств - в суммах, подтвержденных соответствующими расчетами. (Основание: п. 11, 12 ФСБУ 28/2023).

В результате применения ФСБУ 28/2023 не были выявлены события, которые могли бы привести к финансовым последствиям Общества.

2. Бухгалтерская отчетность.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество руководствуется нормами Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного Приказом Минфина России от

04.10.2023г. № 157н (далее – ФСБУ 4/2023), Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011, утвержденного Приказом Минфина России от 02.02.2011 № 11н (далее – ПБУ 23/2011), а также требованиями к раскрытию информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других стандартах бухгалтерского учета.
Общество применяет формы бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах, отчет об изменениях капитала и отчет о движении денежных средств основанные на формах из Приложений № 1-8 к ФСБУ 4/2023.
Общество ежеквартально составляет промежуточную бухгалтерскую отчетность для представления органам управления, учредителям (участникам, акционерам), кредиторам и иным заинтересованным пользователям. Она составляется в общем порядке. (Основание: п. 4, 5 ст. 13 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», пп. «а» п. 56 ФСБУ 4/2023).
Если по конкретному факту хозяйственной жизни российскими нормативными актами по бухгалтерскому учету не установлены способы бухгалтерского учета, Обществом применяются положения МСФО и разъяснения к ним, а также положения толкований, разъяснений и методических рекомендаций Фонда «НРБУ «БМЦ».
В отчете о финансовых результатах Общество показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы, которые относятся к одному или нескольким аналогичным фактам хозяйственной жизни (кроме случаев, когда стандарты предусматривают иной порядок или их раздельное представление способно повлиять на решения пользователей отчетности).
В частности, свернуто показываются следующие прочие доходы и расходы:
- положительные и отрицательные курсовые разницы;
- прибыли и убытки от выбытия разных объектов основных средств;
- прибыли и убытки от выбытия разных объектов нематериальных активов;
- прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных -
- резервов одного вида (под обесценение финансовых вложений, резервы сомнительных долгов).
В учетной политике для целей налогового учета установлены сроки предоставления отчетности и сроки уплаты налогов в соответствии со сроками Налогового кодекса Российской Федерации.

3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ОТДЕЛЬНЫМ СТАТЬЯМ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Вступительные и сравнительные данные
Корректировка вступительных и сравнительных данных в отчетности на 31.12.2025г. не производилась.

3.1 ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Движение и наличие основных средств и доходных вложений в материальные ценности и соответствующего накопленного износа представлено в Таблицах 4.1 и 4.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

На счете 01.01 Общество отражает основное средство Трансформаторная подстанция (ТП) № 26887, принятое на баланс и введеное в эксплуатацию Обществом 22 декабря 2022 года по результатам инвентризации по оценочной стоимости в размере 1 070 500 руб. 00 коп. со сроком полезного использования 360 месяцев.

Проверка на обесценение в отчетном периоде не выявила признаков обесценения основных средств.

На счете 01.03 Общество отражает право пользования арендой следующих объектов:

- на условиях договора № М-01-060838 от 03.07.2023г. аренды земельного участка площадью 8396 кв.м. по адресу г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Тверской, ул. Бутырский вал с Департаментом городского имущества города Москвы;

- на условиях ДС от 04.09.2023 к договору № М-01-060838 от 03.07.2023г. аренды земельного участка площадью 8396 кв.м. по адресу г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Тверской, ул. Бутырский вал с Департаментом городского имущества города Москвы;

- на условиях договора №М-01-516184 от 24.06.2024 аренды земельного участка площадью 2837 кв.м. по адресу г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 7. стр. 1 с Департаментом городского имущества города Москвы;

- на условиях договора 011-СА/ВК-2024 от 18.12.2024 года субаренды нежилого помещения по адресу г.Москва Новинский бульвар д.31, 8 этаж, помещение 1, комната 14 (площадь 4.5 кв.м.) с ООО «ПРОШКОЛА»;

- на условиях договора № Д-05133 от 15.07.2024 года аренды электросетевого имущества (блочная комплектная трансформаторная подстанция) с ООО ЭНЕРГОСБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ «ЭНЕРКОМ».

