Общество с ограниченной ответственностью «Люксстрой»
ОКПО 47436839
ИНН/КПП 9728052699/772801001

Пояснения к бухгалтерскому балансу и
Отчету о финансовых результатах за 2025 год

I. Общие сведения.

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью «Люксстрой»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО «Люксстрой»

Адрес (место нахождения) юридического лица:

Юридический адрес: 117630, город Москва, вн.тер. г. муниципальный округ Обручевский, ш. Старокалужское, д. 62, помещ. 1/6/2
Фактический адрес: 117630, город Москва, вн.тер. г. муниципальный округ Обручевский, ш. Старокалужское, д. 62, помещ. 1/6/2

Сведения о регистрации: 1217700604637 дата регистрации 10.12.2021 зарегистрирован Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

Сведения о налоговом органе, в котором Общество состоит на учете: Инспекция Федеральной налоговой службы № 28 по г. Москве

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 9728052699

Код причины постановки на учет (КПП): 772801001

Сведения о лицах, имеющих право действовать без доверенности:

На основании Общего собрания учредителей №1 Общества с ограниченной ответственностью «Люксстрой» от 07.12.2021 года и приказа № 1 от 10 декабря 2021 г о вступлении в должность генерального директора и главного бухгалтера обязанности Генерального директора были возложены на Свертилов Роман Александрович.

Обособленных подразделений нет.

Основной вид деятельности: 64.20 Деятельность холдинговых компаний

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета. Все числовые показатели приведены в тыс. руб.

Уровень существенности ошибки, искажающей значение любой строки отчетности, установлен Обществом в размере 5%.

С 01.01.2022 г. Ведение учета передано организации АО «ГК «ОСНОВА» (ИНН 9715264590, ОГРН 1167746614530) по договору консалтинговых услуг.

Бухгалтерский и налоговый учет ведется с применением автоматизированной системы 1С: Бухгалтерия - Учет Застройщика на базе 1С: Предприятие 8.3, с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Прочие сведения о юридическом лице:

Списочная численность работников по состоянию на 31.12.2025 года составляет 1 человека, по состоянию на 31.12.2024 года - 1.

Уставный капитал ООО «Люксстрой» составляет 100 тыс. руб.

II. Раскрытие информации об учетной политике

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики.

1. Основа составления

С учетом принципа рациональности ведения бухгалтерского учета (п.6 ПБУ 1/2008), условий хозяйствования и величины Общества, а также исходя из соотношения затрат на формирование информации о конкретном объекте бухгалтерского учета и полезности (ценности) этой информации, Обществом принято решение не применять досрочно правила учета, установленные ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» и порядок формирования отчетности, установленный ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Общество применяет ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» с 01.04.2025 года. Общество применяет ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год. В целях обеспечения сопоставимости показателей предыдущих отчетных периодов с показателями, отраженными в отчетности за 2025 год, Общество провело необходимые процедуры по приведению действующих до 2025 года форм отчетности в актуальный формат.

Учетная политика организации утверждена Приказом № 1 от 10.12.2021 года, разработана в соответствии с ГК РФ, Налоговым кодексом РФ, Федеральным Законом от 06.12.2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ, утвержденным Приказом МФ РФ от 29.07.1998 года № 34н (в действующей редакции) и Положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов РФ.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);

- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);

- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;

- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции ООО «Люксстрой».

2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

3. Финансовые вложения

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, в том числе долговые, взносы в уставные капиталы других организаций, предоставленные другим организациям займы на территории Российской Федерации и за ее пределами, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки прав требования, и пр.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные (срок погашения менее года) и долгосрочные (срок погашения более года).

Финансовые вложения подразделяются на две группы:

- финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость
- финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется.

Корректировка стоимости финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется, производится ежеквартально. Общество проверяет на обесценение финансовые вложения, текущая рыночная стоимость которых не определяется, ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года и учитывает изменение вследствие обесценения в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов». Проверка на обесценение осуществляется при наличии признаков обесценения.

При выбытии финансовых вложений, их стоимость определяется исходя из оценки, определяемой методом по стоимости единицы. Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

4. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражаются в соответствии с условиями признания активов, установленных нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская и кредиторская задолженность определяется исходя из цен, установленных договорами между организацией и ее контрагентами.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

Нереальная к взысканию задолженность списывалась с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

В организация имеет право на упрощенный бухучет (СМП), в связи с этим к договорам аренды Общество не применяло ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

6. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС.

