Пояснения
к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах
ООО СЗ «ПРОГРЕСС»
ИНН 7734565448
за 2025 год

1. ***Основные сведения об организации ООО СЗ «ПРОГРЕСС»***
2.

1.1. Полное фирменное наименование ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРОГРЕСС».

1.2. Сокращенное наименование ООО СЗ «ПРОГРЕСС».

1.3. Общество зарегистрировано по адресу: 123154, Москва г, проспект Маршала Жукова, дом 30, ЭТ 1 ЧАСТЬ ПОМ II КОМ 2.

1.4. Дата государственной регистрации: 14.06.2007 г.

1.5. ОГРН 5077746932665.

1.6. Идентификационный номер налогоплательщика/КПП: 7734565448, КПП 773401001.

1.7. Среднесписочная численность работников на 31.12.2025г. составила 1 человек

1.8. Единоличный исполнительный орган – генеральный директор.

- лицом, осуществляющим полномочия единоличного исполнительного органа, является Генеральный директор.

Генеральный директор – Любельская Марина Семеновна в период с 01.01.2025г. по 31.12.2025г.

1.9. На 31.12.2025 Уставный капитал Общества в размере 120 000 рублей состоит из:

- участника и владельца 99,9% уставного капитала номинальной стоимостью 119 880 рублей являлось ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ специализированный застройщик "ПОДОЛИНО", (ИНН 5044057405), запись в ЕГРЮЛ внесена 04.03.2025 г.

- участника и владельца 0,1% уставного капитала номинальной стоимостью 120 рублей являлось физическое лицо Любельская Марина Семеновна (ИНН 771532950778), запись в ЕГРЮЛ внесена 27.03.2020 г.

Уставный капитал сформирован полностью.

1.10. Филиалов и представительств Общество не имеет.

1.11. Дочерних и зависимых Обществ не имеет.

1.12. Основной вид деятельности общества на 01.01.2025 г. - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика Код по ОКВЭД: 71.12.2.

2. Основные положения Учетной политики Общества

2.1. Общество ведет бухгалтерский учет, руководствуясь Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими действующими Положениями по бухгалтерскому учету и Федеральными стандартами бухгалтерского учета.
2.2. Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется главным бухгалтером.
2.3. В Учетную политику Общества на 2025 год внесены изменения для приведения ее в соответствие с требованиями новых Федеральных стандартов бухгалтерского учета, применяемых начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год, которые приводят к существенным изменениям в порядке ведения бухгалтерского учета и отражению хозяйственных операций в отчетности.
2.4. Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н.
2.5. При переходе на применение ФСБУ 6/2020 Общество использовало альтернативный порядок перехода, в соответствии с которым на 1 января 2022 г. по основным средствам были скорректированы входящие данные.
2.6. Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 тыс. руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Контроль наличия и движения таких активов обеспечивается на забалансовом счете рабочего плана счетов.
2.7. Объекты основных средств при признании в бухгалтерском учете оцениваются по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.
2.8. Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом. Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа, следующего за месяцем списания этого объекта с бухгалтерского учета. По всем объектам основных средств амортизация начисляется без применения повышающих и понижающих коэффициентов.
2.9. Общество проверяет элементы амортизации объекта основных средств на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется первоначальный срок полезного использования (более чем на 5 процентов) и ликвидационная стоимость (более чем на 10 процентов). При необходимости элементы амортизации корректируются на перспективной основе.
2.10. Ежегодная переоценка основных средств не производится.
2.11. Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект.
2.12. Учет запасов осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы».
2.13. Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла Общества, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев. Запасы (сырье, материалы, товары, готовая продукция и др.) признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования. При отпуске запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости. Затраты на заготовку и доставку запасов до склада Общества учитываются в фактической себестоимости запасов.