Информация о движении и наличии объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации и т.п. основных средств представлена в Таблице 4.5 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

У Общества нет объектов недвижимости, находящихся в процессе государственной регистрации, и объектов, обремененных залогом.

3.2 ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице 5.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31 декабря 2025 года у Общества отсутствуют финансовые вложения.

3.3 ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 6.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Общество ведет строительство инвестиционного проекта «Многофункциональный комплекс на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004019:10252, местоположение: г. Москва, ул. Бутырский Вал».
Общество имеет разрешение на строительство проекта, выданное 09.08.2024 г. Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).

По состоянию на 31 декабря 2025 у Общества отсутствуют залоги запасов.

По состоянию на 31 декабря 2025 года Общество не начисляло резерв под обесценение запасов.

3.4 ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 7.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Крупнейшие дебиторы представлены в таблице ниже:

тыс.руб.

Дебитор	Договор	ИНН	На 31 декабря 2025 года	Резерв на 31 декабря 2025 года
АО "ГОРОДСКОЙ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ"	Договор №Д-12722 от 09.07.2025	7722276177	106 082	X
ООО СТРОИТЕЛЬНО-МОСТОВАЯ КОМПАНИЯ "ЖЕЛДОРСТРОЙ"	Договор №Д-07527 от 17.02.2025	3666212740	10 046	X
ИП Греков Иван Вадимович	Договор №Д-12151 от 09.07.2025	774335659607	9 000	X
АО "МОСВОДОКАНАЛ"	Договор №17229 ДП-К от 21.11.2023	7701984274	14 610	X
ПАО "РОССЕТИ"	Договор №МС-23-343-121557(912445) от 25.12.2023	4716016979	59 211	X
ООО "ОСНОВА"	Договор №Д-04430 от 03.08.2024	9721034901	32 496	X
ООО "ЭКОМЕХАНИКА"	Договор №Д-16580 от 19.09.2025	7707450695	23 050	X
ПАО "МОЭК"	Договор №10-11/23-1084 от 27.12.2023	7720518494	77 013	X
ПАО "РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН"	Договор №ИА-23-302-15814(102464) от 31.10.2023	5036065113	313 229	X

3.5 ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря:

тыс.руб.

Вид денежных средств	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	8 567 495	10 499 755
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	X	X
Итого денежные средства	8 567 495	10 499 755
Денежные эквиваленты:	X	X
Банковские депозиты	X	X
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств	8 567 495	10 499 755

На 31.12.2025г. у Общества осутствуют расчеты в иностранной валюте.

3.6 ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ И ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие внеоборотные активы у Общества на 31.12.2025 отсутствуют.
Оборотные активы в бухгалтерском балансе представлены следующим образом:

тыс.руб.

Вид актива	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 год
Расходы будущих периодов	2	-

3.7 КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

По состоянию на 31 декабря 2025г. уставный капитал Общества составил 3 018 500 тыс. рублей, на 31 декабря 2024г. уставный капитал Общества составил 3 018 500 тыс. рублей

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2025 г. составил: 100%.

По состоянию на 31 декабря 2025 у Общества не формировались добавочный и резервный капитал.

3.8 ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Сведения о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода заемных средств приведены в таблице 8.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

тыс.руб.

Займодавец/ Кредитор	Сумма займа на 31.12.2025	Дата возврата займа/ кредита	Годовая процентная ставка	Сумма начисленных процентов на 31.12.2025
ООО «ВЭБ Капитал»	2 106 075	30.06.2030	11,21%	886 075

3.9 КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 8.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Крупнейшие кредиторы на 31.12.2025г. представлены в таблице ниже:

тыс.руб.

Кредитор	Договор	ИНН	На 31 декабря 2025 года
ВЭБ.РФ	Соглашение об отступном 110100/1394-1 от 31.10.2023	7750004150	12 266 809
АО "МР-ЦЕНТР"	Договор №НБ-453/Р-22 от 05.07.2022	9715426146	79 847

Кредиторская задолженность расчётов по налогам и сборам в части налога на имущество на 31.12.2025г. составляет 17 375 тыс. руб., срок уплаты начисленного налога не позднее 02.03.2026г. (п.1 ст. 383 НК РФ). Кредиторская задолженность в части налога на прибыль на 31.12.2025г. составляет 25 179 тыс. руб., срок уплаты начисленного налога не позднее 30.03.2026г. (ст. 287 НК РФ).

