

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	Изменения за период				Изменения за период							
		первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	получило	списано	пересчитанная первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	амортизация	обесценение	пересчитанная первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	пересчитанная первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение
Нематериальные активы - всего		200	(37)				(40)						
в том числе							(37)						
Прочие нематериальные активы		200	(37)				(40)						
из них исключительные права				200			(37)						
	За 2025 г.												
	За 2024 г.												
	На 31 декабря 2025 г.												
	На 31 декабря 2024 г.												

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	Изменения за период				Изменения за период							
		первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	получило	списано	пересчитанная первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	амортизация	обесценение	пересчитанная первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	пересчитанная первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение
Нематериальные активы, созданные организацией - всего													
в том числе													
из них исключительные права													
	За 2025 г.												
	За 2024 г.												
	На 31 декабря 2025 г.												
	На 31 декабря 2024 г.												

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего			
в том числе			
Прочие нематериальные активы	123	163	
из них созданные организацией	123	163	
Неамортизируемые нематериальные активы - всего			
из них исключительные права			

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

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

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода		
		Фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	принято к учету в качестве нематериальных активов	Фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего								
в том числе								
Прочие нематериальные активы								
За 2025 г.				281				
За 2024 г.				200		(200)		
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего								
в том числе								
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего								
в том числе								
За 2025 г.				281				
За 2024 г.				200		(200)		

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	стисвано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, созданные самостоятельно силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:						
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, на отчислениям правообладателя	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:						
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода			
		На начало года		спуcчено		переклассифицировано		на конец периода			
		первоначальная (перерецененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (перерецененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (перерецененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (перерецененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего в том числе:	За 2025 г	3 212 253	(127 560)	6 228	(3 623)	579	(39 142)	-	-	3 214 858	(166 123)
	За 2024 г	3 203 046	(68 778)	9 422	(214)	65	(38 847)	-	-	3 212 253	(127 560)
Здания	За 2025 г	831 880	(118 548)	-	(3 623)	579	(33 943)	-	-	828 257	(151 912)
	За 2024 г	831 880	(84 605)	-	-	-	(33 943)	-	-	831 880	(118 548)
Немалодежное по ул. Самокатная, д. 4, строение 29, не введенное в эксплуатацию	За 2025 г	1 380	-	-	-	-	-	-	-	1 380	-
	За 2024 г	1 380	-	-	-	-	-	-	-	1 380	-
Сооружения	За 2025 г	11 603	(1 457)	-	-	-	(416)	-	-	11 603	(1 873)
	За 2024 г	11 603	(1 041)	-	-	-	(416)	-	-	11 603	(1 457)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г	2 646	(2 356)	-	-	-	(280)	-	-	2 046	(2 636)
	За 2024 г	2 646	(1 770)	-	-	-	(587)	-	-	2 646	(2 356)
Транспортные средства	За 2025 г	2 374	(1 558)	-	-	-	(486)	-	-	2 374	(2 024)
	За 2024 г	2 374	(1 091)	-	-	-	(466)	-	-	2 374	(1 558)
Земельные участки	За 2025 г	2 346 113	-	-	-	-	-	-	-	2 346 113	-
	За 2024 г	2 346 113	-	-	-	-	-	-	-	2 346 113	-
Другие виды основных средств	За 2025 г	16 257	(3 642)	6 228	-	-	(4 036)	-	-	22 485	(7 678)
	За 2024 г	7 050	(272)	9 422	(214)	65	(3 434)	-	-	16 257	(3 642)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г	81 852	-	100 595	-	-	-	-	-	182 447	-
	За 2024 г	-	-	81 852	-	-	-	-	-	81 852	-
в том числе Капитальные вложения в инвестиционные объекты и объекты обременения	За 2025 г	81 852	-	100 595	-	-	-	-	-	182 447	-
	За 2024 г	-	-	81 852	-	-	-	-	-	81 852	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода	
		На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)		перереценено		на конец периода	
		фактическая (перерецененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	пересмотр фактической стоимости	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (перерецененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (перерецененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За 2025 г	4 538	(355)	11	-	(195)	-	4 549	(550)
	За 2024 г	4 538	(160)	-	-	(195)	-	4 538	(365)
Право пользования акциями в том числе:	За 2025 г	704	(225)	-	-	(117)	-	704	(342)
	За 2024 г	704	(108)	-	-	(117)	-	704	(226)
Земельный участок по адресу ул. Самокатная, д. 4, стр. 45 кадастровый номер 39/77/04/0001007/1017	За 2025 г	3 834	(130)	-	-	(78)	-	3 834	(206)
	За 2024 г	3 834	(52)	-	-	(78)	-	3 834	(130)
Право пользования активами: Земельный участок с кадастровым номером 77-04-0001007/5686	За 2025 г	-	-	11	-	-	-	11	-
	За 2024 г	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	705 242	741 384	771 154
в том числе:			
Здания	676 707	713 812	747 872
Сооружения	9 750	10 147	10 563
Машины и оборудование (кроме офисного)	11	290	877
Транспортные средства	350	816	1 263

18

Земельные участки	3 626	3 704	3 762
Другие виды основных средств	14 818	12 815	6 777
Неамортизируемые основные средства - всего	2 347 493	2 347 493	2 347 493
в том числе:			
используемые для реализации полномочий государственной администрации о мобилизации, подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
Земельные участки	2 346 113	2 346 113	2 346 113
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоценочной стоимости			

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	Изменения за период	
	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (если это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации - всего	3 960 371	3 960 371
в том числе:		
из них основные средства, находящиеся в залоге	3 960 371	3 960 371