Резерв под обесценение запасов не создавался в связи с отсутствием запасов с признаками обесценения.
2.14. Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год.
2.15. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 отражены в соответствии с п. 50 ФСБУ 25/2018 путем проведения единовременной корректировки бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2021 в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год.
2.16. Общество применяет ФСБУ 25/2018 в качестве арендатора. В момент заключения договора Общество оценивает, является ли договор арендой, либо содержит ли он условия аренды, перечисленные в п. 5 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».
Общество применяет единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, за исключением краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью.
В случаях краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.
Общество признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.
2.17. Права пользования активом.
Актив в форме права пользования оценен по справедливой стоимости предмета аренды на дату начала применения ФСБУ 25/2018. По договорам аренды, из условий которых переход права собственности на предмет договора в конце аренды не предполагается, Общество определило, что справедливой стоимостью актива в форме права пользования является величина обязательства по аренде, признанная по данному договору на момент первого применения ФСБУ 25/2018.
2.18. После первоначального признания активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации.
Права пользования активом амортизируются линейным методом на протяжении более короткого из следующих периодов: срок аренды или предполагаемый срок полезного использования актива.
2.19. Обязательства по аренде.
Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Общество использует ставку привлечения заемных средств. Ставка привлечения заемных средств - это ставка процента, по которой Общество привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды. Общество определяет ставку привлечения заемных средств с использованием усредненных данных, публикуемых в ежемесячном журнале «Статистический бюллетень Банка России».
Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, признаются в качестве расходов, в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.
2.20. Для признания процентов к получению Общество использует метод начисления с применением счета 91.1 Прочие доходы.
2.21. Для учета прочих расходов, Общество применяет счет 91.2 Прочие расходы.
2.22 Общехозяйственные расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы».
2.23. Управленческие и коммерческие расходы в конце месяца списываются в полной сумме в дебет счета 90 «Продажи».
2.24. В составе прочих расходов Общества признаются:
- расходы на услуги банка;
- госпошлина;
- корректировка реализации;
- пени по налогам;
- претензии, штрафы и неустойки по договорам;
- проценты к уплате;
- списание дебиторской задолженности;

2.25. Учет расчетов по налогу на прибыль ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц. Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе в развернутой форме в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно. Текущий налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.
2.26. Критерий существенности для составления отчетности составляет 5 %.
2.27. Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского и налогового учета в 2025 г. не возникало.

3. Нематериальные активы

3.1. Нематериальные активы в отчетном периоде отсутствовали.

4. Основные средства

4.1. Арендованные основные средства. Права пользования активом (ППА).
Основные средства, полученные в аренду и классифицированные как объекты аренды в соответствии с ФСБУ 25/2018, учитываются на счете 01.03 «Арендованное имущество».

В бухгалтерском балансе отражаются в качестве самостоятельной статьи «Право пользования активом» в группе статей «Основные средства». Основные средства, полученные в аренду, не удовлетворяющие условиям признания в соответствии с ФСБУ 25/2018, учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» в оценке принятой в договоре аренды или в справке о стоимости арендованных основных средств.

Срок договора аренды рассчитывается исходя из сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей) с учетом возможности сторон изменять указанные сроки, условия и намерения реализации таких возможностей.

Общество признает предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде по договорам, по которым срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды и/или по договорам с неопределённым сроком исходя из намерений арендовать предмет аренды на предполагаемый срок, с учетом требования, установленного п.6 ПБУ 1/2008, одним из которых является требование приоритета содержания перед формой.

Затраты арендатора на отделимые и неотделимые улучшения предмета аренды, не компенсируемые арендодателем, не увеличивают стоимость права пользования активом и признаются в качестве отдельных активов в соответствии с ФСБУ 26/2020, ФСБУ 6/2020 или списываются на расходы согласно ПБУ 10/99.

Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом (далее - ППА) и обязательство по аренде в следующих случаях:

- *краткосрочная аренда (сроком менее 12 мес.);*
- *аренда активов с низкой стоимостью – в частности, рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 тысяч рублей;*
- *иные специфические договоры аренды:*

– *аренда офисной техники (многофункциональные центры, копировальные машины, оборудование по очистке и розливу воды);*

– *аренда автомобилей для персонала;*

– *договоры аренды, представляющие собой услуги по аренде (в частности, аренда парковочных мест, аренда складских площадей без идентификации конкретного места хранения);*

– *договоры аренды, согласно которым арендодатель имеет право расторгнуть договор с уведомлением другой стороны менее чем за 12 месяцев при наличии дополнительных условий (например, у арендодателя есть право на замену актива в любое время – то есть отсутствует идентифицируемый актив (пункт B14 МСФО (IFRS) 16));*

– *другие частные случаи.*

Не признание в качестве права пользования активом и обязательства по аренде в отношении краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью возможно при одновременном выполнении следующих условий:

- *договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренда;*
- *предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.*

Договоры, не удовлетворяющие условиям квалификации договора аренды, отражаются в бухгалтерском учете как расходы, связанные с оказанием услуг.

Амортизация права пользования активом начисляется в соответствии с порядком, принятым в отношении основных средств с учетом положений ФСБУ 25/2018.

Общество признает права пользования активом на дату предоставления предмета аренды.
ППА признается по фактической стоимости. Фактическая стоимость права пользования активом включает:
- величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
- величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

Общество применяет единую учетную политику в отношении ППА и в отношении схожих по характеру использования активов. Активы в форме ППА оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательств по аренде. ППА амортизируются линейным методом на протяжении предполагаемого срока полезного использования актива или срока аренды.
Общество учитывает арендуемое офисное помещение общей площадью по адресу: по Договору аренды нежилого помещения № на срок до. с правом пролонгации договора в качестве ППА, в том числе путем заключения Договора на новый срок.
ППА отражено по строке Бухгалтерского баланса 1150 в составе основных средств.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки. Арендные платежи включают платежи:

-определенные в твердой сумме платежи арендатора арендодателю, вносимые периодически или единовременно, за вычетом платежей, осуществляемых арендодателем в пользу арендатора, в том числе возмещение арендодателем расходов арендатора;

-переменные платежи, зависящие от индексов или процентных ставок, определенные на дату предоставления предмета аренды;

-справедливая стоимость иного встречного предоставления, определенная на дату предоставления предмета аренды;

-платежи, связанные с продлением или сокращением срока аренды, установленные договором аренды, когда такое изменение учитывается при расчете срока аренды;

-платежи, связанные с правом выкупа аренды арендатором, в случае, когда арендатор намерен пользоваться таким правом;

-суммы, подлежащие оплате (получению) в связи с гарантиями выкупа предмета аренды по окончании срока аренды.

Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, признаются в качестве расходов, в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей. Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Общество использует ставку, по которой могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды, поскольку процентная ставка, заложенная в договоре аренды, не может быть легко определена.

После даты начала аренды величина обязательств по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей. Кроме того, фактическая стоимость права пользования активом и величина обязательств по аренде пересматриваются в случаях:

- изменения условий договора аренды;

-изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;

-изменения величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде;

Изменение величины обязательства по аренде относится на стоимость ППА. Уменьшение обязательства по аренде сверх балансовой стоимости ППА включается в доходы текущего периода.

Общество отражает обязательства по аренде в составе строки 1450 «Долгосрочные обязательства» и по строке 1550 «Прочие краткосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса.

В 2025 году была пересмотрена фактическая стоимость права пользования активом и величина обязательств по аренде в связи с изменением величины арендных платежей. Изменение обязательств по аренде и соответствующих активов по аренде в форме ППА приведены в таблицах ниже.

По строке 1150 Бухгалтерского баланса и в подразделе 4.2. «Наличие и движение прав пользования активами», раздела 4. «Основные средства» Пояснений к бухгалтерскому балансу отражено право пользования активом согласно ФСБУ 25/2018.

