Акционерное Общество «АСИ Измалково»

ОГРН 1215000054356, ИНН/КПП 5017125744 /501701001
Адрес: 143500, Московская область, г. Истра, Охотничий пр.,зд.3, помещение16

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

1. Общие сведения об Обществе

Полное наименование Общества –
С даты регистрации до 25.03.2024г.- Акционерное общество «МИЦ-Подмосковье»,
с 25.03.2024г. - Акционерное общество «АСИ Измалково».
Сокращенное наименование –
С даты регистрации до 25.03.2024г.- АО «МИЦ-Подмосковье»,
с 25.03.2024г. - АО «АСИ Измалково».
Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 143500, Московская область, г.Истра, Охотничий проезд, зд.3, этаж мансардный, помещение 16.
Почтовый адрес Общества: Российская Федерация, 143500, Московская область, г.Истра, Охотничий проезд, зд.3, этаж мансардный, помещение 16.

Регистрация Общества

АО «АСИ Измалково» было создано 26.05.2021 года. Решением №1 единственного участника от 20.05.2021г. АО «МИЦ-Подмосковье», ИНН 5017125744, КПП 501701001, зарегистрировано 26.05.2021 г. МИФНС России №23 по Московской области.
ОГРН 1215000054356 .

Органы управления Общества

Общее собрание акционеров:

Общее собрание акционеров является высшим органом управления Организации.

Единоличный исполнительный орган общества

Единоличным исполнительным органом общества является Генеральный Директор Абгорян Роберт Владимирович.
Лицо, ответственное за организацию и осуществление внутреннего контроля ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности –
Генеральный директор Абгорян Роберт Владимирович.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление в Обществе

Лицом, отвечающим за корпоративное управление в Организации, в том числе осуществляющим надзор за составлением бухгалтерской (финансовой) отчётности является:
- собственник – единственный акционер ООО «АКВАМАРИН» ОГРН 1232300042523 ИНН 2309182543.

Ревизионная комиссии Организации:

Ревизионная комиссия Организации назначается и утверждается решением Общего собрания акционеров.

Уставный капитал Общества

Уставный капитал Общества на 31.12.2025 г. равен 10 000 рублей, полностью оплачен.
Уставный капитал состоит из 10 000 обыкновенных акций.
В 2025 г эмиссия акций не проводилась.

Общество владеет 100% доли в ООО «Специализированный застройщик Измалково Недвижимость».

Аудит.
Общество подлежит обязательному аудиту.
Аудиторская проверка годовой бухгалтерской отчетности за 2025г. осуществлялась ООО АК «ДЕФИ» ОРНЗ 12606012538, ИНН 2310242109, ОГРН 1252300058350.
Аудиторская организация утверждена Решением единственного акционера 02.03.2026г.

Описание деятельности Общества
Основным видом деятельности является: Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20).
Филиалы и представительства (территориально обособленные подразделения)
По состоянию на 31 декабря 2025 г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных структурных подразделений.
Численность работников Общества
Среднесписочная численность персонала общества по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 1 человек. На 31 декабря 2024 года составила 1 человек.

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год подготовлена в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете и отчетности.

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.1998 № 34н (с изменениями и дополнениями), а также действующими федеральными стандартами бухгалтерского учета (далее - ПБУ, ФСБУ).

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами в соответствии с п.45 . Приказа Минфина России от 04.10.2023 N 157н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность".

При формировании настоящей бухгалтерской отчетности Организации применялись принципы имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики Организации, а также временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Бухгалтерский учет ведется с применением компьютерной техники-программы «1С-Предприятие 8.3»

Существенные ошибки в бухгалтерском учете и отчетности Общества подлежат обязательному исправлению.

Показатель считается существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономическое решение заинтересованных пользователей, принимаемое на основе отчетной информации. Существенность показателя при формировании бухгалтерской отчётности определяется совокупностью качественных и количественных факторов. Существенной признается сумма, отношение которой к итогу соответствующих данных за отчетный год составляет 10%.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Инвентаризация проводится в соответствии с порядком, установленным федеральным стандартом бухгалтерского учёта ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация». Сроки проведения инвентаризации конкретных видов имущества и обязательств устанавливаются отдельными приказами руководителя организации.

Инвентаризация может дополнительно проводится в специально оговоренных по решению Генерального директора Общества случаях.

Проведена инвентаризация:

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация
Денежные средства	31.12.2025
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2025
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	31.12.2025

2. Основные положения Учетной политики

Учетная политика для целей бухгалтерского учета (далее-Учетная политика), утвержденная приказом Организации от *28.12.2024 г.* № 5-УП«Об утверждении учетной политики АО «АСИ Измалково» на 2025 год.

Ведение бухгалтерского учета возложены на генерального директора.

2.1. Основные средства

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам основных средств, если его стоимость больше 100 000 руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав основных средств, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет

Срок полезного использования объекта ОС устанавливается:

- как период, в течение которого использование объекта ОС будет приносить экономические выгоды организации (ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 N 1.);

В учете выделяются следующие группы однородных объектов основных средств:

- здания, строения, помещения;
- оборудование (производственное, торговое);
- транспортные средства;
- компьютерная и прочая офисная техника
- и другие, определенные экономическим субъектом.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете

- по первоначальной стоимости.

Критерий существенности величины затрат на ремонт, технические осмотры, тех обслуживание ОС, производимые с периодичностью более 12 мес. в размере 10% от стоимости объекта ОС

Установлена периодичность начисления амортизации ОС-на конец каждого месяца;

По всем объектам основных средств, амортизация производится линейным методом.

Установлен момент начала и прекращения начисления амортизации ОС:

-начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете;

-начисление амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта ОС с бухгалтерского учета.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;

б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;

в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Учет капитальных вложений осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

Классификация капитальных вложений осуществляется:

-единицей учета капитальных вложений является приобретаемый (создаваемый, улучшаемый, восстанавливаемый) объект основных средств или объект НМА.

