

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2025 ГОД
ООО «СЗ «ТИК»**

1. Основные сведения об Обществе.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТРАНСИНВЕСТКОНСАЛТИНГ" (далее – «Общество»).

Место нахождения: 119027, Москва г, п Внуково, ул. Центральная, дом 8Б, этаж 3

Почтовый адрес: 119027, Москва г, п Внуково, ул. Центральная, дом 8Б, этаж 3

Государственная регистрация: зарегистрировано Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве от 01.09.2017 за основным государственным регистрационным номером 1177746930503.

Идентификационный номер налогоплательщика: 7751069714

Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила 10 (десять) человек.

Численность работающих на 31.12.2025 г. составляет 23 (двадцать три) человек.

Исполнительным органом Общества является Кульбанович Александр Анатольевич, исполняющий обязанности генерального директора с 04 мая 2021 г. по настоящее время на основании Решения Единственного Учредителя Общество с ограниченной ответственностью «Реал Эстейт Менеджмент» от 22.04.2021 в связи с чем, внесена запись в сведения о юридическом лице, содержащихся в Едином Государственном Реестре юридических лиц от 04.05.2021 за номером 2217703603808.

2. Информация об учетной политике.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н:

- активы и обязательства организации существуют обособленно от активов и обязательств собственников этой организации и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой, раскрыты ниже в соответствующих разделах Пояснений.

3. Информация об Аудиторе Общества.

Полное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Скоуп»**

Сокращенное наименование: **ООО «Скоуп»**

Место нахождения: 119180, г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 42 стр. 1 эт. 4 помещ 1 ком 25

Юридический адрес: 119180, г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 42 стр. 1 эт. 4 помещ 1 ком 25

Телефон: +7 (495) 108-74-93,

Адрес электронной почты: info@scope-audit.com.

ООО «Скоуп» зарегистрировано 17.04.2018, о чем в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись за основным государственным регистрационным номером 1187746409751. ИНН 7706453090.

4. Основы составления отчетности.

Бухгалтерская отчетность за 2025 год составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета, положения которых применялись при формировании учетной политики.

Единица измерения - тысячи рублей.

5. Информация о связанных сторонах.

5.1 Единственным участником Общества является Общество с ограниченной ответственностью «САЛЮС», образованное 19.05.2021 г.

По состоянию на 31 декабря 2025 года стороной, обладающей конечным контролем, являются Шишкина Т. В. и Моураова Л.Б.

5.2 Прочие связанные стороны:

5.2.1 ООО «СОЛВЕНТ» (40% владение ООО «САЛЮС»)

5.2.2 АО "ТСИ"(60% владение ООО «САЛЮС»)

5.2.3 Кульбанович А.А. (генеральный директор ООО СОЛВЕНТ).

5.2.4 Шишкина Т. В. (генеральный директор АО ТСИ).

5.2.5 Сальников А.А. (генеральный директор ООО САЛЮС).

5.3 Операции со связанными сторонами в 2025 г. отсутствуют, за исключением вознаграждения управленческому персоналу.

6. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса и отчету о финансовых результатах

6.1 Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом ежемесячно как произведение первоначальной или восстановительной стоимости объекта основных средств и норм амортизации, рассчитанных исходя из срока полезного использования объекта, определенного на основании данных бухгалтерии и технической информации.

Переоценка объектов основных средств по текущей (восстановительной) стоимости не производится.

Тыс. руб.

Группа	Амортизационная группа	На 31.12.2024			На 31.12.2025		
		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Остаточная стоимость	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Остаточная стоимость
Машины и оборудование	Четвертая (свыше 5 лет до 7 лет)	110	0	110	392	52	340
Производственный и хоз. инвентарь	Четвертая (свыше 5 лет до 7 лет)	10 399	511	9 888	10 399	2 046	7 842
Другие виды ОС	Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет)	113 267	13 942	99 326	114 880	39 301	61 638
Внеоборотные активы		0	0	0	549		549
Итого		123 777	14 453	109 324	126 221	41 399	70 369

6.2 Отложенные налоговые активы и налоговые обязательства

Сумма полученного по данным налогового учета убытка, подлежащая переносу на будущее, в соответствии с п. п. 8 — 11, 14 ПБУ 18/02 образует вычитаемую временную разницу, приводящую к образованию отложенного налога на прибыль (ОНА), который уменьшает сумму налога на прибыль, подлежащую уплате в бюджет в последующих отчетных периодах, отражается Обществом по строке 1180 «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса, начисленный с остатка неперенесенного убытка на конец отчетного периода согласно приложения 4 к листу 02 декларации по налогу на прибыль.

тыс. руб.

Наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Отложенный налоговый актив	10 409	5 330	240

6.3 Запасы

В составе показателя строки «Запасы» отражены следующие показатели

тыс. руб.