4.1. Наличие и движение прав пользования активам

Название	*На 31.12.2025г. (тыс. руб.)*	*На 31.12.2024г. (тыс. руб.)*	*На 31.12.2023г. (тыс. руб.)*
ДС от 27.05.20 к договору аренды ЗУ № М-08-049182 от 23.06.2016-	*5 596*	*39 170*	*35 261*
М-08-508235 от 18.09.2023	*1 612*	*2 833*	*3 105*
Итого	***7 208***	***42 003***	***38 366***

Перечень договоров, по которым начислены право пользования активом в 2025 г.:
Арендодатель: ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
- ДС от 27.05.20 к договору аренды ЗУ № М-08-049182 от 23.06.2016-
- М-08-508235 от 18.09.2023

В разделе 4. «Основные средства» Пояснений отражена стоимость незавершенного строительства в сумме 3 351 541 тыс. руб.

4.2. Капитальные вложения в основные средства

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 создание основных средств - всего	За 2025 г.	1 887 099	-	1 464 442	-	-	-	3 351 541	-
	За 2024 г.	831 122	-	1 057 252	-	(1 275)	-	1 887 099	-

На балансовом счете 08.3 учтены расходы на строительство (строка баланса 1150) в разрезе объектов строительства и статей затрат:

МКД Д. Бедного, 24	
авторский надзор	5 666 666,64
амортизация	70 243 022,58
аренда земли	8 414 867,05
архитектурная концепция	3 395 000,00
выкуп прав аренды	175 139 316,67
геотехнический мониторинг	8 007 271,00
земляные работы	42 600 300,00
изыскательские работы	3 750 000,00
конструктив	722 661 727,50
мониторинг зданий	2 648 359,00
налог на имущество	1 163 453,00
налог на имущество	1 921 151,00
погашение комиссий по кредиту	33 442 408,33
погашение процентов по кредиту	1 782 712 889,98
проектная документация	132 509 185,87

проектная и рабочая документация	1 917 208,33
Процентные расходы по аренде земли	1 418 431,44
прочее развитие площадки	94 279,00
прочие АХР	26 431 138,33
прочие обследования	3 145 000,00
прочие расчеты	409 039,09
прочий дизайн	19 857 780,50
рабочая документация	11 999 506,67
риэлторы	13 499 890,00
снос строений	218 746 339,35
технический надзор	59 024 659,42
Услуги банка	722 530,00
Итого	**3 351 541 420,75**

5.Долгосрочные финансовые вложения

Информация о структуре и движении финансовых вложений, а также по срокам обращения (краткосрочные/долгосрочные), ином использовании финансовых вложений отражена в подразделе 5.1. «Наличие и движение финансовых вложений» раздела 5 «Финансовые вложения» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025г.

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		На конец периода
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	накопленная корректировка
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	1 140 258	---	1 140 258
	За 2024 г.	1 140 258	---	1 140 258

В том числе: *(тыс. руб.)*

КРОСТ СЕВЕР ООО	**148 258**
П-КС-03-2021 от 01.03.2021	80 000
П-КС-11-2021 от 03.12.2021	41 558
П-КС-251220 от 30.12.2020	26 700
ПОДОЛИНО ООО СЗ	**992 000**
Договор займа №ПР/ПД/25-2020 от 26.03.2020	692 000
Договор займа ПР/ПД/04-2020 от 17.06.2020	300 000
итого	**1 140 258**

6.Запасы

Запасы отсутствуют.

7. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности отражена в табличных Пояснениях 7.1, к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами с учетом всех предоставленных скидок и надбавок. Выданные поставщикам (исполнителям) авансы отражены по строке 1230 "Дебиторская задолженность" за минусом суммы НДС, подлежащей налоговому вычету.