При осуществлении капитальных вложений на условиях отсрочки (рассрочки) платежа в капитальные вложения включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки), если период отсрочки составляет (п. 12 ФСБУ 26/2020):

- период, превышающий 12 месяцев;

В капитальные вложения не включаются затраты, поименованные в п.16 ФСБУ 26/2020.

При сдаче в аренду, все объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды (п. 25, 28 ФСБУ 25/2018).

2.2. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» утв. приказом Минфина № 86н от 30 мая 2022 года.

Первоначальная стоимость объекта НМА формируется в соответствии с перечнем расходов, указанным в пункте 5 главы I ФСБУ 26/2020.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 000 руб.

Оценка объектов НМА в учете отражается по первоначальной стоимости.

Расходы на создание или приобретение объекта НМА, стоимость которого меньше лимита списываются на затраты периода, в котором завершены капвложения, связанные с данным активом (п. 7 ФСБУ 14/2022).

Амортизация по объектам НМА начисляется ежемесячно.

Амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта НМА в бухгалтерском учете. Начисление амортизации по всем объектам НМА производится линейным способом.

Проверка нематериальные активы на обесценение производится ежегодно перед составлением годовой отчетности.

2.3.Запасы

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

Затраты на приобретение материалов, включая ТЗР, отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости.

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

Долгосрочные активы к продаже отражаются в учете на счете 41 "Товары", с обособлением в аналитическом учете.

Разные виды запасов учитываются обособленно. Группировка активов производится по специфике использования на каждом цикле производства. Запасы распределены по группам:

незавершенное производство;
объекты интеллектуальной собственности для продажи;
недвижимость для продажи;
покупные товары для перепродажи;
готовая продукция отгруженная;
готовая продукция на складе;
сырье и материалы;
спецодежда, спецоснастка, тара и пр.

Резерв под обесценение материалов, товаров создается по каждой единице запасов.

Организация отражает создание резерва под обесценение запасов в составе прочих расходов. Если последующее восстановление резерва оказывает существенное влияние на показатели расходов по обычным видам деятельности в отчете о финансовых результатах, в бухгалтерской отчетности раскрываются суммы созданного и восстановленного резерва и порядок их отражения.

Если чистая стоимость продажи запасов, по которым ранее был создан резерв под обесценение, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в уменьшение себестоимости реализации запасов текущего периода.

2.4.Учет затрат.

В составе общехозяйственных расходов учитываются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом, а именно:
- заработная плата управленческого персонала и начисленные на нее страховые взносы;
- затраты на аренду помещений общехозяйственного назначения;
- стоимость информационных, аудиторских, консультационных и аналогичных услуг;
- амортизация основных средств управленческого и общехозяйственного назначения и расходы на их ремонт;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Управленческие расходы на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат.

В составе прямых расходов отражаются:
- расходы на оплату труда работников, непосредственно участвующих в оказании услуг, и начисленные на такую оплату страховые взносы;
- расходы на приобретение сырья и материалов, потребляемых в процессе оказания услуг;
- амортизация основных средств, непосредственно используемых для оказания услуг;
- расходы на оплату работ (услуг) сторонних организаций, непосредственно используемых в оказании услуг;
- другие расходы, непосредственно связанные с оказанием услуг.

2.5.Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Проценты по финансовым вложениям, срок уплаты которых наступает после 12 месяцев, отражается в бухгалтерской отчетности по строке «Прочие внеоборотные активы» раздела I актива бухгалтерского баланса.

Корректировка стоимости финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется, производится ежеквартально. (Основание: п. 20 ПБУ 19/02)

Проверка на обесценение финансовых вложений, текущая рыночная стоимость которых не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности при наличии признаков обесценения. (Основание: абз. 6 п. 38 ПБУ 19/02).

По долговым ценным бумагам и предоставленным займам расчет их оценки по дисконтированной стоимости не производится.

2.6.Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Дебиторская 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 по сомнительным долгам.

Такие резервы представляют собой консервативную оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленные резервы по сомнительным долгам относятся на прочие расходы.

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец отчетного периода.

С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг.

При этом учитываются следующие обстоятельства:

а) сроки исполнения обязательства должником нарушены более чем на 360 дней;
б) отсутствует обеспечение долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и тому подобным;
в) у должника имеются значительные финансовые затруднения, о чем известно из СМИ или других источников;
г) в отношении должника возбуждена процедура банкротства;
д) удержание имущества должника невозможно.

Нереальная к взысканию дебиторская задолженность списывается с баланса по мере признания её таковой и учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника. В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен.

Если дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, на начало отчетного периода классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что произойдет погашение в течение 12 месяцев после отчетной даты, то производится переклассификация указанной дебиторской и кредиторской задолженности краткосрочную. На конец отчетного периода такая дебиторская и кредиторская задолженность отражается в составе краткосрочной.

2.7.Займы и кредиты полученные

Задолженность по полученным займам и кредитам показывается в бухгалтерской отчетности с учетом причитающихся процентов к уплате на конец отчетного периода согласно условиям договоров.

Проценты по полученным займам и кредитам начисляются Обществом в соответствии с порядком, установленным в договоре займа или кредитном договоре, и признаются прочими расходами в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления, за исключением процентов, по целевым договорам займа (кредитным договорам), включаемых в стоимость инвестиционного актива (объекта строительств).

2.8.Оценочные обязательства и условные обязательства

11. Организация создает оценочные обязательства в отношении сотрудников на выплату ежегодных отпусков. Инвентаризация резерва на оплату отпусков в целях бухгалтерского учета производится ежемесячно на конец каждого месяца. Если по итогам инвентаризации резерва предстоящих расходов на оплату отпусков сумма рассчитанного резерва превышает фактический остаток неиспользованного резерва на конец месяца, то сумма превышения подлежит включению в состав расходов на оплату труда. Если по итогам инвентаризации резерва предстоящих расходов на оплату отпусков сумма рассчитанного резерва оказывается меньше фактического остатка неиспользованного резерва на конец месяца, то отрицательная разница подлежит включению в состав прочих доходов.

Суммы начисленных за отчетный период оценочных обязательств относятся на расходы по обычным видам деятельности.