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

По состоянию на 31 декабря 2025г. Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

В Обществе не проходили выездные налоговые проверки, судебные споры с налоговыми органами отсутствуют.

3.10 ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Информация о наличии и движении оценочных обязательств в отчетном периоде представлена в Таблице 8.3 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.
На 31.12.2025 созданы резервы в размере 26 644 тыс. руб., в том числе:

Вид резерва	Сумма, тыс.руб.
Резерв ежегодных отпусков	810
Резерв на выплату членам СД	25 519
Резерв на годовую премию	315

3.11 ДОХОДЫ И РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах за 2025г. представлена ниже (ПБУ 10/99).

Выручка, себестоимость и коммерческие расходы за 2024, 2025 гг. отсутствуют.

Управленческие расходы представлены следующими статьями:

тыс.руб.

Управленческие расходы	за 2025 г.	за 2024 г.
Амортизация	(181)	(127)
Оплата труда	(725)	(978)
Программ.продукты/Сопровождение и обновление	(14)	(13)
Коммунальные платежи, обслуживание и содержание зданий и сооружений	-	(3)
Страховые взносы	(196)	(189)
Юридические, консультационные, аудиторские,нотариальные услуги	(482)	(285)
Резерв на оплату отпусков	-	(84)
Услуги управления и бухгалтерское сопровождение	(9 981)	(9 113)
ДМС	(179)	(115)
Обучение и повышение квалификации	(1)	(4)
Резервы на прочие выплаты	(28 791)	(13 756)
Итого управленческие расходы	**(40 550)**	**(24 667)**

3.12 ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Прочие доходы представлены следующими статьями:

тыс. руб.

Прочие доходы	2025 г.	2024 г.
Проценты к получению	**1 838 971**	**952 063**
Прочие доходы, в т.ч.	**3 150**	**16 700 351**
Госпошлина	-	16
Резервы по сомнительным долгам	3 138	6 796
Изменение условий аренды		30
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам и годовым премиям	12	-
Штрафы, пени, неустойки к получению (уплате)	-	2 029 038

Возврат аванса на основании соглашения о расторжении от 19.07.2024 г. договора соинвестирования	-	14 664 471
Итого проценты к получению и прочие доходы	**1 842 121**	**17 652 414**

Прочие расходы представлены следующими статьями:

тыс. руб.

Прочие расходы	2025 г.	2024 г.
Проценты к уплате	**(186 912)**	**(237 681)**
Прочие расходы, в т.ч.	**(128)**	**(14 742 729)**
Госпошлина	-	(14)
Расходы на услуги банков	(75)	(109)
Резервы по сомнительным долгам	-	(19 034)
Списание фин.вложений по соглашению о расторжении от 19.07.2024 г. договора соинвестирования	(5)	(14 720 173)
Штрафы, пени, неустойки к получению (уплате)	(48)	(3 399)
Итого проценты к уплате и прочие расходы	**(187 040)**	**(14 980 410)**

3.13 ИЗМЕНЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ

Информация о наличии и движении оценочных обязательств в отчетном периоде представлена в Таблице 8.3 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

3.14 РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

За 2025 г. Обществом получена налоговая прибыль в размере 1 630 167 тыс. рублей.
За 2024 г. Обществом получена налоговая прибыль в размере 2 381 763 тыс. рублей.

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета.

Постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно. В аналитическом учете временные разницы учитываются по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства в бухгалтерской отчетности отражаются развернуто.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

Раскрытие информации по расчету налога на прибыль по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года представлено в таблице:

тыс.руб.