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	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	1 487 982	-	2 128 394	-	(870 494)	2 745 883	-
	За 2024 г.	1 213 753	-	431 504	-	(157 274)	1 487 982	-
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 016 484	-	870 594	-	(862 080)	1 024 998	-
	За 2024 г.	848 288	-	325 398	-	(157 203)	1 016 484	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	67	-	-	-	(67)	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	4	-	-	-	(4)	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	468 944	-	1 257 739	-	(7 396)	1 719 287	-
	За 2024 г.	363 461	-	105 483	-	-	468 944	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	2 554	-	-	-	(1 017)	1 537	-
	За 2024 г.	1 931	-	622	-	-	2 554	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	1	-	-	-	(1)	-	-
	За 2024 г.	2	-	-	-	(1)	1	-
НДС, удержанный НА с выданной предоплаты	За 2025 г.	-	-	61	-	-	61	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	1 487 982	-	2 128 394	-	(870 494)	2 745 883	-
	За 2024 г.	1 213 753	-	431 504	-	(157 274)	1 487 982	-

8. Обязательства

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности отражена в табличных Пояснениях 8.1 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Суммы полученных авансов отражены за минусом суммы НДС, подлежащей уплате в бюджет.

8.1а. 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)	погашено	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	4 786 228	2 691 483	(6 346)	7 471 365
	За 2024 г.	3 432 213	1 369 925	(15 909)	4 786 228
в том числе:					
Расчеты по аренде	За 2025 г.	6 960	-	(6 346)	614
	За 2024 г.	22 869	-	(15 909)	6 960
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	4 779 268	1 455 152	-	6 234 420
	За 2024 г.	3 409 344	1 369 925	-	4 779 268
Долгосрочные займы	За 2025 г.	-	88 860	-	88 860
	За 2024 г.	-	-	-	-
Целевое финансирование	За 2025 г.	-	1 147 471	-	1 147 471
	За 2024 г.	-	-	-	-

По строке 1410 отражена заемные средства БАНК ДОМ.РФ АО по кредитным договорам, а также по займу полученному ООО «Главкапстрой»

БАНК ДОМ.РФ АО, ИНН 7725038124	**6 234 420**
Кредитный договор 90-059/КЛ-20 от 27.03.2020 Капитализация	509 304
Кредитный договор 90-059/КЛ-20 от 27.03.2020-проценты	1 911 731
Кредитный договор 90-059/КЛ-20 от 27.03.2020-Субдимит 1	1 399 994
Кредитный договор 90-059/КЛ-20 от 27.03.2020-Сублимит 2	143 577
Кредитный договор 90-059/КЛ-20 от 27.03.2020-Сублимит 3	2 269 813
ГЛАВКАПСТРОЙ ООО, ИНН 7743912930	**88 860**
Договор займа от 04.04.2025* основной долг	88 860
ИТОГО	**6 323 280**

По строке 1450 отражены прочие долгосрочные обязательства, состоя нищие из:

- долгосрочные обязательства по договорам аренды земельных участков в сумме 614 тыс. руб.

- целевое финансирование (формирование долевых вкладов по договорам участия в долевом строительстве) в сумме 1 148 085 тыс. руб.).

Краткосрочная кредиторская задолженность, отраженная по строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса Общества представляет собой:

8.1б. 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	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	50 572	36 089	-	(43 885)	42 776
	За 2024 г.	19 352	33 581	-	(2 361)	50 572
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	2 874	27 248	-	(2 754)	27 368
	За 2024 г.	2 266	2 873	-	(2 265)	2 874
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	5 433	-	-	(5 000)	433
	За 2024 г.	-	5 433	-	-	5 433
Расчеты по аренде	За 2025 г.	41 888	57	-	(35 745)	6 200
	За 2024 г.	16 734	25 153	-	-	41 888
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	-	8 404	-	-	8 404
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	347	267	-	(387)	227
	За 2024 г.	341	101	-	(96)	347
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	12	42	-	-	54
	За 2024 г.	11	1	-	-	12
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	19	70	-	-	90
	За 2024 г.	-	19	-	-	19

9. Полученные и выданные обеспечения

По состоянию на 31.12.2025 года на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» отражены средства, полученные по договорам участия в долевом строительстве на счетах ЭСКРОУ, открытых в банке ДОМ.РФ в сумме 1 147 471 тыс. рублей. Полученные и выданные обеспечения отражены в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (Табличная часть Раздел 9 «Обеспечения обязательств»).