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

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода			
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение	на конец периода
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	5 964 9 422	- -	(5 964) (9 422)	- -	- -	- -
в том числе:									
Другие виды основных средств	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	5 964 9 422	- -	(5 964) (9 422)	- -	- -	- -
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:									
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:									

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

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

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	слисано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерв на обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка						
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	41 000	-	-	-	-	-	41 000	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	41 000	-	-	-	-	-	41 000	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	41 000	-	-	-	-	-	41 000	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

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

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение		изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение			
Запасы - всего	За 2025 г. За 2024 г.	391 224 1 714	- -	631 649 397 671	(6 107) (8 161)	- -	- -	X X	X X	1 016 766 391 224	- -	
в том числе:												
Затраты на строительство многоквартирных домов, объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры	За 2025 г. За 2024 г.	389 709 -	- -	625 428 389 709	- -	- -	- -	- -	- -	1 015 137 389 709	- -	
Прочие запасы	За 2025 г. За 2024 г.	1 515 1 714	- -	6 221 7 962	(6 107) (8 161)	- -	- -	- -	- -	1 629 1 515	- -	

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

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

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)										На конец периода					
		На начало года		поступило		погашено	списано		восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора		резерв по сомнительным Долгам				
		по условиям договора	резерв по сомнительным Долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям Договора)	проценты, штрафы и иные начисления		на расходы	резерва									
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	83 386	-	145 051	237	(165 188)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63 486	-
	За 2024 г.	108 993	-	51 449	929	(77 955)	(31)	-	-	-	-	-	-	-	-	83 386	-
в том числе:	За 2025 г.	63 538	-	63 983	-	(90 876)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36 645	-
	За 2024 г.	75 050	-	38 034	-	(49 517)	(31)	-	-	-	-	-	-	-	-	63 538	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	18 122	-	15 278	237	(15 894)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17 743	-
	За 2024 г.	29 404	-	9 633	929	(21 845)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18 122	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	43	-	37 165	-	(36 076)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 132	-
	За 2024 г.	10	-	1 488	-	(1 454)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	23	-	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39	-
	За 2024 г.	-	-	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	1 660	-	24 417	-	(22 342)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 735	-
	За 2024 г.	4 529	-	2 271	-	(5 140)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 660	-
Проценты по краткосрочным займам	За 2025 г.	-	-	4 192	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 192	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	83 386	-	145 051	237	(165 188)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63 486	X
	За 2024 г.	108 993	-	51 449	929	(77 955)	(31)	-	-	-	-	-	-	-	-	83 386	X

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период						На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)			списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:									
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	170 493 122 885	757 873 213 575	51 3 790	(124 348) (169 757)	(1) -	- -	804 069 170 493	- -
в том числе:									
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	75 758 6 365	9 287 73 611	51 25	(75 756) (4 243)	(1) -	- -	9 340 75 758	- -
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	44 782 42 395	34 436 20 073	- -	(27 323) (17 685)	- -	- -	51 895 44 782	- -
Краткосрочные займы	За 2025 г. За 2024 г.	1 909 34 149	674 713 110 888	- -	- (143 128)	- -	- -	676 622 1 909	- -
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г. За 2024 г.	4 187	30 588 -	- 3 762	- (3 945)	- -	- -	30 592 4	- -
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	43 322 35 147	4 382 8 172	- 3	(16 883) -	- -	- -	30 821 43 322	- -
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г. За 2024 г.	332 332	6 -	- -	- -	- -	- -	338 332	- -
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	4 386 4 309	832 4 461	- -	(4 386) (756)	- -	- -	4 386 4 461	- -
Краткосрочные обязательства по аренде	За 2025 г. За 2024 г.	- 170 493	4 461 757 873	- 51	- (124 348)	- (1)	- -	- 804 069	- X
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	122 885 170 493	213 575 757 873	3 790 51	(169 757) (124 348)	- (1)	- -	170 493 804 069	X X

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	списано как избыточная сумма	

Оценочные обязательства -	За 2025 г.	138 908	10 827	(3 565)	(6 554)	139 616
всего	За 2024 г.	146 424	4 714	(3 742)	(8 487)	138 908
в том числе:						
Оценочное обязательство по	За 2025 г.	134 678	4 393	-	(6 553)	132 517
предстоящим расходам	За 2024 г.	143 145	-	-	(8 467)	134 678
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	4 230	6 434	(3 565)	-	7 098
	За 2024 г.	3 279	4 714	(3 742)	-	4 251

25

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	12 576 607	14 543 382	12 953 137
в том числе:			
СБЕРБАНК ПАО - основной	8 616 236	10 583 011	8 992 766
СБЕРБАНК ИНВЕСТИЦИИ ООО	3 960 372	3 960 372	3 960 372

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	5 833	8 149
Затраты на оплату труда	65 289	50 582
Отчисления на социальные нужды	12 773	9 240
Амортизация	39 377	39 079
Прочие затраты	261 204	234 459
Итого по элементам	384 476	341 509
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	384 476	341 509

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

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

11.2. Бюджетные кредиты

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

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Крайс Кристалл» за период 01.01.2025 г. - 31.12.2025 г.

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО Специализированный застройщик «Крайс Кристалл», далее по тексту «Общество», за период 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г., подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Крайс Кристалл»

Краткое наименование: ООО Специализированный застройщик «Крайс Кристалл»

Сведения о регистрации: ООО Специализированный застройщик «Крайс Кристалл» (наименование до 09.12.2020 ООО «Современные технологии строительства») зарегистрировано МИ ФНС № 46 по г. Москве 07.03.2023 (регистрация с 17.02.2011г. до 07.03.2023г. МИ ФНС № 12 по Воронежской области). Общий государственный регистрационный номер 1113668007386 от 17.02.2011 года. Лист записи за номером 1113668007386 от 17.02.2011 года.