Код	Наименование показателя	Порядок расчета	За 2025 год	За 2024 год
А	Прибыль (бухгалтерская) до налогообложения	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	1 614 531	2 647 337
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	Сальдо на начало периода по дебету счета 09	890 601	871 974
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	1 687 780	1 380 531
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода	Сальдо на конец периода по дебету	828 946	890 601

		счета 09		
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	1 625 463	1 687 780
1	Отложенный налог на начало периода	(Б) - (В)	(797 179)	(508 557)
2	Отложенный налог на конец периода	(Г) - (Д)	(796 516)	(797 179)
3	Отложенный налог за отчетный период	(2) - (1)	663	(288 622)
4	Текущий налог на прибыль	Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 99.02.Т (со знаком "минус")	(407 542)	(400 281)
5	Расход по налогу за отчетный период	(3) + (4)	(406 879)	(688 903)
6	Чистая прибыль	(А) + (5)	1 207 652	1 958 434

В связи с принятием Федерального закона №176- ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», предусматривающий повышение ставки налога на прибыль с 20 до 25% с 1 января 2025 года, в бухгалтерской (финансовой) отчетности не возникли дополнительные отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, а также дополнительный доход по отложенному налогу, относящиеся к пересчету отложенных налоговых активов и обязательств по новым ставкам.
Изменения ставки налога на прибыль не повлекли изменения суммы налога на прибыль за текущий период.

Отложенный налоговый актив по состоянию на 31 декабря:

тыс.руб.

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Сумма отложенного налогового актива	828 946	890 601

Отложенные налоговые обязательства по состоянию на 31 декабря:

тыс.руб.

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Сумма отложенного налогового обязательства	1 625 463	1 687 780

Взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения приведена в таблице ниже:

Показатели		За 2025 год	За 2024 год
Прибыль (убыток) до налогообложения	[1]	**1 614 531**	**2 647 337**
Ставка налога на прибыль, %	[2]	25	20
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль	[3] = [1] * [2]	**403 633**	**529 467**
Изменения применяемых налоговых ставок (до 25%)	[4]	-	**159 436**
Постоянный налоговый расход (доход)	[5]	-	(977 525)
Расход (доход) по налогу на прибыль	[6] = [3] + [4]+ [5]	**663**	**(288 622)**

3.15 ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

В отчетном периоде Общество не получало государственной помощи.

4. ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ И СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОТЧЕТНОСТИ

Информация об обеспечениях и обязательствах

По состоянию на отчетную дату у Общества отсутствуют обеспечения.

Информация об имуществе в залоге под собственные обязательства.

По состоянию на 31 декабря 2025 года у Общества отсутствует имущество в залоге.

Информация по неоплаченным по договорам поставки оборудования, которое в соответствии сост.488 ГК РФ признается находящимся в залоге в силу закона

По состоянию на 31 декабря 2025 года у Общества отсутствует неоплаченное по договорам поставки оборудование.

5. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

Перечень связанных сторон установлен на основе ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» исходя из содержания отношений между связанными сторонами. Список связанных сторон Общества на 31 декабря 2025 г.:

	Наименование	ИНН	ОГРН	Местонахождение	Причина связи
1.	Акционерное общество «Управляющая компания Молния» (АО «УК Молния»)	9703096422	1227700403193	123242, РОССИЯ, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, НОВИНСКИЙ Б-Р, Д. 31, ПОМЕЩ. 1/6	Доля участия АО «УК Молния» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Проекты развития» в ООО «УК «Слава» составляет 100 %
2.	Общество с ограниченной ответственностью «УК «Слава» (ООО «УК «Слава»)	7714455101	1197746671506	123242, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, Новинский б-р, д. 31, помещ. 1/7	Доля участия в Обществе составляет 99 %
3.	Вальков Дмитрий Владимирович	772585040492	-	-	Генеральный директор АО «УК Молния»
4.	Ионов Алексей Сергеевич	772729925509	-	-	Генеральный директор ООО «УК «Слава» Член Совета директоров Общества

	Наименование	ИНН	ОГРН	Местонахождение	Причина связи
5.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Слава» (ООО «Специализированный застройщик «Слава»)	7714456070	1197746723239	123242, РОССИЯ, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, НОВИНСКИЙ Б-Р, Д. 31, ПОМЕЩ. 1/7	Доля участия ООО «УК «Слава» в ООО «Специализированный застройщик «Слава» составляет 99 %
6.	Пепеляев Михаил Николаевич	672702451087	-	-	Генеральный директор Общества Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «Слава»
7.	Грехов Максим Александрович		-	-	Член Совета директоров Общества
8.	Копытов Василий Петрович		-	-	Член Совета директоров Общества
9.	Миськова Евгения Александровна		-	-	Член Совета директоров Общества
10.	Соловьёв Евгений Викторович		-	-	Член Совета директоров Общества
11.	Чеботарёв Александр Петрович		-	-	Член Совета директоров Общества
12.	Чередниченко Сергей Петрович		-	-	Член Совета директоров Общества