2.9.Аренда

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

При получении имущества в аренду организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

В случае, если ставку дисконтирования, заложенную в договоре аренды, нельзя легко определить, Общество использует для дисконтирования арендных платежей ставку привлечения дополнительных заемных средств, для определения которых направляет запросы индикативных ставок в банки и проводит корректировки с учетом специфики договоров аренды, например, срока аренды и обеспечения.

Начисление процентов на обязательство по аренде осуществляется ежемесячно.

2.10.Доходы и расходы

Доходы и расходы учитываются методом начисления. Доходы и расходы подразделяются на доходы и расходы от обычных видов деятельности и прочие доходы и расходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи. Поступления от продажи товаров, готовой продукции, оказания услуг и выполнения работ признаются выручкой по мере перехода права собственности на товары, продукцию (или оказания услуг).

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи собственной продукции и продажи покупных товаров. Расходами от обычных видов деятельности являются расходы, связанные с изготовлением продукции, стоимостью приобретения покупных товаров.

Прочими доходами Общества являются поступления, связанные с поступлениями от продажи основных средств и иных активов; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; безвозмездное получение активов; прибыль прошлых лет; сумма кредиторской задолженности; по которым истек срок исковой давности и прочие доходы.

Прочими расходами являются себестоимость реализованного сырья и вспомогательных материалов, расходы от оказания прочих услуг, расходы, связанные с выбытием и прочим списанием объектов основных средств и иных активов, прочие расходы.

2.11.Расчет налога на прибыль

Организация применяет Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02.

Порядок отражения доходов и расходов регламентируется ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» утвержден Приказом [1] Минфина РФ от 19.11.02 № 114н. Организацией ПБУ 18/02 применяется балансовым методом без отражения в учете ВР (временных разниц) и ПР (постоянных разниц). Расход (доход) по налогу на прибыль определяется как сумма текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль, и отражается: - 99.02.Т «Текущий налог на прибыль»;

- 99.02.О «Отложенный налог на прибыль».

В отчете о финансовых результатах, соответствуют показателям, раскрывающим величину налога на прибыль в редакции Приказа № 61н:

- строка (2411) - «Текущий налог на прибыль»;
- строка (2412) - «Отложенный налог на прибыль».

В соответствии с п. 21 ПБУ 18/02 текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль (п. 22 ПБУ 18/02).

Сумма текущего налога на прибыль отражается: Д 99.02.Т. «Текущий налог на прибыль» К 68.04.1 «Расчеты с бюджетом».

При составлении бухгалтерской отчетности Общество отражает в бухгалтерском балансе сальдированную (свернутую) сумму отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства.

2.12.Изменения в учетную политику

На 2025 год существенных изменений в учетную политику по сравнению с 2024 годов не вносилось.

2.13.Информация о формировании отчета о движении денежных средств

Общество отражает в составе денежных средств и денежных эквивалентов следующие виды активов:

- остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах;
- денежные переводы в пути на отчетную дату;
- высоколиквидные финансовые вложения, которые подвержены незначительному риску изменения стоимости и могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств. К таким вложениям общество, в частности, относит банковские депозиты на срок до трех месяцев, а также векселя Сбербанка России, используемые при расчетах за реализованные товары, выполненные работы, оказанные услуги, со сроком погашения до трех месяцев.

Принятый организацией в Учетной политике для целей бухгалтерского учета подход для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений: депозиты до востребования и депозиты сроком менее трех месяцев организация относит к денежным эквивалентам.

Лизинговые и арендные платежи в рамках применения ФСБУ 25/2018 отражены по строке 4329 Отчета о движении денежных средства.

В Отчете о движении денежных средств свернуто отражены косвенные налоги, а именно — НДС в составе поступлений от покупателей, платежей поставщикам и подрядчикам, НДС, уплаченный в бюджет, НДС, возвращенный из бюджета.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обусловливают соответствующие выплаты другим лицам. Свернуто отражены денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением комиссионных или агентских услуг.

Суммы возвратов авансов от поставщиков по несостоявшейся поставке товара, приобретаемого для перепродажи, в случае если перечисление и возврат аванса имели место в одном отчетном периоде, уменьшают показатель строки 4121 "платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги" раздела "Денежные потоки от текущих операций" .

Если перечисление и возврат аванса имели место в разных отчетных периодах, сумма (без учета восстановленного НДС) возвращенного контрагентом аванса отражается в составе показателя строки 4119 "прочие поступления" раздела " Денежные потоки от текущих операций".

Суммы возвратов авансов покупателям по несостоявшейся поставке товара, в случае если перечисление и возврат аванса имели место в одном отчетном периоде, уменьшают показатель строки 41 1 "поступления от продажи продукции, товаров, работ, услуг" раздела "Денежные потоки от текущих операций" .

Если перечисление и возврат аванса имели место в разных отчетных периодах, сумма (без учета восстановленного НДС) возвращенного контрагенту аванса отражается в составе показателя строки 4129 "прочие платежи" раздела "Денежные потоки от текущих операций".

3. Информация о системе внутреннего контроля и характеристика ее состояния

Основной целью внутреннего контроля является предупреждение рисков и финансово-хозяйственной деятельности Организации, своевременное принятие мер по их устранению, выявление и мобилизация внутрихозяйственных возможностей и резервов получения прибыли и оказание содействия руководству Организации в эффективном выполнении управленческих функций.

Внутренний контроль осуществляется генеральным директором и собственником единственным акционером ООО «АКВАМАРИН».

4. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Раскрытие существенных показателей годовой (финансовой) отчетности производится исходя из общих правил формирования бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с российским законодательством.

Общество арендует у ООО «ИСТРА-ЮГ» объект основных средств, без перехода права собственности:

- в качестве офиса площадью 10,8 кв.м по адресам: Московская область, г.Истра, Охотничий проезд, зд.3, помещение 16.

Ежемесячная арендная плата составляет 16 450 руб.

Объект учета аренды классифицированы в качестве объектов операционной аренды.