Устав Общества утвержден и зарегистрирован:

Решением №1 единственного учредителя от 09 февраля 2011 г.

Решением единственного участника от 26.11.2024г.

Адрес местонахождения: 115035, РФ, г. Москва, ул. Садовническая, д.3 (до 07.03.2023г., 394019, Воронежская обл, г Воронеж, ул Торпедо, д. 45, офис 70)

Состав участников Общества:

Состав участников и размер уставного капитала в 2025 году не менялся.

Участник/акционер	Размер доли, (%)	Номинальная стоимость доли (тыс. руб.)
ООО «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 1»	100	3 677 696

Виды деятельности, осуществляемые в отчетном периоде:

- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
- Деятельность по комплексному обслуживанию помещений
- Строительство жилых и нежилых зданий

Среднегодовая численность работающих за отчетный период сотрудников Общества составила 38 человек. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества:

- с 31 декабря 2020 г. по 08.10.2022 г. – Дворянчик Максим Викторович (Директор)
- с 09 октября 2022 г. по 11 мая 2023 г. – Адаменко Вячеслав Александрович (Директор)
- с 12 мая 2023 г. по 28 ноября 2023 г. – Горшунов Иван Геннадьевич (Директор)
- с 29 ноября 2023 г. по 05 ноября 2024 г. - Горшунов Иван Геннадьевич (Ликвидатор)
- с 06 ноября 2024 г по настоящее время - Горшунов Иван Геннадьевич (Генеральный директор)

Исполнительный орган Общества подотчетен общему собранию участников Общества и избирается им. Генеральный директор Общества организует выполнение решений общего собрания участников Общества.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г. (ред. от 11.04.2018), а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 год была подготовлена в соответствии с тем же Законом и положениями.

Прекращаемая деятельность

В 2026 году планируется принятие повторного решения о добровольной ликвидации Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Крайс Кристалл» (в соответствии с пунктом 7 статьи 57 Федерального закона от 08 февраля 1998 года № 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" – по истечении 6 месяцев со дня внесения сведений в ЕГРЮЛ об отмене предыдущего решения о добровольной ликвидации). В случае принятия данного решения должна быть назначена ликвидационная комиссия (ликвидатор), определен порядок и срок ликвидации. В связи с этим обстоятельством допущение непрерывности деятельности не применимо к бухгалтерской отчетности Общества за отчетный период.

Основные средства

В соответствии с пунктом 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»: основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом.

Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год. Общество, являясь арендатором, признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

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

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты.

Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе расходов арендатора, за исключением той их части, которая включается в стоимость актива.

Запасы

В соответствии с п. 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы» запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасами, в частности, являются:

- а) сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- б) инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;
- в) готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- г) товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;

- д) готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;
- е) затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукomплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе - незавершенное производство). Организация может вести обособленный учет полуфабрикатов собственного производства в порядке, установленном для учета готовой продукции;
- ж) объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- з) объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

В соответствии с п. 9 и п. 10 ФСБУ ПБУ 5/2019 «Запасы», запасы учитываются по фактической себестоимости приобретения. В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования. Затратами считается выбытие (уменьшение) активов организации или возникновение (увеличение) ее обязательств, связанных с приобретением (созданием) запасов.

В соответствии с п. 11 ФСБУ 5/2019 «Запасы» в фактическую себестоимость запасов включаются:

- а) уплаченные и (или) подлежащие уплате поставщику (продавцу, подрядчику) при приобретении (создании) запасов суммы;
- б) затраты на заготовку и доставку запасов до места их потребления (продажи, использования);
- в) затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях;
- г) величина возникшего в связи с приобретением (созданием) запасов оценочного обязательства по демонтажу, утилизации запасов и восстановлению окружающей среды;
- д) связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива;
- е) иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов.

В соответствии с п. 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы» в качестве запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд организации;
- произведенные Обществом, законченные обработкой и принятые службой технического контроля, переданные на склад готовой продукции или отгруженные заказчику, предназначенные для собственных нужд, в том числе для капитального строительства, для обслуживающих производств и хозяйств, для других хозяйственных нужд.

В соответствии с п. 9 ФСБУ 5/2019 «Запасы» - материально-производственные запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости приобретения. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином их выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

В соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», на конец отчетного года материально-производственные запасы отражаются в бухгалтерском балансе по стоимости, определяемой исходя из указанных выше способов оценки запасов.

В соответствии с п. 47 ФСБУ 5/2019 последствия изменения учетной политики, в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражаются Обществом перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 5/2019, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Дебиторская задолженность

Обществом формируются резервы по сомнительным долгам по расчетам с юридическими и физическими лицами за товары, работы, услуги с отнесением сумм резервов на финансовые результаты Общества.

Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н). Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности частичного или полного погашения долга.

Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам.

Выручка

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 № 32н (ред. от 27.11.2020)). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

В бухгалтерском учете выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается по мере готовности работы, услуги, продукции.

Расходы

Расходы Общества, в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются на прямые, связанные с оказанием услуг, общехозяйственные расходы и прочие расходы.

Учет расходов по займам и кредитам

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/2008", расходы по займам и кредитам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты Обществом к бухгалтерскому учету и (или) заказчиком в качестве основных средств, нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

Способы оценки имущества

В соответствии с п. 1 ст. 11 Федерального закона № 402-ФЗ оценка имущества и обязательств производится для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в денежном выражении.

Оценка имущества, приобретенного за плату, осуществляется путем суммирования фактически произведенных

расходов на его покупку; имущества, полученного безвозмездно, по рыночной стоимости на дату оприходования; имущества, произведенного в самой организации, по стоимости его изготовления.