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности на 31.12.2024 г. в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

	Наименование	ИНН	ОГРН	Местонахождение	Причина связи
1.	Акционерное общество «Управляющая компания Молния» (АО «УК Молния»)	9703096422	1227700403193	123242, РОССИЯ, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, НОВИНСКИЙ Б-Р, Д. 31, ПОМЕЩ. 1/6	Доля участия АО «УК Молния» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Проекты развития» в ООО «УК «Слава» составляет 100 %

	Наименование	ИНН	ОГРН	Местонахождение	Причина связи
2.	Общество с ограниченной ответственностью «УК «Слава» (ООО «УК «Слава»)	7714455101	1197746671506	123242, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, Новинский б-р, д. 31, помещ. 1/7	Доля участия в Обществе составляет 99 %
3.	Вальков Дмитрий Владимирович	772585040492	-	-	Генеральный директор АО «УК Молния»
4.	Ионов Алексей Сергеевич	772729925509	-	-	Генеральный директор ООО «УК «Слава» Член Совета директоров Общества
5.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Слава» (ООО «Специализированный застройщик «Слава»)	7714456070	1197746723239	123242, РОССИЯ, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, НОВИНСКИЙ Б-Р, Д. 31, ПОМЕЩ. 1/7	Доля участия ООО «УК «Слава» в ООО «Специализированный застройщик «Слава» составляет 99 %
6.	Пепеляев Михаил Николаевич	672702451087	-	-	Генеральный директор Общества Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «Слава»
7.	Грехов Максим Александрович		-	-	Член Совета директоров Общества
8.	Копытов Василий Петрович		-	-	Член Совета директоров Общества
9.	Миськова Евгения Александровна		-	-	Член Совета директоров Общества
10.	Соловьёв Евгений Викторович		-	-	Член Совета директоров Общества
11.	Чеботарёв Александр Петрович		-	-	Член Совета директоров Общества
12.	Чередниченко Сергей Петрович		-	-	Член Совета директоров Общества

Бенефициарный владелец - Вальков Дмитрий Владимирович.

К основному управленческому персоналу относится генеральный директор.

Вознаграждения основному управленческому персоналу составили:

тыс. руб.

Показатель	Общая величина вознаграждений за 2025г.	Общая величина вознаграждений за 2024г.
Краткосрочные вознаграждения, в том числе	14 078	1 329
Оплата труда	575	682
Премии	177	165
Отчисления с оплаты труда (НДФЛ)	102	145
Отчисления с оплаты труда (взносы)	210	213
Ежегодный оплачиваемый отпуск	32	124
Начисление вознаграждения совету директоров	12 982	—
Прочие выплаты	—	—
Резерв по вознаграждениям	—	—
Долгосрочные вознаграждения, в том числе:	—	—
По окончании трудовой деятельности	—	—
В виде опционов эмитента, акций, паев и т.п.	—	—
Прочие выплаты	—	—
ИТОГО	**14 078**	**1 329**

Операции со связанными сторонами за 2025 год отстутствовали.

Информация по операциям со связанными сторонами на 31.12.2024:

Наименование связанной стороны	Характер связи	№ договора	Остаток тыс. руб. на 31.12.2024	Резерв
АО УК МОЛНИЯ	Аффилированное лицо. Принадлежит к одной группе	Договор №УК-947Б/Д-23 от 01.04.2023	1	Не создавался

6. УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

По состоянию на 31 декабря 2025 года условные активы и условные обязательства у Общества отсутствуют.

Общество не имеет никаких разбирательств с исполнительными органами государственной власти, которые могли бы повлиять на бухгалтерскую (финансовую) отчётность.

Никакие судебные иски, которые могли потребовать раскрытия в бухгалтерской (финансовой) отчетности, после 31.12.2025г. организации не предъявлены.

7. ВЫДАННЫЕ И ПОЛУЧЕННЫЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ

Информация о выданных обязательствах приведена в Таблице 9 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года у Общества отсутствует имущество в залоге.

8. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

8.1. Информация о намерении продолжать деятельность

В течение 2025 года Обществом не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности.

В течение 2025 года Обществом не принимались решения о реорганизации.

Общество планирует осуществлять деятельность непрерывно в течение, как минимум, последующих 12 месяцев.

8.2. Информация по сегментам

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, сегменты отсутствуют.

8.3. Информация о денежных средствах, ограниченных к использованию, и денежных эквивалентах в отчетности

Денежных средств, ограниченных к использованию, нет.

Денежные потоки в Отчете о движении денежных средств раскрываются в целом по Обществу свернуто.

8.4. Существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета

У Общества в отчетном периоде отсутствовали существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета.

8.5. Малое предпринимательство

Общество до 10 июля 2025г. являлось субъектом малого предпринимательства, не эмитирующим публично размещаемые ценные бумаги, не применяющим упрощенную систему учета и составления отчетности. С 10 июля 2025г. Общество не относится к категории микропредприятия.

8.6. Публикация отчетности

Организация не является публичным акционерным обществом, государственной корпорацией, государственной компанией, саморегулируемой организацией, эмитентом облигаций или иных ценных бумаг, размещаемых на организованных торгах. Общество не публикует отчетность в открытых источниках.

9. ОЦЕНКА СПОСОБНОСТИ ОБЩЕСТВА ПРОДОЛЖАТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НЕПРЕРЫВНО

Руководством Общества не принимались какие-либо решения о ликвидации, прекращении или сокращении его финансово-хозяйственной деятельности. Руководство произвело оценку способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем в срок, не менее 12 месяцев после отчетной даты, приняв во внимание всю доступную информацию. По оценке руководства, Общество способно продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом

будущем, и не имеет намерения и потребности в ликвидации и прекращении деятельности, несмотря на имевшие место в 2025 году существующие факторы неопределенности: убыток от продаж – 40 550 тыс. руб. и отрицательное сальдо денежных потоков от текущих операций – 1 032 260 тыс. руб.

Убыток от продаж связан с тем, что в 2023 – 2025 годах выручка отсутствует, поскольку в соответствии с п. 13 ПБУ 9/99 «Доходы организации» в бухгалтерском учете Общество признает выручку от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.

Общество планирует строительство инвестиционного проекта «Многофункциональный комплекс на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004019:10252, местоположение: г. Москва, ул. Бутырский Вал». Прибыль ожидается с ввода объекта в эксплуатацию. Планируемая дата получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – 1 квартал 2030 года.

За 2025 год чистая прибыль Общества положительная и составила 1 207 652 тыс. руб., в 2024 г. прибыль Общества составила 1 958 434 тыс. руб.

Положительный поток от текущих операций планируется в 2030 году при завершении и вводе Объекта строительства, раскрытии эскроу счетов, завершением взаиморасчетов с покупателями.

Стоимость чистых активов на 31 декабря 2025 года составляет 5 262 139 тыс.руб., на 31 декабря 2024 года составило 4 054 487 тыс.руб., на 31 декабря 2023 года составило 2 096 053 тыс. руб.

Уверенность в способности Организации продолжать свою деятельность непрерывно в течение указанного срока обусловлена существенным остатком денежных средств на счетах Общества, позволяющим финансировать деятельность Общества в течение 12 месяцев после отчетной даты и за пределами указанного периода.

События после отчетной даты, способные оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

В отчетном периоде прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не осуществлялось, также не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности.

Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум последующих 12 месяцев.

Уверенность в способности Организации продолжать свою деятельность непрерывно в течение указанного срока обусловлена наличием у руководства конкретных планов и условий для их выполнения, а также доступных источников финансирования для их осуществления, направленных на обеспечение такой способности.

10. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Событий, которые могли бы оказать существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества, после отчетной даты не произошло.

В отношении всех событий после отчетной даты, для которых в соответствии с РСБУ требуется корректировка или раскрытие информации, были сделаны необходимые корректировки или раскрыта необходимая информация.