Наименование показателя		*На 31 декабря 2025 г.*	*На 31 декабря 2024 г.*	*На 31 декабря 2023 г.*
Полученные - всего		***15 221 968***		
	в том числе:			
	Договор поручительства ООО СЗ "ПОДОЛИНО", ООО ГК АЛЬЯНССПЕЦСТРОЙ, ООО "ГЛАВКАПСТРОЙ", ООО СЗ "ОКТОД"	*14 974 497*	*0*	*0*
	ЭСКРОУ СЧЕТА	*1 147 471*	*0*	*0*
Выданные - всего		***3 214 000***	*-*	*-*
	в том числе:			
	Договор поручительства ООО "КРОСТ Д"	*3 214 000*	*0*	*0*

10. Расходы по обычным видам деятельности

Расходами Общества признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала Общества, за исключением уменьшения вкладов по решению участников.

По состоянию на 31.12.2025 года незавершенное производство отсутствует.

На балансовом счете 26 «Общехозяйственные расходы» отражены общехозяйственные расходы в разрезе статей затрат. Информация о расходах по обычным видам деятельности приведена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (Табличная часть Раздел 10.1).

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	3 385	502
Отчисления на социальные нужды	633	141
Амортизация	-	-
Прочие затраты	2 050	5 839
Итого по элементам	6 068	6 482
Итого расходы по обычным видам деятельности	6 068	6 482

На балансовом счете 91.2 «Прочие расходы» отражены общехозяйственные расходы в разрезе статей затрат. Информация о прочих расходах приведена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (Табличная часть Раздел 10.2).

Наименование затрат	Сумма, тыс. руб.
Реализация основных средств	7
Штрафы, пени и неустойки	18
Пени по налогам и сборам	62
Услуги банка	199
Прочие расходы (КР)	8 610
Налоги и сборы	24 078
Проценты к уплате КР	1 142 333
итого	1 175 307

11. Денежные средства и денежные эквиваленты

11.1. По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» (строка 1250) бухгалтерского баланса отражены:

(тыс. руб.)

Наименование	*На 31.12.2025*	*На 31.12.2024*	*На 31.12.2023*
Денежные средства в банках (в рублях)	*311*	*191*	*218*
Денежные средства в банках (в иностранной валюте)	*0*	*0*	*0*
Итого по строке 1250:	*311*	*191*	*218*

12. ПРОЧИЕ ПОЯСНЕНИЯ

Порядок признания выручки организации и способ определения готовности работ, услуг, продукции, выручка от выполнения, оказания, продажи которых признается по мере готовности.

- Доходы по обычным видам деятельности отсутствуют

- ***Прочие доходы и расходы***

(тыс. руб.)

Показатель	*2025 г.*		*2024 г.*	
	Прочие доходы	*Прочие расходы*	*Прочие доходы*	*Прочие расходы*
Проценты, полученные (уплаченные) за предоставление в пользование денежных средств организации, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	*117 033*		*117 033*	
Расходы на услуги банков	*-*	*59*	*-*	*57*
Прочие расходы		*127*		*95*
Процентные расходы (ППА)		*922*		*580*
Расходы по развитию новых территорий		*2 261*		*0*
Проценты к уплате по договору займа		*7 629*		*0*
Вознаграждения по услугам поручительства	*-*	*16 246*	*-*	*16 246*
Проценты к уплате по кредитному договору	*-*	*82 812*	*-*	*91913*
ИТОГО:	***117 033***	***110 056***	***117 033***	***108 891***

Прочие доходы не изменились в 2025 г. по сравнению с 2024г.
Прочие расходы увеличились в 2025 г. по сравнению с 2024 г. на 1 165 тыс. руб.

- Проведение инвентаризации Общества.