Начисление амортизации основных средств и нематериальных активов производится независимо от результатов хозяйственной деятельности Общества в отчетном периоде.

Критерии существенности

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

При формировании показателей бухгалтерского и налогового учета, а также во всех случаях использования в нормативно-правовых актах принципа существенности в организации устанавливается уровень существенности, который служит основным критерием признания фактов существенными.

Существенными признаются обстоятельства, значительно влияющие на достоверность отчетности.

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5% (пяти процентов).

Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

Денежные средства и их эквиваленты

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

Свернутое отражение денежных потоков

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 обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки: а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги); б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее; в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях; г) оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата, частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки: а) взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт; б) покупка и перепродажа финансовых вложений; в) осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств.

Учет денежных потоков в иностранной валюте

Для целей составления отчета о движении денежных средств величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006). Разница, возникающая в связи с пересчетом денежных потоков Общества и остатков денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте по курсам на разные даты, отражается в отчете

о движении денежных средств отдельно от текущих, инвестиционных и финансовых денежных потоков организации как влияние изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю.

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте».

Курсовая разница отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в том отчетном периоде, к которому относится дата исполнения обязательств по оплате или за который составлена бухгалтерская отчетность.

Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты Общества как прочие доходы или прочие расходы за исключением курсовой разницы, связанной с формированием уставного (складочного) капитала Общества, которая подлежит отнесению на добавочный капитал.

Официальный курс иностранных валют к рублю на дату составления бухгалтерского баланса составляет:

Наименование валюты	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Доллар США	78,2267	101,6797
Евро	92,0938	106,1028

Если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из настоящего и иных положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (п. 7 ПБУ 1/2008).

Изменения по ФСБУ 4/2023 по отражению долгосрочных процентов.

В связи со вступлением в силу Приказа Минфина России от 04.10.2023 г. №157н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 г. долгосрочная дебиторская задолженность по процентам по предоставленным займам отражается в составе строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса.

Изменения к учетной политике

Изменения в учетной политике могут иметь место в случае:

- изменения в законодательных актах РФ по бухгалтерскому учету;
- введение Обществом в учетный процесс измененных учетных алгоритмов;
- коренных преобразований в деятельности компаний, существенно корректирующие условия их работы.

3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Информация о нематериальных активах на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г.

Наименование нематериального актива	Стоимость на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Стоимость на 31.12.2024 г., тыс. руб.	Стоимость на 31.12.2023 г., тыс. руб.
Видеоролик «Кристалл»	123	163	-
Создание нематериального актива – сайт (лендинг)	250		
Создание нематериального актива – товарный знак	31		
ИТОГО	404	163	-

3.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

В Обществе имеются основные средства, принадлежащие Обществу на праве собственности.
Основные средства Общества.

По состоянию на 31.12.2025г. балансовая стоимость основных средств Общества составила 3 048 735 тыс. руб., в том числе:

- Здания 676 345 тыс. руб.
- Сооружения 9 730 тыс. руб.
- Машины и оборудование (кроме офисного) 10 тыс. руб.
- Транспортные средства 350 тыс. руб.
- Земельные участки 2 346 113 тыс. руб.
- Основное средство, не введенное в эксплуатацию 1 380 тыс. руб.
- Другие виды основных средств – 14 807 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024г. балансовая стоимость основных средств Общества составила 3 084 693 тыс. руб., в том числе:

- Здания 713 332 тыс. руб.
- Сооружения 10 147 тыс. руб.
- Машины и оборудование (кроме офисного) 290 тыс. руб.
- Транспортные средства 816 тыс. руб.
- Земельные участки 2 346 113 тыс. руб.
- Основное средство, не введенное в эксплуатацию 1 380 тыс. руб.
- Другие виды основных средств – 12 615 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023г. балансовая стоимость основных средств Общества составила 3 112 888 тыс. руб., в том числе:

- Здания 747 275 тыс. руб.
- Сооружения 10 563 тыс. руб.
- Машины и оборудование (кроме офисного) 877 тыс. руб.
- Транспортные средства 1 283 тыс. руб.
- Земельные участки 2 346 113 тыс. руб.
- Другие виды основных средств – 6 777 тыс. руб.

Строительство объектов основных средств.

По состоянию на 31.12.2023 г. доходные вложения в строительство объектов основных средств составили 118 479 тыс. руб.

Аренда основных средств.

Полученные арендованные основные средства (помещение и земельные участки) учитываются на балансовом счете 01.03 по остаточной стоимости:

- Нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Садовническая, дом 3 (площадь 3,36 кв. м.)

- Земельный участок с кадастровым номером 77:04:0001007:1017 расположенный по адресу: г. Москва, ул. Самокатная, дом 4, стр.45 (площадь 602 кв. м.)

- Земельный участок с кадастровым номером 77:04:0001007:5686 расположенный по адресу: г. Москва, ул. Самокатная, дом 4, стр.10 (площадь 46 кв. м.)

По состоянию на 31.12.2025г. арендованное имущество составляет 3 999 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024г. арендованное имущество составляет 4 183 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023г. арендованное имущество составляет 4 379 тыс. руб.

3.3. ДОЛГОСРОЧНЫЕ И КРАТКОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

По состоянию на 31.12.2025 г. краткосрочные финансовые вложения составляют 41 000 тыс. руб.

По состоянию 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. финансовые вложения у Общества отсутствуют.