За период с отчетной даты до даты подписания настоящего пояснения отсутствуют какие-либо события, способные оказать влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность, в том числе:

— Обществом не были приняты новые обязательства, привлечены заемные средства или заключены договоры поручительства;

— не была осуществлена или запланирована продажа активов, кроме продаж в ходе осуществления обычных видов деятельности;

— не имело место увеличение капитала или выпуск долговых инструментов, в частности, выпуск новых акций или облигаций, а также не было заключено или запланировано соглашение о слиянии или ликвидации;

— не были конфискованы государством или уничтожены какие-либо активы, в частности, в результате пожара или наводнения;

— не имело место каких-либо событий, связанных с условными обязательствами;

— не были произведены или запланированы какие-либо необычные бухгалтерские корректировки;

— не имело место и не предвидится в будущем каких-либо событий, которые поставят под сомнение надлежащий характер учетной политики, примененной при подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности, в том числе, если данные события ставят под вопрос правомерность использования допущения о непрерывности деятельности;

— не имело место каких-либо событий, влияющих на расчет оценочных значений или суммы резервов, отраженных в бухгалтерской (финансовой) отчетности;

— не имело место каких-либо событий, влияющих на возмещаемость активов.

Объявленные дивиденды по результатам деятельности Общества за отчетный год

Дивиденды за 2025 г. после 31 декабря 2025 года не объявлялись и не выплачивались.

Осуществленные после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений

В период после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений, после отчетной даты не осуществлялись.

Принятые решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг

В период после отчетной даты решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались.

О намерении продолжать деятельность

В период после отчетной даты решения о ликвидации Общества не принимались.

Чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества

В период после отчетной даты у Общества не возникали чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества.

Информация о порядке учета по объектам основных средств, ликвидация которых осуществляется продолжительное время (более одного месяца)

В период после отчетной даты подобных операций не осуществлялось.

Судебные разбирательства

Общество не имеет никаких разбирательств с исполнительными органами государственной власти, которые могли бы повлиять на бухгалтерскую (финансовую) отчётность.

11. ИНФОРМАЦИЯ ПО РАСКРЫТИЮ РИСКОВ

Финансовые риски

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом.

Внешние риски

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации.

Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, падением цен на нефть, санкциями западных стран и ответными мерами РФ.

Политические и социальные риски Общества связаны с:

- геополитической напряженностью из-за ситуации вокруг Украины,
- оттоком капитала, останавливающим инвестиционную активность,
- общим ослаблением экономики, дефицитом бюджета,
- ростом цен, падением спроса, снижением доходов населения,
- организованной преступностью, коррупцией и социальной нестабильностью, что может создать неопределенность и привести к удорожанию ведения бизнеса.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации в значительной мере зависит от эффективности решений, принимаемых Правительством РФ.

Руководство Общества не в состоянии предвидеть все возможные изменения, которые могут оказать влияние на российскую экономику, и, соответственно, эффект такого влияния на будущее финансовое положение Общества.

В 2025 году продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической напряженности оказали влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран в период конфликта, в т.ч. 2025 году, вводили новые санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, включая банки, физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций, включающие блокировку денежных средств на счетах в иностранных банках и блокировку выплат по еврооблигациям РФ и российских компаний. Некоторые международные компании заявили о приостановлении деятельности в России или о прекращении поставок продукции в Россию. Это привело к росту волатильности на фондовых и валютных рынках. В Российской Федерации были

введены временные экономические меры ограничительного характера, включающие в том числе запрет в отношении предоставления резидентами займов нерезидентам в иностранной валюте, зачисления резидентами иностранной валюты на свои счета в зарубежных банках, ограничения осуществления выплат по ценным бумагам иностранным инвесторам, ограничения в отношении заключения сделок с лицами ряда иностранных государств.

Общество продолжает оценивать влияние данных событий и изменений микро- и макроэкономических условий на свою деятельность, финансовое положение и финансовые результаты.

Юридические риски и неопределенность

Риски, связанные с российской законодательной системой, включают, в различной степени, следующее:

- пробелы в нормативно-правовой базе, вызванные задержками в принятии новых законов;
- ужесточение госрегулирования и повышение налоговой нагрузки;
- отсутствие судебной системы, независимой от политических, социальных и коммерческих сил;
- возможные факты коррупции в судебных и правительственных органах;
- непоследовательная судебная практика в отношении обеспечительных мер, которая может нарушить ведение нормальной деятельности;
- недостатки необходимой законодательной базы в сфере корпоративного права, рынка ценных бумаг в Российской Федерации могут ограничить возможности для привлечения капитала в будущем;
- ответственность акционера в соответствии с корпоративным правом Российской Федерации может привести к тому, что Общество будет нести финансовую ответственность за обязательства своих дочерних предприятий.