4.1.Финансовые вложения долгосрочные (строка 1170 бухгалтерского баланса)

Информация о наличии и движении финансовых вложений в разрезе групп за 2025 год и 2024 год приведено в разделе 5 «Финансовые вложения» табличной формы Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Долгосрочные займы представляют собой не обеспеченные займы, выданные связанным сторонам и третьим лицам, со сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты

В 2021 г. Общество приобрело 100 % долю в ООО «Специализированный застройщик Измалково недвижимость» (Далее- Дочерняя компания), а также уступку права требования по договорам займа со сроком погашения 15.03.2029 г. Заемщиком по приобретенным договорам займа является ООО «Специализированный застройщик Измалково недвижимость».

Для осуществления уставной деятельности по строительству жилых объектов, паркинга ООО «Специализированный застройщик Измалково недвижимость» получило займы.

Инвестиции в строительство объектов недвижимости являются одной из наиболее прибыльных сфер вложения собственных средств с минимальными уровнями рисков. Количество квартир и их ценовой диапазон на рынке недвижимости растет, это отличная возможность для вложений денежных средств с целью получения прибыли на длительный период времени.

По состоянию на 31.12.2025 г. Общество провело проверку на обесценение доли в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик Измалково недвижимость». В ходе проверки были выявлены отрицательные чистые активы Дочерней компании что свидетельствует об отсутствии перспектив получения дохода в виде дивидендов в 2026г.

В этой связи создан резерв под обесценение финансовых вложений в размере 100% доли в уставном капитале в сумме 2 147 365 тыс.руб.

В балансе стоимость вложений в уставной капитал признается равной нулю.

По уступке права требования, по договорам займа резерв по сомнительной задолженности не создается, так как срок погашения еще не наступил.

Задолженность и срок погашения по Финансовым вложениям представлены ниже (тыс. руб.)

Наименование организации/ Вид вложения/Дата погашения	Задолженность на 31.12.2025г.
СЗ ИЗМАЛКОВО НЕДВИЖИМОСТЬ ООО	**1 664 708**
Договор уступки б/н от 30.09.2021г. до 15.03.2029г.	1 633 648
Договор займа № б/н от 05.03.2025г. до 01.06.2030г.	321
Договор займа № б/н от 26.09.2022г. до 31.12.2028г.	7 600

Договор займа № б/н от 31.08.2022г. до 31.12.2028г.	12 839
Договор займа б/н от 15.06.2022г.до 31.12.2028г.	10 300
Итого	**1 664 708**

4.2.Отложенные налоговые активы (строка 1180 бухгалтерского баланса):

Перечень ОНА	Сумма по состоянию на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Сумма по состоянию на 31.12.2024 г., тыс. руб.
Резерв на оплату отпусков	12	6
ИТОГО:	12	6

Резерв на оплату труда сформирован из оценочных обязательств информация о которых представлена в таблице 8.3. «Оценочные обязательства» табличной формы Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4.3. Дебиторская задолженность (строка 1230 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение дебиторской задолженности (с учетом резерва сомнительных долгов) приведено в таблице 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» раздела 7 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

4.4.Денежные средства и денежные эквиваленты(строка 1250 бухгалтерского баланса)

Счет	Сумма по состоянию на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Сумма по состоянию на 31.12.2024 г., тыс. руб.
40702810138000106608, ПАО СБЕРБАНК	9	1
40702810500760008134, ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"	208 874	7
40702810800760006263, ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"	308	14
ИТОГО:	209 191	22

Показатели	Сумма по состоянию на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Сумма по состоянию на 31.12.2024 г., тыс. руб.
Касса	0	0
Расчетный счет	209 191	22
Денежные эквиваленты	0	0
ИТОГО:	209 191	22

Остаток денежных средств и денежных эквивалентов в бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2025 г. равен остаткам, представленным в отчете о движении денежных средств.

На счете 40702810500760008134, ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК" размещены 200 000 тыс.руб. залоговой суммы в соответствии с Дополнительным соглашением от 25.08.2025г. к Договору залога прав №0632005/22 от 15.05.2022г. Залогодержателем выступает ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК" . Данная сумма недоступна для использования.

4. 5. Заемные средства долгосрочные (строка 1411 бухгалтерского баланса)

Информация о наличии и движении кредитов и займов, в том числе по срокам обращения в таблице 8.1 «Наличие и движение обязательств» в разделе 8 «Обязательства» табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Контрагенты/Договоры/Ключевая ставка ЦБ ,%	Срок возврата	Задолженность, тыс.руб.	
		На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.
АКВАМАРИН ООО		**764 254**	**762 354**
Договор займа № б/н от 01.03.2022 (КС+1%)	31.12.2028г.	68 000	68 000
Договор займа № б/н от 01.03.2022 (КС+1%)	31.12.2028.	68 000	68 000
Договор займа № б/н от 01.08.2023 (КС)	01.08.2028.	100	100
Договор займа № б/н от 01.08.2023 (КС)	01.08.2028г.	50	50
Договор займа № б/н от 01.09.2021 (КС)	01.09.2027.	22 794	22 794
Договор займа № б/н от 01.09.2023 (КС)	01.09.2028г.	50	50
Договор займа № б/н от 01.10.2021 (КС)	01.10.2027.	500	500
Договор займа № б/н от 01.11.2023 (КС)	01.11.2028.	100	100
Договор займа № б/н от 01.12.2023 (КС)	01.11.2028.	100	100
Договор займа № б/н от 09.01.2025 (2%)	01.07.2030.	1 500	0
Договор займа № б/н от 09.08.2022 (КС)	09.08.2027.	3 920	3 920
Договор займа № б/н от 15.06.2022 (КС)	15.06.2027.	23 454	23 454
Договор займа № б/н от 15.06.2022 (КС)	15.06.2027г.	21 240	21 240
Договор займа № б/н от 15.06.2022 (КС)	15.06.2027г.	29 716	29 716
Договор займа № б/н от 18.08.2021 (КС+6,75%)	18.08.2027г.	16 000	16 000
Договор займа № б/н от 21.12.2021 (КС+1%)	31.12.2028г.	140 000	140 000
Договор займа № б/н от 22.04.2024 (0,1%)	22.04.2029г.	800	500
Договор займа № б/н от 25.03.2022 (КС)	25.03.2027.	44 130	44 130
Договор займа № б/н от 27.10.2022 (КС)	27.10.2029г.	150 520	150 520
Договор займа № б/н от 29.10.2024 (2%)	28.08.2027г.	100	0
Договор займа № б/н от 31.08.2022 (КС)	31.08.2029г.	148 294	148 294
Договор займа № б/н от 31.08.2022 (КС)	31.08.2027г.	24 886	24 886
АЛЬФАСТРОЙ ООО СЗ		**32 000**	
Договор займа № б/н от 22.08.2025 (12%)	22.08.2030.	32 000	0
КОНТИНЕНТЮГ ООО СЗ		**168 000**	
Договор займа №б/н от 22.08.2025 (12%)	22.08.2030.	168 000	0
РК-5 ООО		**100**	**100**
Договор займа № б/н от 01.02.2024 (ЦБ РФ)	01.02.2029.	100	100
СЗ ИЗМАЛКОВО НЕДВИЖИМОСТЬ ООО		**4 900 044**	**4 900 044**
Соглашение №1 от 23.09.2022 (ЦБ РФ+4%)	15.05.2028.	4 900 044	4 900 044
Итого по строке 1411 Баланса		**5 864 398**	**5 662 498**