Финансовые вложения отражены в Таблице 5.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

3.4. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31.12.2025 г. Общество имеет отложенные налоговые активы в размере 39 718 тыс. руб.
По состоянию на 31.12.2024 г. Общество имеет отложенные налоговые активы в размере 43 263 тыс. руб.
По состоянию на 31.12.2023 г. Общество имеет отложенные налоговые активы в размере 26 168 тыс. руб.

3.5. ЗАПАСЫ

Для целей бухгалтерского учета в качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;

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

В разделе «Оборотные активы» по строке: «Затраты на строительство многоквартирных домов, объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры» отражаются затраты по строительству Многофункционального комплекса общественно-жилого назначения по адресу г. Москва, ул. Самокатная вл.4
По состоянию на 31.12.2025 г., на 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. у Общества отсутствовали материально-производственные запасы, переданные в залог.

3.6. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 7.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. В обороты не включена дебиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

Авансы, выданные по инвестиционным объектам отражены по строке 1190 Бухгалтерского баланса.

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

3.7. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Информация о денежных средствах и денежных эквивалентах представлена в таблице.

	На 31.12.2025г. тыс. руб.	На 31.12.2024г. тыс. руб.	На 31.12.2023г. тыс. руб.
Денежные средства в рублях в кассе, на счетах в банках и переводы в пути	148 239	115 093	199 842
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	-	-	-
Итого денежные средства и денежные эквиваленты в составе бухгалтерского баланса	148 239	115 093	199 842
Итого денежные средства и денежные эквиваленты в составе отчета о движении денежных средств	149 239	115 093	199 842

3.8. ПРОЧИЕ АКТИВЫ

Прочие активы Общества по состоянию на 31.12.2025 г., на 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. представлены в таблице.

Виды активов	На 31.12.2025г. тыс. руб.		На 31.12.2024г. тыс. руб.		На 31.12.2023г. тыс. руб.	
	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные
Авансы, выданные подрядчикам, связанные с капитальными вложениями в инвестиционные проекты	13 431		5 641			

Виды активов	На 31.12.2025г. тыс. руб.		На 31.12.2024г. тыс. руб.		На 31.12.2023г. тыс. руб.	
	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные
НДС, уплаченный в качестве налогового агента, тыс. руб.				3 331	-	-
Расходы будущих периодов	-	137	-	959	-	2 017
Итого	13 431	137	5 641	4 290	-	2 017

3.9. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Отчетная дата	Уставный капитал (тыс. руб.)
На 31.12.2025 г.	3 677 696
На 31.12.2024 г.	3 677 696
На 31.12.2023 г.	3 677 696

По состоянию на 31.12.2025 г. уставный капитал полностью оплачен.

3.10. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Задолженность Общества по заемным средствам на 31.12.2025 г., на 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. предоставлена в таблице.

Вид (наименование)	Сумма, тыс. руб.	Наименование организации	Дата погашения	Строка баланса	Сумма начисленных процентов	Дополнительная информация
2025						
Договор целевого займа от 20.12.2022	294 022	ООО "АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 1"	по договору 07.04.2027	1510	9 115	текущая часть 5%; капитализируемая часть 9,0%; 8,3%; 7,5% 6,6% на сумму капитализируемой части процентной ставки начисляются проценты 14,0%; 13,3%; 12,5%; 11,6%
Договор целевого займа от 28.07.2025	382 600	ООО "АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 1"	по договору 07.04.2027	1510	21 477	Ключевая ставка ЦБ РФ + 5,02% годовых
Итого	676 622				30 592	
2024						
Договор целевого займа от 20.12.2022	1 909	ООО "АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 1"	по договору 07.04.2027	15101 15102	4	текущая часть 5%; капитализируемая часть 9,0%; 8,3%; 7,5% 6,6% на сумму капитализируемой части процентной ставки начисляются проценты 14,0%; 13,3%; 12,5%; 11,6%

Итого	1 909				4	
2023						
Договор целевого займа от 20.12.2022	34 149	ООО "АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 1"	по договору 07.04.2027	15101 15102	187	текущая часть 5%; капитализируемая часть 9,0%; 8,3%; 7,5% 6,6% на сумму капитализируемой части процентной ставки начисляются проценты 14,0%; 13,3%; 12,5%; 11,6%
Итого	34 149				187	

3.11. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Оценочные обязательства и резервы

Наименование показателя, дата	На начало отчетного периода	Изменения за год	Итого на конец отчетного периода
31 декабря 2025 г.	138 908	(7 516)	139 616
Резерв ежегодных отпусков	4 230	2 868	7 098
Оценочное обязательство по предстоящим расходам	134 678	(2 160)	132 518
31 декабря 2024 г.	146 424	(7 516)	138 908
Резерв ежегодных отпусков	3 279	951	4 230
Оценочное обязательство по предстоящим расходам	143 145	(8 467)	134 678
31 декабря 2023 г.	2 638	143 686	146 424
Резерв ежегодных отпусков	2 638	641	3 279
Оценочное обязательство по предстоящим расходам	-	143 145	143 145

3.12. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

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

По состоянию на 31.12.2025 г., на 31.12.2024 и на 31.12.2023 г. кредиторской задолженности по расчетам с покупателями, выраженной в иностранной валюте нет.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует

Задолженность перед государственными внебюджетными фондами

По состоянию на 31.12.2025 г. задолженность перед государственными внебюджетными фондами составила – 1 677 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 г. задолженность перед государственными внебюджетными фондами составила – 1 227 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. задолженность перед государственными внебюджетными фондами составила – 1 123 тыс. руб.

Задолженность по налогам и сборам

По состоянию на 31.12.2025 г. задолженность по налогам и сборам составила – 29 144 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 г. задолженность по налогам и сборам составила – 42 094 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. задолженность по налогам и сборам составила – 34 024 тыс. руб.

4. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА

Выручка Общества за 2025 и 2024 гг. имеет следующую структуру:

Статьи	На 2025 г. сумма (тыс. руб.)	На 2024 г. сумма (тыс. руб.)
Постоянная часть арендной платы	451 856	408 324
Парковка	19 376	16 778
Переменная часть арендной платы (Холодное водоснабжения в местах общего пользования)	7 720	5 431
Переменная часть арендной платы (Электроэнергия в местах общего пользования)	11 909	8 879
Переменная часть арендной платы (Теплоснабжение)	37 451	33 737
Переменная часть арендной платы (Твердые коммунальные отходы)	4 356	3 390
Переменная часть арендной платы (Водоснабжение)	3 672	3 280
Переменная часть арендной платы (Эксплуатационный сбор)	57 911	46 119
Переменная часть арендной платы (Электроэнергия)	33 302	28 872
Аренда помещения, земельного участка для проведения мероприятий, съемок	6 581	4 605
Итого	634 134	559 416

Себестоимость продаж Общества за 2025 и 2024 гг. имеет следующую структуру:

Статьи	На 2025 г. сумма (тыс. руб.)	На 2024 г. сумма (тыс. руб.)
Аренда	(211 609)	(168 751)
Парковка	(509)	(341)
Переменная часть арендной платы (Теплоснабжение)	(16 511)	(29 974)
Переменная часть арендной платы (Водоснабжение)	(3 880)	(4 744)
Переменная часть арендной платы (эксплуатационный сбор)	(6 756)	(5 799)
Переменная часть арендной платы (Электроэнергия)	(33 306)	(28 968)
Аренда помещения, земельного участка для проведения мероприятий, съемок	(223)	
Итого	(272 794)	(238 577)

Коммерческие расходы Общества за 2025 и 2024 гг. имели следующую структуру.

Коммерческие расходы	На 2025 г. сумма (тыс. руб.)	На 2024 г. сумма (тыс. руб.)
PR, участие в деловых мероприятиях, выставках, ярмарках, экспозициях	(4 848)	
Амортизация	(3 221)	(5 849)
Расходы на аналитические обзоры, тематические сборники	(4 520)	(2 254)
Расходы на приобретение программ, баз данных,	(25)	

техническое сопровождение		
Расходы на рекламу через средства массовой информации, информационно-телекоммуникационные сети	(1 173)	(1 103)
Расходы по сопровождению реализации программы временного использования территории Самокатная	(5 387)	(22 051)
Итого	(19 174)	(31 257)

Управленческие расходы 2025 и 2024 гг. имели следующую структуру.

Управленческие расходы	На 2025 г. сумма (тыс. руб.)	На 2024 г. сумма (тыс. руб.)
Аренда нежилого помещения	(195)	(195)
Аудиторские услуги	(184)	(168)
Бухгалтерское сопровождение	-	(508)
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	(389)	(296)
Водопотребление и водоотведение	(1 847)	(138)
Выплаты по листкам нетрудоспособности	(140)	(238)
Информационные услуги	(3)	-
Канцелярские товары	(171)	
Командировочные расходы	-	(17)
Медицинские осмотры	-	(3)
Материальные расходы	(1 356)	(870)
Нотариальные расходы	(47)	(43)
Оплата труда	(65 150)	(51 093)
Охрана труда, техника безопасности	(56)	
Почтовые расходы и расходы на доставку	(25)	(2)
Программное обеспечение	(5 044)	(4 944)
Профессиональная подготовка, повышение квалификации	(131)	
Страховые взносы	(12 384)	(8 924)
Теплоснабжение	(3 154)	(642)
Услуги связи	(80)	(77)
Хозяйственные расходы, канцтовары	(1 772)	(1 377)
Эксплуатационные услуги	(207)	(2 018)
Электроснабжение	(173)	(122)
Итого	(92 508)	(71 675)

4.1. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Сумма процентов к получению на остаток по счету /депозит в 2025 году - 15 505 тыс. руб., в 2024 году – 46 845 тыс. руб.

Сумма процентов к получению по выданному займу в 2025 году – 4 192 тыс. руб., в 2024 году – отсутствует.

Прочие доходы и расходы Общества за 2025 и 2024 гг. имели следующую структуру

Прочие доходы	Доходы за.2025 г. (тыс. руб.)	Доходы за.2024 г. (тыс. руб.)
Излишки, выявленные в результате инвентаризации	-	30
Оценочные обязательства по оплате труда	-	20
Отчисления в оценочные резервы	6 553	8 467

Прибыль (убыток) прошлых лет 2023 г. (уточнение в налоговом учете)	68	-
Прибыль (убыток) прошлых лет	-	1 425
Прочие доходы	1	-
Штрафы, пени неустойки по договорам к получению	206	770
Итого прочие доходы	6 828	10 712

Прочие расходы	Расходы за 2025 г. (тыс. руб.)	Расходы за 2024 г. (тыс. руб.)
Госпошлина	(84)	(54)
Ликвидация основных средств	(3 044)	(149)
Материальная помощь	-	(50)
Отчисления в оценочные резервы	(4 393)	-
Прибыль (убыток) прошлых лет	-	(29)
Проценты по аренде	(432)	(425)
Прочие расходы	(4 945)	(1 067)
Расходы на услуги банков	(447)	(404)
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно	-	(14)
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	(35)	(31)
Судебные расходы	(3 954)	-
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	(64)	(198)
Итого прочие расходы	(17 398)	(2 421)

5. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

	За период 2025 г. (тыс. руб.)	За период 2024 г. (тыс. руб.)
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	258 785	273 043
Налог на прибыль, в т.ч.:	(42 851)	(12 040)
текущий налог на прибыль	(26 714)	(26 202)
отложенный налог на прибыль	(16 137)	14 162
Прочее		
Чистая прибыль(убыток)	215 934	261 003

6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В соответствии с п.16 ПБУ 11/2008 информация о бенефициарных владельцах не раскрывается.