Поступления и платежи в связи с начислением процентов по денежным эквивалентам, операций от обмена одних денежных эквивалентов на другие, отражаются по строкам «Прочие поступления» и «Прочие платежи» в составе денежных потоков от текущих операций в отчете о движении денежных средств, соответственно.

7. Уставный капитал

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости доли его участника. Величина уставного капитала соответствует размеру, установленному в уставе Общества.

8. Оценочные обязательства

Общество отражает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество создает следующие оценочные обязательства:

- оценочное обязательство по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков.

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов.

9. Налоги и налогообложение. Расчеты по налогу на прибыль

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль общество использует метод начисления. Отчетность составлена исходя из принципа непрерывности деятельности. Учитывая это, ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности» не применялось.

III. Расшифровки и комментарии к существенным статям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах.

III.1. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах

Управленческие расходы представлены в таблице ниже:

в тыс. руб.

Управленческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2025 год	Показатель за 2024 год
	(561)	**(531)**
Аренда (субаренда) офисных помещений	(343)	(309)
Заработная плата	(75)	(78)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(33)	(35)
Страховые взносы и травматизм	(22)	(23)
Телефония и мобильная связь, интернет	(4)	(2)
Консалтинговые услуги	(84)	(84)

Расшифровка стр. 2320 «Проценты к получению» Отчета о финансовых результатах

Информация о процентах к получению в 2024 – 2025 гг. представлена в таблице

в тыс. руб.

Проценты к получению	Показатель за 2025 год	Показатель за 2024 год
	35 221	**5 708**
Начисление процентов по выданным договорам займа №ЛКС-	35 221	5 708

4/22(КФД -9/22) от 27.12.2022 г., под 21 % годовых с ООО «СЗ КОМФОРТГРАД» (ИНН 9728053822)		

Расшифровка стр. 2330 «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах

Проценты к получению	Показатель за 2025 год	Показатель за 2024 год
	(56 944)	**(35 528)**
Начисление процентов по займу, полученному по договору ЛКС-2/22(ГКО-78/22) от 17.01.2022 г., под 16 % годовых с АО «ГК ОСНОВА»	(128)	(128)
Начисление процентов по займу, полученному по договору ЛКС-6/23(1-ЛС) от 24.05.2023 г., под 12 % годовых с ЗПИФ КОМБИНИРОВАННЫЙ ИНВЕСТДЕВЕЛОПМЕНТ	(12 305)	(11 790)
Начисление процентов по займу, полученному по договору ЛКС-5/22(ДЗ-РОД-2712/22-32(8036)) от 28.12.2022 г., под 14 % годовых с ЗПИФ КОМБИНИРОВАННЫЙ РОДНЫЕ ПРОСТОРЫ	(44 511)	(23 610)

Расшифровка стр. 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах

в тыс. руб.

Прочие расходы	Показатель за 2025 год	Показатель за 2024 год
Прочие расходы, из них:	**(119)**	**(78)**
Нотариальные услуги	**(44)**	**(51)**
в том числе: **Иная операционная деятельность,**	**(75)**	**(27)**
Услуги банка	(28)	(27)
Списание выделенного НДС на прочие расходы (не принимаемые в НУ)	(47)	-

По итогам отчетного 2025 года Обществом получен убыток до налогообложения в сумме (22 403) тыс. руб., 2024 года – (30 429) тыс. руб

III.2. Комментарии к Бухгалтерскому балансу

I. Внеоборотные активы

Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения» Бухгалтерского баланса

Информация о наличии и движение финансовых вложений в составе табличного пояснения 5.1. «Наличие и движение финансовых вложений».

В тыс.руб.

Финансовые вложения	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
	516 369	***310 071***	***241 600***
Взнос в добавочный капитал ООО Комфортград СЗ	237 000	237 000	237 000
Взнос в уставный капитал ООО Комфортград СЗ	100	100	100
Предоставленные займы (долгосрочные), 21 % годовых, ООО Комфортград СЗ	279 269	72 971	4 500

Расшифровка стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
	18 803	***13 228***	***4 506***
Убытки прошлых лет	18 798	13 224	4 506
Дебиторская задолженность	5	4	-

II. Оборотные активы

Дебиторская и кредиторская задолженность отражается в бухгалтерской отчетности с НДС.

Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса

Информация по раскрытию дебиторской задолженности приведена в разделе 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

в тыс. руб.