4.6. Заемные средства краткосрочные (строка 1510 бухгалтерского баланса)

Информация о наличии и движении кредитов и займов, в том числе по срокам обращения в таблице 8.3 «Наличие и движение обязательств» в разделе 8 «Обязательства» табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Контрагенты/Договоры/ %	Срок возврата	Задолженность, тыс.руб.	
		На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.
АКВАМАРИН ООО		0,00	100,00
Договор займа № б/н от 29.10.2024 (2%)	28.08.2027г.	0,00	100,00
Итого по строке 1510 Баланса		**0**	**100**

4.7. Кредиторская задолженность (строка 1520 бухгалтерского баланса)

Информация по движению кредиторской задолженности отражена в таблице 8.1 «Наличие и движение обязательств» в разделе 8 «Обязательства» табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

5. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

5.1. Управленческие расходы, строка 2220 Отчета о финансовых результатах

Информация об управленческих расходах показана в Разделе 10 «Расходы по обычным видам деятельности» табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

5.2. Проценты к получению, строка 2320 Отчета о финансовых результатах

Наименование показателя	**Сумма, тыс. руб.**	
	2025 г.	**2024 г.**
Проценты по депозитам	9 309	0
Проценты, по выданным займам	315 084	291 268
ИТОГО:	**324 393**	**291 268**

5.3. Проценты к уплате, строка 2330 Отчета о финансовых результатах

Наименование показателя	**Сумма, тыс. руб.**	
	2025 г.	**2024 г.**
Проценты по полученным займам	1 292 521	290 300
ИТОГО:	**1 292 521**	**290 300**

5.4. Прочие расходы 2350 Отчета о финансовых результатах

Наименование показателя	**Сумма, тыс. руб.**	
	2025 г.	**2024 г.**
Резерв под обесценение финансовых вложений	2 147 365	0
Расходы прошлых периодов	2 187 871	0
Комиссия банка	130	112
ИТОГО:	**4 335 366**	**112**

5.5.Чистые активы

Чистые активы Общества по состоянию:
на 31.12.2025 г. – (5 304) тыс. руб.
на 31.12.2024 г. – 10 тыс. руб.
на 31.12.2023 г. – 10 тыс. руб.
На отрицательный результат чистых активов на 31.12.2025г. повлияло отражение в составе прочих расходов- расходов прошлых периодов - 2 187 871 тыс.руб. и сумма сформированного резерва под обесценение финансовых вложений – 2 147 365 тыс.руб.

6. НАЛОГИ

6.1. Налог на добавочную стоимость

Налог на добавленную стоимость (НДС) по проданным товарам, продукции, работам и услугам начисляется на дату фактической отгрузки (поставки) товаров, продукции, работ, услуг.

В 2025, 2024гг. налог на добавленную стоимость не исчислялся и не уплачивался.

6.2. Налог на прибыль

Налоговая база для исчисления налога на прибыль в налоговых периодах 2023- 2025г.г. – отсутствует.

7. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Компании являются юридические и физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Компании, или на деятельность которых Компания способна оказывать влияние.

Бенефициарным владельцем является лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества.

7.1. Лица, осуществляющие контроль деятельности Общества

№ п.п.	ФИО/Наименование организации	На 31.12.2025		На 31.12.2024		На 31.12.2023	
		Доля %	Сумма (тыс.руб.)	Доля %	Сумма (тыс.руб.)	Доля %	Сумма (тыс.руб.)
1	ООО «АКВАМАРИН» С 21.02.2024г.	100	10,0	100	10,0	-	-
2	Копылов Александр Михайлович, до 20.02.2024г.	-	-	-	-	28	2,8
3	Рябинский Андрей Михайлович, 20.02.2024г.	-	-	-	-	42	4,2
4	Фатеев Сергей Анатольевич, 20.02.2024г.	-	-	-	-	30	3,00

7.2. Сведения о бенефициарах

Абгарян Роберт Владимирович, владеет 50% капитала ООО "АКВАМАРИН" (ИНН 2309182543);
Мелишев Александр Иванович, владеет 50% капитала ООО "АКВАМАРИН" (ИНН 2309182543).

7.3. Дочерняя компания:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Измалково недвижимость» ИНН 7729720056 ,КПП 501701001, ОГРН 7185053420281. Юридический адрес -143500, Московская область, г. о. Истра, п. северный, зд.14А, помещ.10

7.4. Основной управленческий персонал:

Генеральный директор- Фрисман Сергей Львович, до 07.03.2024г.
Генеральный директор- Абгарян Роберт Владимирович, с 07.03.2024г.

Организацией за 2025 г. в составе краткосрочных вознаграждений управленческому персоналу были произведены выплаты в виде оплаты труда (заработная плата, премии и другие выплаты) в сумме 261 тыс. руб., начислены в виде оплаты труда (заработная плата, премии и другие выплаты) в сумме 300 тыс. руб., начислены страховые взносы на оплату труда в сумме 92 тыс. руб., удержан НДФЛ в сумме 39 тыс. руб.