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

В отчетном периоде не производилось списания дебиторской задолженности от связанных сторон, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам.

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» Общество осуществляет раскрытие информации о связанных сторонах.

Информация о связанных сторонах предоставлена в таблице по состоянию на «31» декабря 2024 года.

Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность Общества.

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Место нахождения, гражданства, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 1»	г. Москва	Участник Общества, размер доли в уставном капитале Общества 100%	13.10.2022	-
2	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 1»	г. Москва	Участник ООО «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 1», размер доли в уставном капитале ООО «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 1» 95%	13.10.2022	-
3	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Аурум Инвестмент» (Д.У. Комбинированным ЗПИФ «Монолит А»)	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 1» в размере 100% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «Монолит А»	10.04.2024	-
4	Горшунов Иван Геннадьевич	Российская Федерация	Генеральный директор Общества	18.10.2024	-

Субъекты, на которые Общество оказывает влияние, либо контролируемые Обществом, отсутствуют.

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и Общество.

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Место нахождения, гражданства, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА МЕНЕДЖМЕНТ»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА МЕНЕДЖМЕНТ» в размере 100% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «Монолит А»	15.04.2024	-
2	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 2»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 2» в размере 99,99% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «Монолит А»	15.04.2024	-

3	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 5»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 5» в размере 99,99% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «Монолит А»	15.04.2024	-
4	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 6»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 6» в размере 99,99% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «Монолит А»	15.04.2024	-
5	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 7»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 7» в размере 99,99% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «Монолит А»	15.04.2024	-
6	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 8»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 8» в размере 99,99% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «Монолит А»	15.04.2024	-
7	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 2»	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 2», размер доли ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 2» в уставном капитале 100%	22.11.2022	-
8	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 5»	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 5», размер доли ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 5» в уставном капитале 100%	20.12.2022	-
9	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 6»	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 6», размер доли ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 6» в уставном капитале 100%	20.12.2022	-
10	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 7»	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 7», размер доли ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 7» в уставном капитале 99,99%	18.10.2024	-

11	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 8»	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 8», размер доли ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 8» в уставном капитале 99,99%	18.10.2024	-
----	--	-----------	---	------------	---

Виды и объем операций со связанными сторонами за 2024 г., включая существенные денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами представлены в таблице

За 2024 г.	Сальдо на начало Дт тыс. руб.	Сальдо на начало Кт тыс. руб.	Обороты Дт тыс. руб.	Обороты Кт тыс. руб.	Сальдо на конец Дт тыс. руб.	Сальдо на конец Кт тыс. руб.
ООО «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 1»	-	3 712 032	147 073	114 650	-	3 679 609
Вклад в уставный капитал	-	3 677 696	-	-	-	3 677 696
Договор целевого займа от 20.12.2022г. (основной долг)	-	34 149	143 128	110 888	-	1 909
Договор целевого займа от 20.12.2022г. (проценты)	-	187	3 945	3 762	-	4

Информация о связанных сторонах предоставлена в таблице по состоянию на «31» декабря 2025 года.

Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность Общества:

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 1»	г. Москва	Участник Общества, размер доли в уставном капитале Общества 100%	13.10.2022	-
2	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 1»	г. Москва	Участник ООО «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 1», размер доли в уставном капитале ООО «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 1» 95%	13.10.2022	-
3	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Аурум Инвестмент» (Д.У. Комбинированным ЗПИФ «Монолит А»)	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 1» в размере 100% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «Монолит А»	10.04.2024	-
4	Горшунов Иван Геннадьевич	Российская Федерация	Генеральный директор Общества	17.10.2024	-

Субъекты, на которые Общество оказывает влияние, либо контролируемые Обществом, отсутствуют.

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и Общество:

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА МЕНЕДЖМЕНТ»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА МЕНЕДЖМЕНТ» в размере 100% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «Монолит А»	15.04.2024	-
2	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 2»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 2» в размере 99,99% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «Монолит А»	15.04.2024	-
3	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 5»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 5» в размере 99,99% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «Монолит А»	15.04.2024	-
4	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 6»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 6» в размере 99,99% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «Монолит А»	15.04.2024	-
5	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 7»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 7» в размере 99,99% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «Монолит А»	15.04.2024	-
6	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 8»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 8» в размере 99,99% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «Монолит А»	15.04.2024	-
7	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 2»	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 2», размер доли ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 2» в уставном капитале 100%	22.11.2022	-

45

8	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 5»	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 5», размер доли ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 5» в уставном капитале 100%	20.12.2022	-
9	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 6»	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 6», размер доли ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 6» в уставном капитале 100%	20.12.2022	-
10	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 7»	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 7», размер доли ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 7» в уставном капитале 99,99%	18.10.2024	-
11	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 8»	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 8», размер доли ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 8» в уставном капитале 99,99%	18.10.2024	-

Виды и объем операций со связанными сторонами за 2025 г., включая существенные денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами представлены в таблице

За 2025 г.	Сальдо на начало Дт тыс. руб.	Сальдо на начало Кт тыс. руб.	Обороты Дт тыс. руб.	Обороты Кт тыс. руб.	Сальдо на конец Дт тыс. руб.	Сальдо на конец Кт тыс. руб.
ООО «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 1»	-	3 679 609	125 968	786 076	-	4 339 718
Вклад в уставный капитал	-	3 677 696	-	-	-	3 677 696
Договор целевого займа от 20.12.2022г.	-	1 913	80 776	381 999	-	303 137
из них: Заемные средства	-	1 909	60 384	352 496	-	294 022
Проценты по займу	-	4	20 392	29 503	-	9 115
Договор целевого займа от 28.07.2025	-	-	-	404 077	-	404 077
из них: Заемные средства	-	-	-	382 600	-	382 600
Проценты по займу	-	-	-	21 477	-	21 477
Договор займа № 2-АД1/2024 от 05.09.2024	-	-	45 192	-	45 192	-
из них: Заемные средства	-	-	41 000	-	41 000	-
Проценты по займу	-	-	4 192	-	4 192	-

7. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Обеспечения выданные

Выданные Обществом обеспечения третьим лицам по обязательствам на 31.12.2025 г., на 31.12.2024г. имеют следующую структуру.