Дебиторская задолженность	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
	1 188	**6 131**	**421**
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1	3	3
Авансы по аренде (лизингу)	61	54	50
Проценты к получению по выданным займам (долгосрочные), 21 % годовых, ООО Комфортград СЗ	1 125	6 074	367

Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Остаток на расчетном счете *01054, 044525225 ПАО СБЕРБАНК (RUB)	46	84	145
ИТОГО	**46**	**84**	**145**

Движение денежных средств и денежных эквивалентов представлено в отчете о движении денежных средств (раздел III.3. «Отчет «Движение денежных средств» настоящего Пояснения к бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 год) и полностью отражает характеристики денежных потоков Общества.

Расшифровка стр. 1260 «Прочие оборотные активы» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Прочие оборотные активы	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
	-	**-**	**12**
Право пользования программы для ЭВМ "Контур. Экстерн" по тарифн.плану "Универсальный " на 1 год	-	-	12

III. Капитал

В отчетном году отчисления в резервный капитал не производилось.

Расшифровка стр. 1310 «Уставный капитал» Бухгалтерского баланса

в тыс.руб.

Уставный капитал	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
	100	100	100
ООО УК "ОПЛОТ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "ИнвестДевелопмент" (ИНН 7723627413, ОГРН 1077759966756)	50	50	50
ООО "УК "Долгосрочные инвестиции" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Родные просторы" (ИНН 7718928743, ОГРН 1137746315343)	50	50	50

По состоянию на 31 декабря 2025 г., 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. уставный капитал полностью оплачен.

III. Долгосрочные обязательства

Информация о долгосрочных обязательствах приведена в разделе 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Расшифровка стр. 1410 «Долгосрочные заемные средства» Бухгалтерского баланса

в тыс.руб.

Добавочный капитал	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
	593 537	**369 866**	**273 238**
Основной долг по полученным займам в том числе:	542 321	327 667	256 017
по договору № ЛКС-2/22(ГКО-78/22) от 17.01.2022 с АО «ГК ОСНОВА» (ставка – 16% годовых)	797	797	797
по договору № ЛКС-6/23(1-ЛС) от 24.05.2023 с ООО УК "ОПЛОТ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "ИнвестДевелопмент" (ставка – 12% годовых)	102 550	102 550	92 000
по договору № ЛКС-5/22(ДЗ-РОД-2712/22-32(8036)) от 28.12.2022 с ООО "УК "Долгосрочные инвестиции" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Родные просторы" (ставка – 14% годовых)	438 974	224 319	163 219
Проценты по полученным займам в том числе:	51 216	42 199	17 221
по договору № ЛКС-2/22(ГКО-78/22) от 17.01.2022 с АО «ГК ОСНОВА» (ставка – 16% годовых)	417	290	162
по договору № ЛКС-6/23(1-ЛС) от 24.05.2023 с ООО УК "ОПЛОТ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "ИнвестДевелопмент" (ставка – 12% годовых)	30 509	18 203	6 412
по договору № ЛКС-5/22(ДЗ-РОД-2712/22-32(8036)) от 28.12.2022 с ООО "УК "Долгосрочные инвестиции" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Родные просторы" (ставка – 14% годовых)	20 290	23 707	10 647

V. Краткосрочные обязательства

Информация о краткосрочных обязательствах приведена в разделе 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Расшифровка стр. 1540 «Оценочные обязательства» Бухгалтерского баланса

Информация о оценочных обязательствах приведена в разделе 8.3 «Оценочные обязательства» табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

III.3. Отчет «Движение денежных средств»

Остаток денежных средств на расчетных счетах на 01.01.2025 г. – 84 тыс. руб., на 01.01.2024 – 145 тыс. руб. Остаток денежных средств на расчетных счетах на 31.12.2025 г. – 46 тыс. руб., на 31.12.2024 – 84 тыс. руб.

Расшифровка отчета «Движение денежных средств»

в тыс.руб.