Наименование показателей	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Сырье и материалы	3 739	111
Затраты на строительство	3 374 177	1 060 591
Земельные участки под строительство	2 120 789	2 120 789
Накладные расходы	1 664 391	1 035 007
Итого	7 163 097	4 216 499

6.4 Дебиторская задолженность

В составе дебиторской задолженности Общества учтены следующие показатели

тыс. руб.

Наименование показателей	на 31.12.2025	на 31.12.2024
Расчеты с покупателями и заказчиками в т.ч.:	2 498	743
ООО "ТЕХНОАКТИВ" ДОГОВОР АРЕНДЫ ЧАСТИ ЗУ № 0101/25БГ-690-38860 от 01.05.2025	723	
АО "КОНТИ"	731	731
ООО "ЮНИВЕРСАЛ ГРУПП" ДОГОВОР АРЕНДЫ ЧАСТИ ЗУ № 0101/25БГ-165-38860 от 20.05.2025	412	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками в т.ч.:	3 439 946	1 767 243
АЗИМУТ ООО ПСО Договор № П/1404/2022 от 18.04.2022	1 964	414

4

ООО "АЛЬТЕК ПРОЕКТИРОВАНИЕ" Дог № П/3275/2022 от 25.07.2022, Дог № П/3276/2022 от 25.07.2022	12 000	12 000
Публичное акционерное общество "РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН"	567 692	389 360
Акционерное общество "УПРАВЛЕНИЕ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ № 111"	2 453 486	946 968
Расчеты по налогам и сборам	7	298
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3 049	1 210
Задолженность по договорам участия в долевом строительстве	12 403 263	7 107 235

6.5 Кредиты и займы

Задолженность по кредитам и займам отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями договоров.

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Начисление процентов, производится по кредитам и займам, полученным, ежемесячно, на каждую отчетную дату в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Наименование организаций		На 31.12.2025	тыс. руб. Сроки возврата
ООО "МАСТЕРСТРОЙМОНТАЖ" (Договор займа № 6/н от 29.07.2021)	Займ	13 159	31.01.2033
	Проценты по займу	17 831	
ООО "МАСТЕРСТРОЙМОНТАЖ" (Договор займа № ТИК/2021/11 от 23.11.2021)	Займ	156 122	31.01.2033
	Проценты по займу	84 397	
ООО "СЗ "КОРОНА" Дог беспроцентного займа № ТИК/РК2024/11 от 18.11.2024	Займ	150 000	31.12.2027
СБЕРБАНК ПАО (Договор № 380В00VIP от 11.06.2024)	Кредит	88 529	20.07.2032
	Проценты по кредиту	3 470	
СБЕРБАНК ПАО (Договор № 380F00UOG-001 от 26.04.2024)	Кредит	7 898 731	26.01.2028
	Проценты по кредиту	144 643	
СБЕРБАНК ПАО (Договор № 380F00UOG-002 от 26.04.2024)	Кредит	655 860	26.04.2028
	Проценты по кредиту	25 860	
СБЕРБАНК ПАО (Договор № 380F00UOG-003 от 26.04.2024)	Кредит	338 070	26.04.2029
	Проценты по кредиту	13 130	
СБЕРБАНК ПАО (Договор № 38В0395 от 21.10.2021)	Кредит	639 605	20.07.2032
	Проценты по кредиту	27 147	
ИТОГО		10 256 554	

*Проценты за пользование заемными средствами определяется по формуле: установленная ЦБ РФ действующая ключевая ставка умноженная на 125%.