На основании приказа № 1-ИНВ от 28.11.2025 была проведена инвентаризация на 31.12.2025 года:

- *дебиторская и кредиторская задолженность по расчетам с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами (в том числе по расчетам с персоналом по оплате труда, с подотчетными лицами и по прочим операциям, по расчетам по налогам и обязательным отчислениям в бюджет и внебюджетные фонды, в том числе пени и штрафы по платежам в бюджет и внебюджетные фонды, заемные средства, прочие долгосрочные и краткосрочные обязательства с учетом начисленных и неуплаченных процентов) - по состоянию на 01.12.2025г.;*

13.Капитал и резервы

13.1. На 31.12.2025: Размер уставного капитала Общества составляет 120 тыс. руб.

14. Условные факты хозяйственной деятельности

14.1. Все незаконченные судебные разбирательства, в которых Общество выступало ответчиком, завершены.

15. Раскрытие информации об отдельных показателях отчета о движении денежных средств

15.1 Денежные потоки по текущим и другим операциям содержатся в Отчете о движении денежных средств.

16. Налог на прибыль.

16.1. Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

16.2. Ниже приводятся данные, используемые для расчета текущего налога на прибыль:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	***2025 год***	***2024 год***
Прибыль/убыток до налогообложения по данным бухгалтерского учета	*909*	*1 669*
Налогооблагаемая прибыль/убыток	*1 832*	*2 240*
Ставка налога на прибыль	*25*	*20*
Текущий налог на прибыль	*458*	*448*

16.3. Изменение отложенного налогового актива за отчетный период:

(тыс. руб.)

Наименование	*Сальдо на 31.12.2024*	*Признание в 2025 г.*	*Погашено/ Списано в 2025 г.*	*Сальдо на 31.12.2025*
Внеоборотные активы	*8 860*	*10 911*	*0*	*19771*
Арендные обязательства	*12 963*	*0*	*11 224*	*1 739*
ИТОГО	***21 823***	***10 911***	***11 224***	***21510***

16.4. Изменение отложенного налогового обязательства за отчетный период:

(тыс. руб.)

Наименование	*Сальдо на 31.12.2024*	*Погашено в 2025 г.*	*Признание в 2025 г.*	*Сальдо на 31.12.2025*
Внеоборотные активы	*9 908*	*66*	*9 014*	*18 856*

Основные средства	*10 578*	*8 776*		*1 802*
Проценты по обязательствам	*751*	*716*		*35*
	21 237	***9 558***	***9 014***	***20 93***

17. Распределение прибыли

17.1. В 2025, 2024, 2023 гг. дивиденды по итогам финансово-хозяйственной деятельности не начислялись и не выплачивались.

18. Информация о связанных сторонах

18.1. Связанные стороны:

В текущем отчётном периоде в 2025 г. имели место следующие основные операция со связанными сторонами:

Полный перечень связанных сторон на 31.12.2025 и информация о них приведены в таблице:

№ п/п	*Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны, в том числе* • *бенефициаров,* • *членов совета директоров (наблюдательного совета или др. коллегиального органа) и /или* • *лица, единолично осуществляющего полномочия исполнительного органа*	*Основание, в силу которого лицо признается связанной стороной - аффилированным лицом*	*Доля участия связанной стороны в уставном капитале организации, %*	*Доля участия организации в уставном капитале связанной стороны, %*
1	*2*	*3*	*4*	*5*
1	*ООО СЗ «ПОДОЛИНО»*	*Участник*	*99,9*	*--*
2	*Любельская Марина Семеновна*	*Участник*	*0,1*	*--*
3	*Любельская Марина Семеновна*	*Генеральный директор ООО СЗ «ПРОГРЕСС»*	*0*	*0*

В отчетном периоде за 2025 год имели место следующие операции со связанными сторонами:

- по выплате заработной платы генеральному директору (включая НДФЛ) 300,3 тыс. руб.