Наименование	Сальдо на 31.12.2023 г. тыс. руб.	Возникло в 2024 г. тыс. руб.	Погашено в 2024 г. тыс. руб.	Сальдо на 31.12.2024 г. тыс. руб.	Возникло в 2025 г. тыс. руб.	Погашено в 2025 г. тыс. руб.	Сальдо на 31.12.2025 г. тыс. руб.
СБЕРБАНК ПАО	8 992 766	1 590 245	-	10 583 010	1 590 245	-	8 616 236
Договор ипотеки № 380B00ADКи1 от 10.11.2022	3 960 371	-	-	3 960 371	-	-	3 960 371

Договор поручительства № 380B00ADKп2 от 17.11.2022	5 032 395	1 590 245	-	6 622 640	198 391	2 165 166	4 655 864
СБЕРБАНК ИНВЕСТИЦИИ	3 960 372	-	-	3 960 372	-	-	3 960 372
Договор поручительства от 17.11.2022	1	-	-	1	-	-	1
Договор последующей ипотеки от 17.11.2022г.	3 960 371	-	-	3 960 371	-	-	3 960 371
ИТОГО	12 953 137	-	-	14 543 382	-	-	12 576 607

Обеспечения полученные

Полученные Обществом обеспечения третьих лиц по обязательствам на 31.12.2025 г., на 31.12.2024 г. отсутствуют.

Ошибки прошлых периодов

Обществом не были выявлены ошибки прошлых периодов, подлежащие исправлению в 2025 г.

События после отчетной даты

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

8. ИНФОРМАЦИЯ О ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

8.1. Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности, которым подвержено Общество

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию финансовых, правовых, страновых, региональных, а также прочим внутренним и внешним факторам (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

По состоянию на 31 декабря 2025 года Общество продолжает выполнять обязательства в соответствии с условиями, установленными договорами.

Руководство проводит анализ и мониторинг потенциального роста волатильности выручки и затрат, отраслевых экономических факторов, процентных ставок, в целях формирования будущей бизнес-стратегии, с учетом влияния факторов пандемии, а также последствий экономических и иных санкций.

8.2. Механизм управления рисками

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

8.3. Финансовые риски

Общество подвержено рыночному риску, риску изменения процентной ставки и риску ликвидности.

Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цен на товары и ценовых индексов и прочие ценовые риски, например, риск изменения цен на долевые инструменты.

Риск изменения процентной ставки

Процентные ставки по финансовым активам и обязательствам Общества установлены исходя из ключевой ставки ЦБ РФ. В указанной связи, в связи с существенным увеличением ключевой ставки с августа 2023 г., проценты по финансовым активам и обязательствам Общества будут увеличиваться, что в результате может оказать влияние на финансовое состояние Общества.

Валютный риск

Валютный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменений в валютных курсах.

Подверженность Общества валютному риску по состоянию на 31 декабря 2025 г. отсутствует, поскольку отсутствуют активы и обязательства, номинированные в валюте.

Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. Вместе с тем, современные экономические условия, в которых Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность, могут оказать влияние на снижение ликвидности Общества в перспективных отчетных периодах.

8.4. Другие виды рисков

Ввиду возросшей в феврале 2022 года геополитической напряженности в экономике Российской Федерации произошли значительные события, приводящие к увеличению экономической неопределенности, в том числе падение курса российского рубля, большая волатильность на рынках капитала, которая привела к снижению стоимости российских активов на финансовых рынках. С учетом информации, доступной на данный момент, выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Компании с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе не представляется возможным.

Страновые риски связаны с политической и экономической ситуацией в Российской Федерации. Санкции продолжают оставаться серьезным политическим риском для компаний, которые осуществляют деятельность на территории Российской Федерации. Они влияют на деловые связи с зарубежными партнерами и контрагентами, затрудняют доступ к зарубежным рынкам и капиталам, отдельным товарам, услугам и технологиям. Политика менеджмента Общества направлена на снижение рисков, связанных с влиянием санкций на российскую экономику и обеспечение устойчивого развития Общества.

Правовые риски, связанные с изменением валютного регулирования на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с незначительным объемом операций Общества на внешнем рынке.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства. Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин. Общество не импортирует товары и не изготавливает продукцию из комплектующих иностранного производства. Изменение правил таможенного контроля и пошлин может нести для Общества риски, связанные с ростом стоимости приобретаемых основных средств, а также увеличение сроков поставки необходимого оборудования и/или запасных частей, только в случае

совершения сделок в перспективных отчетных периодах, в связи с осуществлением Обществом инвестиционной деятельности.

Репутационные риски. В настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве производимой и реализуемой Обществом продукции (работ, услуг), соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ (услуг), а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

По состоянию на 31 декабря 2025 года Общество продолжает выполнять обязательства, в соответствии с условиями установленными договорами.

Генеральный директор

14.02.2026 г.



(подпись)



Горшунов И.Г.
(расшифровка подписи)