6.6 Кредиторская задолженность

В составе кредиторской задолженности Общества учтены следующие показатели

Наименование показателей	тыс. руб.	
	на 31.12.2025	на 31.12.2024
Расчеты с поставщиками и подрядчиками: в т.ч.	13 592 376	8 512 617
A101 ООО, Договор № 1 от 01.05.2021	2 150	16 600
A 101 ООО, Агентский договор № ТК220000148 от 16.08.2022	63 098	318 296
A101-ДИДЖИТАЛ ООО, ЛИЦЕНЗИОННЫЙ ДОГОВОР № 5927/2023 от 01.10.2023	1	2,6
ООО "АРХНУВО" Дог № ТК250000282 от 10.11.2025	1 500	
ООО «БИМ ЭНВЕЛОП». Дог № ТК250000324 от 17.12.2025	350	
ГК ТСИ ООО, Договор на тех.обслуживание помещений №1110/2018/Э от 04.08.2018	3 000	3 000
ООО «ГРУПП РД», Дог № ПОСТ-Д1-Р от 15.02.2024	1 658	
ЗАО "ДЖИ ТИ ЭН ТИ" Дог № 9521 от 01.08.2024	13,2	
Мищенко Богдан Романович Счёт№90 от 02.06.2024	99,7	
ПАО СБЕРБАНК Дог № 121669 от 11.01.2024		16 807
ПРОИНЖГРУПП ООО Дог № ТК240000252 от 28.10.2024		416
СУ-111 АО, Дог № П/5613/2022 от 21.03.2022, Дог № П/5614/2022 от 21.03.2022, Дог № П/5615/2022 от 21.03.2022, Договор № П/1395/2022-ФЗ от 18.03.2022	33 544	8 904
ТСИД ООО, Договор купли-продажи земельных участков от 26.05.2020г.	1 011 002	1 011 002
ПАО "РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН", ПАО "РОССЕТИ МР"	93,5	
АРМАДА ООО ПКФ. Договор № ТК240000046 от 04.04.2024 Дог № ТК250000172 от 15.08.2025	2 218	1 939
ПАО СБЕРБАНК. Договор № 380B00V1P от 11.06.2024, 380F00UOG-001 от 26.04.2024, 380F00UOG-002 от 26.04.2024, 380F00UOG-003 от 26.04.2024, S240005909 от 07.08.2024, Договор № 38B0395 от 21.10.2021	60 661	24 222
СПЕЦ РЕСУРС ООО Дог № П/3987/2022 от 22.08.2022, Договор № П/3493/2022 от 27.06.2022, Договор № П/4079/2022 от 29.09.2022	1 312	1 312
ООО "СТРОЙАВТОМАТИКА" Договор № ТК240000235 от 29.10.2024	193	
ООО "ЭНЕРГОПРОФМОНТАЖ" Дог № ТК250000173 от 25.08.2025, Дог № ТК250000174 от 26.08.2025	658	
ООО «СИТИ-СТРОЙ». Дог № 0508/25БГ-60-38860 от 10.09.2025	64	
Расчеты по строительству объекта по ДДУ - финансирование	12 403 263	7 107 235
Задолженность перед бюджетом:	7 472	1 893
в т.ч. Земельный налог	6340	1 796
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	1	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1 131	

Задолженность по ООО ТСИД в сумме 69 029 тыс. руб., является долгосрочной.

6.7 Уставный капитал

Величина уставного капитала на 31.12.2025 г. составляет сумму 100 тыс. руб., оплачен полностью.

6.8 Доходы и расходы

тыс. руб.

Расшифровка	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Выручка	3 941	677
Себестоимость продаж	-	-
Управленческие расходы	(15 425)	(1 344)
Прибыль(убыток)	(11 484)	(667)
Проценты, полученные по депозитам	28 615	2 538
Проценты к уплате	(36 417)	0
Прочие доходы	800	850
-Штрафы, пени	800	850
Прочие расходы в т.ч.	(523)	(2 059)
-Списание ДТ задолженности	(8)	(1 920)
-Комиссия банка	(497)	(78)
-Налог на прибыль		(151)
-Госпошлина	(15)	

6.9 Нераспределенная прибыль, дивиденды.

За отчетный 2025 год у Обществом получен убыток в сумме минус 14 276 тыс. руб., дивиденды не начислялись и не выплачивались.

7. Обеспечения обязательств выданные

В обеспечение обязательств по кредитному договору с ПАО Сбербанк №38В0395 от 21.10.2021, Обществом предоставлен залог всех имеющихся земельных участков (11 шт.) на общую сумму 3 635 100 тыс. руб.

8. Информация о рисках.

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

8.1 Рыночный риск.

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

8.2 Инфляционный риск.

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество

7

планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

8.3 Кредитный риск.

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

8.4 Риск ликвидности.

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

9. Информация о курсах валют

Пересчет стоимости актива или обязательства, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации, а в случае отсутствия такого курса - по кросс-курсу соответствующей валюты, рассчитанному исходя из курсов иностранных валют, установленных Центральным банком Российской Федерации.

Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты организации как прочие доходы или прочие расходы.

Официальный курс одного Доллара США к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации по состоянию на:

31 декабря 2023 года – 89,6883руб.

31 декабря 2024 года – 88,1676руб.

31 декабря 2025 года – 78,2267 руб.

Официальный курс одного Евро к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации по состоянию на:

31 декабря 2023 года – 99,1919 руб.

31 декабря 2024 года – 92,0152 руб.

31 декабря 2025 года – 92,0938 руб.

10. Непрерывность деятельности

По состоянию на 31 декабря 2025 года руководство также провело анализ потенциальных роста и волатильности выручки и затрат, отраслевых экономических факторов, процентных ставок и будущей бизнес- стратегии Общества в целях оценки потенциального влияния пандемии, СВО и прочих общемировых событий, на деятельность Общества. С учетом проведенного анализа руководство имеет достаточные основания ожидать, что у Общества имеются необходимые

ресурсы для продолжения деятельности в течение как минимум следующих 12 месяцев, и что допущение о непрерывности деятельности является обоснованным.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества была подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

Представленная отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

11. Государственная помощь

Государственная помощь Обществу не оказывалась.

12. События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной жизни, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, не происходили.

Генеральный директор

Кульбанович А.А.

18 марта 2026 г.