Выплата долгосрочных вознаграждений Организацией за 2025 г. не производилось.

7.5. Другие связанные стороны

Состав связанных лиц
по состоянию на «31» декабря 2025 года

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	Основание в силу которого лицо признается аффилированным	Гражданство (для физического лиц)а/ ИНН, ОГРН (для юридического лица)
1	2	2	3
1.	Абгарян Роберт Владимирович	Бенефициар. Генеральный директор	Россия
2.	Мелишев Александр Иванович	Бенефициар	Россия
3.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Измалково недвижимость»	Контролируемое одной группой	ИНН 7729720056, ОГРН 1127746754630
4.	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОНТИНЕНТЮГ"	Контролируемое одной группой	ИНН 2310218272, ОГРН 1202300008932
5.	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОНТИНЕНТЮГСТРОЙ"	Контролируемое одной группой	ИНН 2311159990, ОГРН 1132311008510
6.	Общество с ограниченной ответственностью «АКВАМАРИН»	Учредитель	ИНН 2309182543, ОГРН 1232300042523
7.	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БУТОВО"	Контролируемое одной группой	ИНН 2310235782, ОГРН 1242300005617
8.	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГК АЛЬФАСТРОЙИНВЕСТ"	Контролируемое одной группой	ИНН 2310223963, ОГРН 1212300019821
9.	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕЛИЗАВЕТИНСКИЙ"	Контролируемое одной группой	ИНН 2310235768, ОГРН 1242300005573
10.	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОНТИНЕНТ"	Контролируемое одной группой	ИНН 2310235775, ОГРН 1242300005584
11.	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОНТИНЕНТИНВЕСТ"	Контролируемое одной группой	ИНН 2310225343, ОГРН 1212300034847
12.	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НОВАЯ РИГА"	Контролируемое одной группой	ИНН 2308280107, ОГРН 1212300036574
13.	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АВАНГАРД"	Контролируемое одной группой	ИНН 6163143461, ОГРН 1156196067576
14.	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПОДОЛЬСК НЕДВИЖИМОСТЬ"	Контролируемое одной группой	ИНН 2310238328, ОГРН 1242300052290
15.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС НА СТАЧКИ"	Контролируемое одной группой	ИНН 6161086634, ОГРН 1196196001011
16.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТСВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ АВАНГАРД"	Контролируемое одной группой	ИНН 2308210276, ОГРН 1142308006774
17.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ	Контролируемое одной группой	ИНН 2310238335, ОГРН 1242300052301

	ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙСФЕРА"		
18.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФИН-СЕРВИС"	Контролируемое одной группой	ИНН 6167124100, ОГРН 1146195000082
19.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КАЛЛИЗИЯ"	Контролируемое одной группой	ИНН 2309182550, ОГРН 1232300042545
20.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КУБАНСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"	Контролируемое одной группой	ИНН 2311176297, ОГРН 1142311011226
21.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОРСКИЕ ЛЕГЕНДЫ"	Контролируемое одной группой	ИНН 2315228725, ОГРН 1232300002472
22.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ССК УПРАВЛЕНИЕ"	Контролируемое одной группой	ИНН 2312305717, ОГРН 1212300062930
23.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ССК"	Контролируемое одной группой	ИНН 2308195067, ОГРН 1122308012606
24.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АЛЬФАСТРОЙ"	Контролируемое одной группой	ИНН 2310221162, ОГРН 1202300051843

7.6. Состояние расчётов со связанными сторонами

Контрагенты / Характер взаимоотношений	Сальдо расчетов тыс.руб.		Объем операций тыс.руб.		Вид операции
Договоры	31.12.2025г.	31.12.2024г.	2025г.	2024г.	
АКВАМАРИН ООО / Учредитель	**1 174 470**	**1 022 721**	**151 851**	**1 022 721**	
Договор займа № б/н от 01.03.2022 (КС+1%) (ДУ№1)- до 31.12.2028г.	105 808	92 088	13 719	92 088	Договор займа
Договор займа № б/н от 01.03.2022 (КС+1%) (ДУ№2)- до 31.12.2028.	105 808	92 088	13 719	92 088	Договор займа
Договор займа № б/н от 01.08.2023 (КС) (ДУ№2/СобО 1-МП) -до 01.08.2028.	138	119	19	119	Договор займа
Договор займа № б/н от 01.08.2023 (КС) (ДУ№2/СобО 1-МП)-до 01.08.2028	69	60	10	60	Договор займа
Договор займа № б/н от 01.09.2021 (КС) (ДУ№2/СобО 1-ОРУД) =до 01.09.2027.	35 373	31 003	4 371	31 003	Договор займа
Договор займа № б/н от 01.09.2023 (КС) (ДУ№2/СобО 1-МП)-до 01.09.2028г.	68	59	10	59	Договор займа
Договор займа № б/н от 01.10.2021 (КС) (ДУ№2/СобО 1-ОРУД)=до 01.10.2027	777	681	96	681	Договор займа