19. Выплаты в пользу управленческого персонала

19.1. Вознаграждения основному управленческому персоналу, в том числе НДФЛ:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	*За 2025 год*	*за 2024 год*	*за 2023 год*
Оплата труда за отчетный период	*3 227*	*477*	*482*
Ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период	*158*	*25*	*22*
Премии и прочие начисления	*--*	*--*	*--*
Начисленные налоги и страховые взносы во внебюджетные фонды	*635*	*141*	*137*

20. Сведения о бенефициарах

20.1. Бенефициаром Общества с ограниченной ответственностью ООО СЗ «Прогресс» на 31.12.2025 (с 21.07.2023) является:

Фамилия, имя, отчество	*Рассказова Елена Анатольевна*
Гражданство	*Россия*
Идентификационный номер налогоплательщика	*772446879499*

21. Информация о рисках финансово-хозяйственной деятельности Общества

21.1. В России продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Кроме того, в феврале 2022 года произошло обострение геополитической напряженности. Введение новых экономических санкций в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций (включая банки), физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций со стороны Европейского союза, США и ряда других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций.
Стабильность российской экономики в будущем будет во многом зависеть от хода реформ, а также от эффективности предпринимаемых правительством действий в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики с целью нивелирования последствий вышеуказанных факторов.

В связи с указанными событиями приводится анализ возможного воздействия и изменения степени влияния потенциально существенных рисков на деятельность Общества. Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными ниже рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

Кредитный риск

Кредитный риск – риск возникновения у Общества убытка, вызванного неисполнением покупателями своих договорных обязательств. Кредитный риск возникает, главным образом, в связи с имеющейся у Общества дебиторской задолженностью покупателей.

Снижение влияния указанного риска и управление им осуществляется Обществом в соответствии с внутренними процедурами и системой контроля и управления кредитным риском, связанным с покупателями. Осуществляется регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности, переход на предоплатную систему расчетов с покупателями, установление кредитных лимитов для отгрузки на условиях отсрочки платежа.

Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено значительному влиянию кредитного риска.

Риск ликвидности

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

Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в сложных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску деловую репутацию Общества.

В настоящее время Общество считает, что располагает достаточными финансовыми ресурсами, которые дают возможность минимизировать риск ликвидности.

Валютный риск

Валютные риски Общества обусловлены наличием операций по контрактам с поставщиками в иностранной валюте.

Для снижения валютного риска Общество на постоянной основе анализирует изменение курсов валют, прогнозирует движение курсов в кратко – и среднесрочной перспективе.

Руководство считает, что Общество не подвержено значительному влиянию валютного риска.

Страновые и региональные риски

События, изложенные выше, и влияние их возможных последствий увеличивают вероятность возникновения военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе, в котором Общество осуществляет свою деятельность, и предполагают рассмотрение данных событий в качестве обстоятельств, способных значительным образом повлиять на деятельность Общества.

Общество не имеет в своем распоряжении инструментов для минимизации возможного влияния данных рисков на деятельность Общества.

Репутационные риски

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать воздействие на уменьшение числа его покупателей вследствие негативного представления о качестве реализуемой Обществом продукции, соблюдения сроков ее поставки, а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре.

Налоговое законодательство

Налоговая, валютная и таможенная система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными региональными или федеральными органами.

Налоговые органы имеют право привлекать к налоговой ответственности в виде штрафов и пени за уплату налогов позже установленных сроков. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

Руководство Общества, исходя из своего понимания применимого российского законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что вероятность сохранения финансового положения, в котором находится Общество, в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами может быть иной и в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать влияние на суммы налогов к уплате.

22. События после отчетной даты

События после отчетной даты, требующие раскрытия не произошли.

23. Информация о прекращаемой деятельности

Информация по прекращаемой деятельности отсутствует.

26. Информация о реорганизации Общества

Реорганизации Общества в 2025 г. не было.

25. Непрерывность.

Нам не известны какие-либо обстоятельства, которые бы препятствовали нам осуществлять свою деятельность в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом. Нам также не известны какие-либо события или условия, которые выходят за рамки 12 месяцев со дня отчетной даты и которые могут обусловить значительные сомнения в нашей способности осуществлять свою деятельность непрерывно.

Заместитель генерального директора
ООО СЗ «ПРОГРЕСС» _____В.С. Мосин
«25» февраля 2026 г.