В условиях роста общей неуверенности и снижения экономической активности может продолжиться дальнейшее сокращение инвестиций в основной капитал.

Правовые риски

Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

Экологические риски

Производственная деятельность Общества сопряжена с потенциальным риском нанесения ущерба окружающей среде или ее загрязнения, что, как следствие, может привести к возникновению гражданской ответственности и необходимости проведения работ по устранению такого ущерба.

Инфляционный риск

В 2025 году был зафиксирован рост инфляционных процессов и роста потребительских цен, инфляция составила 5.59%.

В 2024 году был зафиксирован значительный рост инфляционных процессов и роста потребительских цен, инфляция составила 9,52%.

В 2023 году был зафиксирован значительный рост инфляционных процессов и роста потребительских цен, инфляция составила 7,42%.

Общество испытывает инфляционный рост стоимости сырья и материалов, затрат на транспортировку, электроэнергию, оплату труда.

При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов.

В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин

Общество не является участником внешнеэкономических отношений, вследствие чего не подвержена рискам, связанным с изменением законодательства в области государственного регулирования внешнеторговой деятельности, а также таможенного законодательства, регулирующего отношения по установлению порядка перемещения товаров через таможенную границу Российской Федерации, установлению и применению таможенных режимов, установлению, введению и взиманию таможенных платежей.

В качестве риска можно выделить возможность изменения Правительством Российской Федерации ставок таможенных пошлин (как ввозных, так и вывозных) на отдельные товары, в отношении которых Общество может заключить внешнеторговые сделки.

Валютный риск

Падение курса и покупательной способности национальной валюты, повышенная волатильность на валютном рынке влияют, прежде всего, на экономику России в целом, а значит и на деятельность Общества. Учитывая большую взаимосвязь Общества с различными структурами российской экономики, можно ожидать, что резкое снижение курса рубля по отношению к доллару США и другим мировым валютам существенно отразятся на положении Общества.

Курс рубля подвержен волатильности. Обязательства Общества в настоящее время в значительной мере номинированы в евро, и обесценение рубля по отношению к евро в будущем приведет к убыткам от курсовых разниц. Укрепление евро по отношению к рублю в будущем негативно отразится на чистой прибыли Общества.

Кредитный риск

Кредитный риск Общества — это риск финансовых потерь в случае невыполнения покупателем обязательств по договору или нарушения контрагентом обязательств по финансовому инструменту. Кредитный риск возникает по дебиторской задолженности покупателей и заказчиков и займам связанным сторонам.

Процентный риск

В связи с тем, что Общество не имеет долговых обязательств, процентная ставка по которым может меняться в результате изменения рыночных процентных ставок, изменение процентных ставок не может существенно повлиять на текущую деятельность Общества.

Однако это повлияет на получение Обществом кредитов и исполнения обязательств по ним в дальнейшем. В частности, в случае заимствования средств в виде банковских кредитов с «плавающей» процентной ставкой, повышение общего уровня процентных ставок на российском рынке приведет к увеличению суммы средств, подлежащей уплате по процентам, что отрицательно повлияет на финансовое состояние Общества.

Кризис банковской системы в Российской Федерации, банкротство любого из банков, в котором у Общества имеются денежные средства, может привести к потере части средств Общества и повлечь частичное ограничение осуществления Обществом банковских операций на территории Российской Федерации, это может оказать негативное влияние на финансово-экономическую деятельность Общества. Вероятность наступления указанного риска средняя.

Налоговые риски

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством действующего законодательства применительно к деятельности Компании, может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами. В последнее время, налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате чего, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному периоду, открыты для проверки. При определенных обстоятельствах, проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Компании, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены и уплачены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего законодательства и различия в трактовке могут повлиять на финансовую отчетность.

Генеральный директор **М.Н. Пепеляев**

«20» февраля 2026 г.