Договор займа № б/н от 01.11.2023 (КС) (ДУ№2/СобО 1-МП)-до 01.11.2028.	136	117	19	117	Договор займа
Договор займа № б/н от 01.12.2023 (КС) (ДУ№2/СобО 1-МП)-до 01.11.2028.	135	116	19	116	Договор займа
Договор займа № б/н от 09.01.2025 (2%)-до 01.07.2030.	1 518	0	1 518	0	Договор займа
Договор займа № б/н от 09.08.2022 (КС) (ДУ№2/СобО 1-ОРУД)-до 09.08.2027.	5 700	4 949	752	4 949	Договор займа
Договор займа № б/н от 15.06.2022 (КС) (ДУ№2/СобО 1-ОРУД)-до 15.06.2027.	39 852	35 355	4 497	35 355	Договор займа
Договор займа № б/н от 15.06.2022 (КС) (ДУ№2/СобО 1-ОРУД)-до 15.06.2027г.	29 004	24 931	4 073	24 931	Договор займа
Договор займа № б/н от 15.06.2022 (КС) (ДУ№2/СобО 1-ОРУД)-до 15.06.27.	40 579	34 881	5 698	34 881	Договор займа
Договор займа № б/н от 18.08.2021 (КС+6,75%) (ДУ№1)=до 18.08.2027г.	53 057	48 909	4 148	48 909	Договор займа
Договор займа № б/н от 21.12.2021 (КС+1%) (ДУ№1)-до 31.12.2028г.	220 375	192 129	28 245	192 129	Договор займа
Договор займа № б/н от 22.04.2024 (0,1%)-до 22.04.2029г.	801	500	301	500	Договор займа
Договор займа № б/н от 25.03.2022 (КС) (ДУ№2/СобО 1-ОРУД)-до 25.03.2027.	66 336	57 874	8 462	57 874	Договор займа
Договор займа № б/н от 27.10.2022 (КС) (ДУ№1/СобО 2)-до 27.10.2029г.	200 789	171 926	28 863	171 926	Договор займа
Договор займа № б/н от 27.10.2022 (КС) (ДУ№2/СобО 1-МП).	16 254	16 254	0	16 254	Договор займа
Договор займа № б/н от 29.10.2024 (2%)=до 28.08.2027г.	102	100	104	100	Договор займа
Договор займа № б/н от 31.08.2022 (КС) (ДУ№1/СобО 2)-до 31.08.2029г.	197 819	169 383	28 436	169 383	Договор займа
Договор займа № б/н от 31.08.2022 (КС) (ДУ№2/СобО 1-МП)-до 31.08.2027г.	53 971	49 199	4 772	49 199	Договор займа
АЛЬФАСТРОЙ ООО СЗ / Контролируется, входит в группу лиц компаний	**33 091**	**0**	**33 091**	**0**	
Договор займа № б/н от 22.08.2025 (12%) (до 22.08.2030)	33 091	0	33 091	0	Договор займа
КОНТИНЕНТЮГ ООО СЗ / Контролируется, входит в группу лиц компаний	**173 726**	**0**	**173 726**	**0**	

Договор займа №б/н от 22.08.2025 (12%) (до 22.08.2030)	173 726	0	173 726	0	Договор займа
СЗ ИЗМАЛКОВО НЕДВИЖИМОСТЬ ООО / Контролируется, входит в группу лиц компаний-Дочерняя компания	4 132 063	1 165 038	4 243 762		
Договор уступки б/н от 30.09.2021 (ЦБ РФ) (до 15.03.2029)	1 698 255,00	3 363 424,00	1 665 169	256	Договор уступки прав требования
Договор займа б/н от 15.06.2022 (ЦБ РФ) (до 31.12.2028)	10 578,00	13 401,00	4 789	1 802	Договор займа
Договор займа № б/н от 05.03.2025 (ЦБ РФ) (до 01.06.2030)	330,00	0	330	0	Договор займа
Договор займа № б/н от 26.09.2022 (ЦБ РФ) (до 31.12.2028)	7 809,00	9 753,00	1 944	1 330	Договор займа
Договор займа № б/н от 31.08.2022 (ЦБ РФ) (до 31.12.2028)	13 191,00	16 547,00	3 356	2 247	Договор займа
Соглашение №1 от 23.09.2022 (ЦБ РФ+4%) (до 15.05.2028)	5 862 226,00	6 715 299,00	853 073	1 053 509	Соглашение о погашении денежных обязательств

Резерв по сомнительным долгам по задолженности со связанными сторонами не создавался (срок погашения не наступил). Списание дебиторской задолженности связанной стороны, по которой срок исковой давности истёк, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам места не имело.

Списание кредиторской задолженности связанных сторон, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания места не имело.

8. Прочая информация, характеризующая деятельность Общества

8.1. Судебные разбирательства Общества.

За период с 01.01.2025 г. и на дату подготовки бухгалтерской отчетности Организация :

- не имеет действующих судебных разбирательств, нерешенных или серьезных претензий относительно деятельности АО «АСИ Измалково»;
- не имеет неисполненных и/или просроченных договоров, контрактов, соглашений;
- у Общества отсутствует информация о проверках контролирующих органов (КРУ, ГФС, Пенсионного фонда и т.д.),
- у Общества отсутствует информация о нарушении Обществом законов РФ, в силу которых Общество может быть привлечено к ответственности;
- у Общества отсутствуют в собственности иные активы, кроме 100% долей дочернего общества ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИЗМАЛКОВО НЕДВИЖИМОСТЬ» ОГРН 1127746754630;
- у Общества отсутствуют заключенные контракты ответственного хранения.
- Разногласий с Налоговыми органами Общество не имеет.

8.2. Оценочные обязательства

Организация формирует оценочные обязательства по предстоящим расходам на оплату отпусков сотрудников.

Оценочные обязательства показаны в Разделе 7 «Оценочные обязательства» табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

8.3. Обеспечение обязательств и платежей выданные, полученные.

На 31.12.2025 г. Общество имеет следующие выданные обеспечения по обязательствам:
1. По договору залога №0632003/22 от 15.09.2022 с ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» в размере 10 000 руб.;
2. По договору залога прав № 0632005/22 от 15.09.2022 в обеспечение исполнения обязательств залогодателя по Кредитному договору №0632/22 от 15.09.2022 с ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» залогодатель (АО «МИЦ-Подмосковье») передает в залог:
- по Договору залогового счета №763С08134 от 28.02.2022 на сумму 6 689,83 руб.;
3. По договору поручительства №0632001/22 от 15.09.2022 с ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» за исполнение обязательств по Кредитному договору №0632/22 от 15.09.2022 ООО «Специализированный застройщик Измалково недвижимость» в размере 15 397 922 630,86 руб.

Обеспечение обязательств и платежей выданные и полученные показаны в Разделе 9 «Обеспечения обязательств» табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

8.4. Информация, отражаемая в соответствии с ПБУ 18/02

Информация о расчетах по налогу на прибыль, в тыс. руб.:

Расчет расхода по налогу на прибыль за 2025 г.