	2025 год	**2024 год**
Денежные потоки по текущей деятельности	-	-
Поступления, в том числе	-	-
Платежи	(48 566)	(11 166)
Поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(423)	(401)
Оплата труда	(97)	(92)
Процентов по долговым обязательствам	(47 928)	(10 550)
в том числе: *Проценты по займу, полученному по договору № ЛКС-5/22(ДЗ-РОД-2712/22-32(8036)) от 28.12.2022 с ООО "УК "Долгосрочные инвестиции" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Родные просторы" (ставка – 14% годовых)*	(47 928)	(10 550)
Прочие платежи, в том числе	(118)	(123)
Нотариальные услуги	(44)	(52)
НДС	(74)	(71)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности		
Поступления, в том числе	**47 928**	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	7 757	-
в том числе: *Основной долг по выданным займам (долгосрочные), 21 % годовых, ООО Комфортград СЗ*	7 757	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	40 171	-
в том числе: *Проценты по выданным, по займам (долгосрочные), 21 % годовых, ООО Комфортград СЗ*	40 171	-
Платежи, в том числе	**(214 055)**	(60 545)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	(214 055)	(60 545)
в том числе: *Основной долг по выданным займам (долгосрочные), 21 % годовых, ООО Комфортград СЗ*	(214 055)	(60 545)
Денежные потоки от финансовой деятельности	-	
Поступления, В том числе:	**214 655**	**71 650**
Получение кредитов и займов	214 655	71 650
в том числе: *Основной долг по займу, полученному по договору № ЛКС-5/22(ДЗ-РОД-2712/22-32(8036)) от 28.12.2022 с ООО "УК "Долгосрочные инвестиции" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Родные просторы" (ставка – 14% годовых)*	214 655	61 100
Основной долг по займу, полученному по договору № ЛКС-6/23(1-ЛС) от 24.05.2023 с ООО УК "ОПЛОТ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "ИнвестДевелопмент" (ставка – 12% годовых)	-	10 550
Платежи – всего, в том числе	-	-

Показатели в отчете о движении денежных средств отражаются без НДС. Суммы НДС показаны свернуто по строке 4129 «Отчета о движении денежных средств».

IV. Операции в иностранной валюте

В 2025 году ООО «Люксстрой» не осуществляло операции, выраженные в иностранной валюте.

V. Неденежные операции.

В 2025 году ООО «Люксстрой» не осуществляло неденежные операции.

VI. Обеспечения обязательств

Обеспечения обязательств полученные и выданные:

Информация об обеспечении обязательств выданные и полученный приведена в разделе 9 «Обеспечение обязательств» табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

VII. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации

В соответствии с Учетной политикой ООО «Люксстрой» к установленным Обществом (в соответствии с п.9 ПБУ 11/2008), связанным сторонам, информация о которых раскрывается в бухгалтерской (финансовой) отчетности, относятся связанные стороны, операции с которыми оказывают существенное влияние на финансовую (бухгалтерскую) отчетность Общества». Состав связанных сторон по состоянию на 31 декабря 2025 года:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя отчество связанной стороны	Основание, в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	Свертилов Роман Александрович	Лицо является генеральным директором	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
2	ООО УК "ОПЛОТ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "ИнвестДевелопмент" (ИНН 7723627413, ОГРН 1077759966756)	Лицо является учредителем Общества	оказывает значительное влияние на юридическое лицо
3	ООО "УК "Долгосрочные инвестиции" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Родные просторы" (ИНН 7718928743, ОГРН 1137746315343)	Лицо является учредителем Общества	оказывает значительное влияние на юридическое лицо
4	ООО «СЗ Комфортград» (ИНН 9728053822, ОГРН 1217700641069)	Дочерние и зависимые общества, с долей в УК равной или больше 20%	оказывает незначительное влияние на юридическое лицо
5	Власова Юлия Александровна	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица	оказывает незначительное влияние на юридическое лицо

VIII. Сведения об операциях со связанными сторонами

Сведения об операциях со связанными сторонами в 2025 г. представлена в таблице:

в тыс. руб.

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций за 2025 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1.	ООО УК "ОПЛОТ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "ИнвестДевелопмент" (ИНН 7723627413, ОГРН 1077759966756). Получение займа и начисление %.	-	120 753	-	12 306	-	133 059	Срок возврата 30.12.2027
2.	ООО "УК "Долгосрочные инвестиции" Д.У. ЗПИФ комбинированный	-	248 027	47 928	259 166	-	459 264	Срок возврата

	"Родные просторы" (ИНН 7718928743, ОГРН 1137746315343). Получение займа и начисление %.							30.12.2027
3.	ООО «СЗ Комфортград» (ИНН 9728053822, ОГРН 1217700641069), Предоставление займа и начисление % по договору займам.	79 046	-	249 275	47 928	280 394	-	Срок возврата 31.12.2031

IX. Вознаграждения Основного управленческого персонала

в тыс.руб.

Наименование вида выплат	2025 г.	2024 г.
Краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде и т. д.	98	101
Долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты:	отсутствуют	отсутствуют
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями)	отсутствуют	отсутствуют
Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	отсутствуют	отсутствуют
Иные долгосрочные вознаграждения	отсутствуют	отсутствуют

X. Условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности не было.

XI. Судебные разбирательства Общества.

Судебных разбирательств, существенно влияющих на финансовую отчетность на 31.12.2025 г. и дату подготовки отчетности – нет.

XII. Информация по сегментам

Информация по операционным сегментам не выделяется, так как нет видов определенных услуг (товаров), оказание которых подвержено рискам и получению прибылей, отличным от рисков и прибылей по другим услугам (товарам).

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Генеральный директор ***Р. А. Свертилов***

«25» февраля 2026 года

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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе: используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

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.	310 071	-	206 298	-	-	-	-	-	516 369	-
	За 2024 г.	241 600	-	68 471	-	-	-	-	-	310 071	-
в том числе: ЗПИФ КОМБИНИРОВАННЫЙ РОДНЫЕ ПРОСТОРЫ Доля в УК	За 2025 г.	100	-	-	-	-	-	-	-	100	-
	За 2024 г.	100	-	-	-	-	-	-	-	100	-
Выданный займ КОМФОРТГРАД СЗ ООО Договор займа № ЛКС-4/22(КФД-9/22) от 27.12.2022 (под 12.5% годовых)	За 2025 г.	72 971	-	206 298	-	-	-	-	-	279 269	-
	За 2024 г.	4 500	-	68 471	-	-	-	-	-	72 971	-
ЗПИФ КОМБИНИРОВАННЫЙ РОДНЫЕ ПРОСТОРЫ взносы в добавочный капитал	За 2025 г.	237 000	-	-	-	-	-	-	-	237 000	-
	За 2024 г.	237 000	-	-	-	-	-	-	-	237 000	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	7 926	-	-	(7 926)	-	-	-	-	-	-
в том числе: Выданный займ КОМФОРТГРАД СЗ ООО Договор займа № ЛКС-4/22(КФД-9/22) от 27.12.2022 (под 12.5% годовых)	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	7 926	-	-	(7 926)	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	310 071	-	206 298	-	-	-	-	-	516 369	-
	За 2024 г.	249 526	-	68 471	(7 926)	-	-	-	-	310 071	-

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.	-	-	-	-	-	-	X / X	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X / X	-	-
в том числе:										
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	- / -	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	- / -	-	-

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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	6 131	-	8	-	(4 952)	-	-	-	1 188	-
	За 2024 г.	421	-	5 715	-	(5)	-	-	-	6 131	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	3	-	-	-	(2)	-	-	-	1	-
	За 2024 г.	-	-	3	-	-	-	-	-	3	-
Проценты к получению по выданным займам	За 2025 г.	6 074	-	-	-	(4 950)	-	-	-	1 125	-
	За 2024 г.	367	-	5 708	-	-	-	-	-	6 075	-
Авансы по аренде (лизингу)	За 2025 г.	54	-	7	-	-	-	-	-	61	-
	За 2024 г.	50	-	4	-	-	-	-	-	54	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	2	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	2	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	6 131	-	8	-	(4 952)	-	-	X	1 188	-
	За 2024 г.	421	-	5 715	-	(5)	-	-	X	6 131	-

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	-	-	-	-	-	-
в том числе:	-	-	-	-	-	-

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.	369 866	223 671	-	-	-	-	593 537
	За 2024 г.	273 238	96 628	-	-	-	-	369 866
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	327 667	214 655	-	-	-	-	542 322
	За 2024 г.	256 017	71 650	-	-	-	-	327 667
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	42 199	9 016	-	-	-	-	51 216
	За 2024 г.	17 221	24 978	-	-	-	-	42 199
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	6	2	-	(4)	-	-	3
	За 2024 г.	21	5	-	(21)	-	-	6
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	21	-	-	(21)	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	1	-	-	-	-	-	1
	За 2024 г.	-	1	-	-	-	-	1
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	1	-	-	(1)	-	-	-
	За 2024 г.	-	1	-	-	-	-	1
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	2	-	-	-	-	2
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	3	-	-	(3)	-	-	-
	За 2024 г.	-	3	-	-	-	-	3
Итого	За 2025 г.	369 872	223 673	-	(4)	-	X	593 540
	За 2024 г.	273 259	96 633	-	(21)	-	X	369 872

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.	1	7	3	-	5
	За 2024 г.	1	7	8	-	1
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	1	7	3	-	5

	За 2024 г.	1	7	8	-	1

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	130	27	24
в том числе: ЭКОНОМИКС ООО	31	27	24

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	75	78
Отчисления на социальные нужды	23	23
Амортизация	-	-
Прочие затраты	464	430
Итого по элементам	561	531
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	561	531

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.	-	-	-	-