Код*	Показатель Порядок расчета	Сумма, руб.	Строка Баланса, в тыс.руб	Строка Отчета о финансовых результатах в тыс. руб.
А	Прибыль до налогообложения Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	-5 304 320 983,16		
Б	Отложенный налоговый актив на 31.12.2024г. Сальдо на начало периода по дебету счета 09	5 579,92	1180	
В	Отложенное налоговое обязательство на 31.12.2024г.. Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	5 999,14	1420	
Г	Отложенный налоговый актив на 31.12.2025г. Сальдо на конец периода по дебету счета 09	12 263,83	1180	
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода** Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	-		
1	Отложенный налог на начало периода (Б) - (В)	-419,22		
2	Отложенный налог на конец периода (Г) - (Д)	12 263,83		
3	Отложенный налог за отчетный период (2) - (1)	12 683,05		
4	Текущий налог на прибыль Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 99.02.Т (со знаком "минус")	-		
5	Доход по налогу за отчетный период (3) + (4)	12 683,05		2412
6	Условный доход по налогу - (А) * 25%	1 326 080 245,79		
7	Постоянный налоговый расход (5) - (6)	-1 326 067 562,74		
8	Чистая прибыль (А) + (5)	-5 304 308 300,11	1370	2400

Текущий налог на прибыль определяется организацией на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете исходя из величины оценочных обязательств и резервов, условного расхода или условного дохода, скорректированного на сумму постоянных и отложенных налоговых активов и обязательств по налогу на прибыль.

8.11. Информация о существенных ошибках предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде

В бухгалтерскую отчетность за 2025 г. исправления, связанные с прошлыми отчетными периодами, не вносились.

8.12. Информация о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности

В настоящее время, при наличии большого количества факторов, влияющих на деятельность Организации, выделены следующие виды рисков:

- внешние риски;
- коммерческие риски;
- финансовые риски;
- налоговые и правовые риски.

Внешние риски:

1. Природные (стихийные бедствия) и экологические (ущерб окружающей среде). За последнее время значительного ущерба от природных стихийных бедствий (ураганный ветер, снегопады) в Организации не было.

Коммерческие риски:

1. Риски, касающиеся потребительского спроса и конкуренции.

Негативное изменение макроэкономических условий и снижение потребительского спроса в России может негативно отразиться на выручке компании, ее прибыли.

Потребительский спрос на рынках, зависит от ряда факторов, которые находятся вне контроля компании, включая, демографические факторы, потребительские предпочтения и покупательную способность потребителей. Снижение потребительского спроса или изменение потребительских предпочтений могут существенно снизить размер выручки и доходов компании и существенным образом негативно отразиться на деловой активности, финансовом положении и результатах компании.

Организация испытывает инфляционный рост стоимости материалов, работ и услуг. При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки, прочих доходов и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов. В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Организация планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Организация может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

2.Социальные факторы риска

Организация подвержено риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки.

Финансовые риски:

1. Инфляционные и валютные риски

Инфляционные и валютные риски не являются ключевыми.

2. Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам, др.

Целью Организации является поддержание баланса между непрерывностью финансирования и гибкостью путем использования открытой банковской кредитной линии и договоров, контрактов по покупке в рассрочку. Организация осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Организации поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. В настоящее время Организация полагает, что располагает достаточным доступом к источникам задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

Налоговые риски:

Вероятность возникновения налоговых рисков, связанных с потенциально возможными изменениями действующих налоговых ставок в сторону их увеличения незначительна.

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Организации в связи с тем, что бизнес Организации связан с деятельностью на территории Российской Федерации.

Правовые риски связаны с несовершенством правовой системы, в частности, противоречивостью законодательства, отсутствием правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в процессе деятельности Организации. Организация не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Организации.

9. Информация по прекращаемой деятельности

Организация не имеет планов или намерений относительно ликвидации или существенного сокращения объемов деятельности и полагает, что принимаемые меры по поддержанию финансовой устойчивости обеспечат продолжительную деятельность организации в будущем. При подготовке бухгалтерской отчетности руководство исходило из соблюдения принципа допущения непрерывности деятельности Организации. Руководство Организации не имеет никаких планов, выполнение которых может существенно повлиять на стоимость и представление группировки активов и обязательств, отраженных в бухгалтерской отчетности Организации

Руководство Организации не имеет планов изменения специализации деятельности или каких-либо иных планов, реализация которых приведет к неблагополучному изменению структуры и стоимости активов и пассивов Организации.

Организацией оценена способность продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

Финансовые, производственные и другие факторы способные оказать влияние на непрерывность деятельности Организации в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом, так и за рамками периода в 12 месяцев со дня отчетной даты, которые могут обусловливать значительные сомнения в способности АО «АСИ Измалково» продолжать свою деятельность непрерывно, на дату формирования и подписания бухгалтерской отчетности за 2025 г. Организацией не наблюдается.

На дату подписания отчетности Организация не имеет просроченных обязательств.

Обязательства по выплате неустоек за несоблюдение условий договоров отсутствуют. Не ожидаются какие-либо претензии, иски, судебные разбирательства в связи с расторжением покупателями договоров, заключенных с организацией. Не ожидается значительная потеря рынков сбыта и снабжения, существенных сбоев в логистических цепочках.

Руководство оценивает с достаточной степенью уверенности, что будет продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам, и у него отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности, учитывая изложенные события.

Не смотря на то, что чистые активы Организации на 31.12.2025г. составляют отрицательную величину Организация не рассматривает это обстоятельство как препятствие для непрерывной деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты.

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008) руководство выполнило оценку способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность.

Подтверждение намерений:

- налоги в бюджет уплачены в полной мере и в полном объеме;
- срок погашений по договорам займа - 31.12.2027 г., т.е. у Общества отсутствует просрочка оплаты по своим обязательствам;

Таким образом, Организация не имеет намерения и необходимости ликвидации или существенного сокращения деятельности и будет продолжать свою деятельность в течение периода как минимум в 12 месяцев со дня отчетной даты.

Генеральный директор: _____ Абгарян Роберт Владимирович.

«06» марта 2026 г.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО * ОГРН 1215000054356 * ИНН 5017125744 * "АСИ Измалково" * МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ *