Пояснения 12

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2025 года и отчету о финансовых результатах за 2025 год

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Монохром»

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «Монохром» (далее «Общество») за 2025 год.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Монохром»

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «Монохром»

Место нахождения Общества: Российская Федерация, г. Москва.

Адрес Общества: 115162, г. Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Донской, ул Шаболовка, д. 31, стр. А, этаж 2, помещение 29 часть.

Почтовый адрес: 115162, г. Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Донской, ул Шаболовка, д. 31, стр. А, этаж 2, помещение 29 часть

ИНН: 9703046171

КПП: 772501001

ОКПО: 53543485

ООО «СЗ «Монохром» зарегистрировано МИФНС № 46 по г. Москве регистрационный №1217700410311 от 01 сентября 2021 года.

Общество внесено в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве 01 сентября 2021 года за основным государственным регистрационным номером 121770410311.

Устав Общества утвержден и зарегистрирован Решением № 1 единственного учредителя Общества от 26 августа 2021 года.

Основные виды деятельности Общества в 2025 году:

68.20 - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

71.12.2 - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Численность работающих в Обществе составила:

- в 2024 году — 7 человек;
- в 2025 году — 6 человек.

Единоличный исполнительный орган Общества:

До 15.08.2024 – Мельниченко П.М.

С 15.08.2024 - управляющая организации ООО «УК Веспер»

Главный бухгалтер Общества:

До 15.08.2024 - Мельниченко П.М.

С 15.08.2024 - управляющая организации ООО «УК Веспер»

Состав акционеров Общества на 31 декабря 2025 года:

Таблица 1

№ п/п	Акционер	Размер доли (%)	Номинальная стоимость доли (тыс. руб.)
1.	ООО "Калейдоскоп"	90%	9
2.	ООО "СБЕРБАНК ИНВЕСТИЦИИ"	10%	1
	Итого	**100,0%**	**10**

У Общества отсутствует Совет директоров.

У Общества отсутствует ревизионная комиссия.

Дочерние общества:

У Общества отсутствуют дочерние Общества.

У Общества отсутствуют зависимые Общества.

2. РАСКРЫТИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СПОСОБОВ ВЕДЕНИЯ УЧЕТА

Данная бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества на 2025 год, утвержденная приказом от 31 декабря 2024 года № подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29 июля 1998 № 34н и других нормативных актов законодательства в области бухгалтерского учета.

В данных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если не указано иное, стоимостные показатели представлены в тысячах рублей.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета несет руководитель организации.

Бухгалтерский учет организации ведется Управляющей организацией ООО "УК Веспер".

Организация не имеет подразделений, выделенных на отдельный баланс.

Инвентаризация имущества и финансовых обязательств проводится:

Инвентаризация активов и обязательств проводится в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утвержденным

29

Приказом Минфина России от 13.01.2023 № 4н, начиная с отчетности с апреля за 2025 год.

Обязательная инвентаризация проводится в случаях, указанных в п. 15 ФСБУ 28/2023.

Частота проведения инвентаризации отдельных видов активов может быть определена Организацией самостоятельно с учетом требований рациональности и достаточности внутреннего контроля.

Инвентаризация основных средств проводится один раз в три года.

Инвентаризация проводится в порядке, установленном приказом руководителя, издаваемым ежегодно до 20 декабря отчетного года. Указанным приказом утверждаются перечень объектов, сроки проведения инвентаризации и состав инвентаризационной комиссии.

Результаты инвентаризации оформляются инвентаризационными описями и актами

Внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществляется генеральным директором организации.

Организация применяет план счетов бухгалтерского учета, утвержденный приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 года № 94н.

3. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Учёт и оценка основных средств и капитальных вложений

Учет основных средств (далее — ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года №204н.

Общество не признает объектами основных средств активы, первоначальная стоимость которых менее 100 тысяч рублей. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 10% первоначальной стоимости основного средства.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете о первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации ОС и накопленных убытков от обесценения.

Общество использует линейный метод начисления амортизации.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;

Учет амортизации нематериальных активов

Учет нематериальных активов (далее — НМА) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Нематериальные активы» ФСБУ 14/2024, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2024 N 86н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2024, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 тыс. руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

В целях контроля за наличием и движением результатов интеллектуальной деятельности и средствами индивидуализации, на которые у организации имеются исключительные права, но которые не соответствуют критериям п. 4 ФСБУ 14/2024 для признания в качестве НМА, их учет ведется на отдельном забалансовом счете.

Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

Учет аренды

Не признаются права пользования активом и обязательства по аренде по договорам аренды

Право пользования активом не признается в отношении предметов аренды по договорам:

— сроком аренды не более 12 месяцев;

— со стоимостью предмета аренды не более 300 тыс. руб.

Учет денежных средств

Операции перевода со счета на счет, взноса и снятия наличных отражаются на счете 57 "Переводы в пути".

Запасы

Учет материалов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15 ноября 2019 года №180н.

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер. При отпуске и ином выбытии материалы оцениваются по средней себестоимости/по себестоимости.

Организация не учитывает в составе запасов ценности, предназначенные для управленческих нужд, используемые (передаваемые в эксплуатацию) непосредственно по мере приобретения, такие как

- оргтехнику, расходные материалы к ней

- офисную мебель

- канцелярские товары.

Строительство объектов капитального строительства относится к единичному производству продукции, такое незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактически произведенным затратам.

Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10 декабря 2002 N 126н.

К финансовым вложениям относятся, в частности: ценные бумаги (государственные, муниципальные, бумаги других организаций, в том числе облигации и векселя); вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ); предоставленные займы; депозитные вклады в кредитных организациях; дебиторская задолженность, приобретенная на основании договоров уступки права требования, кроме задолженности приобретенной по договорам уступки права требования в качестве средства расчетов и не имеющих цели получения экономической выгоды (дохода) и пр.

Ежегодно (на конец отчетного периода) проводится проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость при наличии признаков их обесценения. Признаком устойчивого обесценения финансовых вложений является:

- получение организацией-эмитентом бухгалтерского убытка в течение трех лет вне зависимости от показателя чистых активов;
- отрицательные чистые активы в течение трех лет;
- неполучение дивидендов в течение трех лет.

Проверка на обесценение финансовых вложений, проводится следующим образом. Для расчета берется стоимость чистых активов организаций эмитентов, исчисленная в соответствии с Приказом Минфина России № 10н, ФКЦБ РФ N 03-6/пз от 29 января 2003 г. и доля организации в процентах в уставном капитале эмитента. Расчетным путем определяется величина стоимости доли организации в чистых активах эмитента и сравнивается с балансовой стоимостью финансовых вложений. На разницу между учетной и расчетной стоимостью финансовых вложений создается резерв. Если по состоянию на отчетную дату чистые активы отрицательные, то резерв по обесценение финансовых вложений определяется в сумме балансовой стоимости финансовых вложений.

Для организаций-эмитентов, являющихся застройщиками, и реализующими инвестиционные проекты по строительству объектов недвижимости жилого и нежилого назначения, расчетная стоимость акций и долей определяется путем суммирования стоимости чистых активов и расчетной прибыли проекта по данным Финансовой модели на отчетную дату. Общество предпринимает все необходимые меры для получения от организаций-эмитентов достоверной и актуальной (по состоянию на 31 декабря отчетного года) Финансовой модели реализуемого проекта.

Доходы от обычных видов деятельности

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99.

К доходами от обычных видов деятельности организации относятся доходы по основному виду деятельности в соответствии с ОКВЭД Организации.

Не указанные выше виды доходов относятся к прочим доходам.

Следующие виды прочих доходов показываются в отчете о финансовых результатах за минусом расходов, относящихся к этим доходам (с последующим раскрытием в отчетности в развернутом виде), поскольку они возникают в результате одного и

того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной жизни и не являются существенными для характеристики финансового положения организации (п.18.2 ПБУ 9/99):

- положительные /отрицательные курсовые разницы;
- доходы/расходы от реализации /покупки иностранной валюты;
- восстановление/создание резерва по сомнительным долгам
- восстановление/создание резерва по каждому виду оценочного обязательства

Расходы от обычных видов деятельности

Расходами от обычных видов деятельности признаются расходы, связанные с получением доходов от обычных видов деятельности. Все другие расходы подлежат отнесению в состав прочих.

Учет затрат на строительство

Затраты, формирующие стоимость объекта долевого строительства, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» и учитываются по строительным объектам согласно проектной декларации.

Затраты на строительство объекта складываются из расходов, связанных с его возведением (строительные работы, проектные работы, работы по монтажу оборудование, прочие капитальные затраты), вводом в эксплуатацию и передачей дольщику, инвестору.

Вынужденные затраты при строительстве, вытекающие из условий инвестиционного контракта, по которым у застройщика возникают обязательства перед государственными или муниципальными органами помимо непосредственно затрат на строительство объектов жилого и нежилого фонда, включаются в стоимость такого объекта до введения в эксплуатацию, после учитываются в составе внереализационных расходов того периода, в котором были произведены либо перешло право собственности.

Затраты, связанные с выполнением функций Застройщика (расходы на рекламу, поиск дольщиков (инвесторов) и расходы, являющиеся необходимыми для строительства) не увеличивают стоимость объекта долевого строительства и учитываются на счете 44 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» обособленно. При этом, если застройщик возводит дом не для себя, а для сторонних дольщиков либо инвесторов, указанные затраты должны быть показаны в качестве оборотных активов в бухгалтерском балансе до окончания строительства.

Впоследствии данные затраты списывают со счета 44 за счет предусмотренных источников финансирования по мере полного производства соответствующих работ или совершения операций (п. 3.2.5 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций) и признают прочими расходами по обычным видам деятельности.

Положениями Федерального закона N 214-ФЗ предусматривается иной механизм финансирования строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в случае, если организации-застройщику предоставляется кредитной организацией целевой кредит на обеспечение строительной деятельности, а привлеченные денежные средства дольщиков аккумулируются на специальном счете эскроу, открытом в упомянутой кредитной организации. Денежные средства, поступающие от дольщиков на счета эскроу, не соответствуют понятию актива и не удовлетворяют критериям признания актива. При этом они

могут квалифицироваться как полученное обеспечение будущего платежа. Для бухгалтерского учета денежных средств дольщиков на счетах эскроу можно использовать забалансовый счет 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные" (Письмо Минфина России от 11.11.2019 N 03-11-06/2/86786).

Финансовый результат по деятельности, связанной с оказанием услуг застройщика, образуется как разница (экономия) между сумм, полученных по договорам участия в долевом строительстве и фактическим затратам на строительство передаваемого объекта после завершения всех работ связанных со строительством объекта долевого строительства с учетом положительный и отрицательных разниц по отдельным договорам долевого участия.

Доходы возникнут у застройщика на дату подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства участнику (ч. 1 ст. 8 Закона об участии в долевом строительстве), либо на дату составления застройщиком одностороннего акта (ч. 6 той же статьи).

Если построенный объект планируется использовать для дальнейшей продажи, то после завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию его учитывают в соответствии с подп. «ж» п.3 ФСБУ 5/2019 в качестве запасов по счету 43 «Готовая продукция».

(Основание: п.3 ФСБУ 5/2019).

Порядок применения ПБУ 18/02

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02,

утвержденным Приказом Минфина России от 19 ноября 2002 года №114н. Величина текущего налога на прибыль определяется на основе декларации по налогу на прибыль.

Резервы и оценочные обязательства

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010,

По состоянию на конец каждого квартала создаются следующие виды оценочных резервов

■ резерв по сомнительной дебиторской задолженности

- резерв под обесценение финансовых вложений.

В соответствии с ПБУ 8/2010 создаются следующие оценочные обязательства:

■ резерв предстоящих расходов на оплату отпусков;

Порядок создания и использования резервов устанавливается в Учетной Политике

Общества.

Бухгалтерская отчетность

При составлении бухгалтерской отчетности организация руководствуется нормами Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н, Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств»

ПБУ 23/2011, утвержденного Приказом Минфина России от 02.02.2011 № 11н, а также требованиями к раскрытию информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других стандартах бухгалтерского учета.

Показатель считается существенным и приводится обособленно в Бухгалтерском балансе, Отчете о финансовых результатах, Отчете об изменениях капитала или Отчете о движении денежных средств, если его нераскрытые может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации.

Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их характером либо конкретными обстоятельствами возникновения

(Основание: п. 10, пп. «д», «е» п. 69 ФСБУ 4/2023)

Ошибка, допущенная в бухгалтерском учете, признается существенной, если она приводит к искажению статьи Бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала или отчета о движении денежных средств на 10% и более

(Основание: п. 3 ПБУ 22/2010)

В бухгалтерском балансе финансовые вложения отражаются в разд. II «Оборотные активы», если на отчетную дату предполагается, что они будут погашены (проданы) в течение 12 месяцев после отчетной даты. Там же показываются выданные долгосрочные займы в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Остальные финансовые вложения отражаются в разд. I «Внеоборотные активы».

(Основание: п. 41 ПБУ 19/02, п. 14, 15, 16 ФСБУ 4/2023)

В бухгалтерском балансе суммы авансов и предоплат, перечисленные поставщикам и подрядчикам, а также полученные от заказчиков и покупателей, отражаются за минусом сумм налога на добавленную стоимость, подлежащих уплате (уплаченной) в бюджет в соответствии с налоговым законодательством.

(Основание: Письмо Минфина России от 09.01.2013 № 07-02-18/01)

В бухгалтерском балансе заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате) показываются в составе краткосрочных, если они подлежат погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. В составе краткосрочных заемных обязательств отражаются также заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате), ранее квалифицированные как долгосрочные, в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Остальные заемные обязательства отражаются в бухгалтерской отчетности в составе долгосрочных.

(Основание: п. 17, 18 ФСБУ 4/2023)

Не используется право отражать в бухгалтерской отчетности сальдированную (свернутую) сумму отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, предусмотренное п. 19 ПБУ 18/02. При составлении бухгалтерской отчетности суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

(Основание: п. 19 ПБУ 18/02)

В отчете о финансовых результатах организация показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы, которые относятся к одному или нескольким аналогичным фактам хозяйственной жизни (кроме случаев, когда стандарты предусматривают иной порядок или их раздельное представление способно повлиять на решения пользователей отчетности).

В частности, свернуто показываются следующие прочие доходы и расходы:

- положительные и отрицательные курсовые разницы;
- прибыли и убытки от выбытия разных объектов основных средств;
- прибыли и убытки от выбытия разных объектов нематериальных активов;
- прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обесценение финансовых вложений, резервы сомнительных долгов).

(Основание: п. 28 ФСБУ 4/2023)

В отчете о финансовых результатах величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

(Основание: п. 22 ПБУ 18/02)

При составлении отчета о движении денежных средств к денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные инструменты, подверженные незначительному риску изменения их стоимости.

При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

- депозиты до востребования;
- депозиты сроком до 3 месяцев;

(Основание: п. 5 ПБУ 23/2011)

Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте

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

Пересчет в рубли выраженных в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, суммы доходов и расходов производится по официальному курсу этой валюты к рублю, устанавливаемому Банком России и действующему на дату совершения операции в иностранной валюте.

Изменения учетной политики

Начиная с отчетности за 2025г становится обязательным к применению ФСБУ 4/2024 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность и ФСБУ 28/2024 «Инвентаризация»

Существенные исправления в учетную политику за 2025 год по сравнению с 2024 годом не вносились.

4. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ОТДЕЛЬНЫМ СТАТЬЯМ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

4.1 НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Движение нематериальных активов в течение отчетного периода представлено в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (Приложение № 3 к Приказу Министерства финансов Российской Федерации от 2 июля 2010 года № 66н), Таблица 3.5. Пояснений.

У Общества отсутствуют неамортизируемые нематериальные активы.

4.2 ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Движение и наличие основных средств и доходных вложений в материальные ценности и соответствующего накопленного износа представлено в Таблице 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация о движении и наличии объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации и т.п. основных средств представлена в Таблице 4.5 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация об арендованных основных средствах:

№ п/п	Предмет аренды	Контрагент	Договор	Сумма аренды за 2025 год (тыс.руб.)
	Земельный участок	Департамент городского имущества города Москвы	№ М-05-055337 от 28.05.2020	2 324

Перечень основных средств, стоимость которых не погашается:

(тыс.руб.)

№ п/п	Группа основных средств	Стоимость на 31 декабря 2025 года	Стоимость на 31 декабря 2024 года
1	Земельный участок общей площадью 36202+/-67 м2 кад.номер 77:05:0001007:5509	7 642 440	7 642 440

За отчетный период выбыли земельные участки:

Земельный участок общей площадью 1 866+/-9 м2 кад.номер 77:05:0001007:4680 передан городу Москве

Земельный участок общей площадью 1567+/-14 м2 кад.номер 77:05:0001007:4623 передан городу Москве

Организация применяет линейный способ начисления амортизации.

Переоценка основных средств не имела места;

По итогам проведения проверки на обесценение основных средств обесценение не начислялось на текущие расходы и не восстанавливалось в составе прочих доходов;

По итогам проведения проверки на обесценение капитальных вложений обесценение не начислялось на текущие расходы и не восстанавливалось в составе прочих доходов;

Все объекты основных средств используются в деятельности организации.

Балансовая стоимость основных средств, предоставленных за плату во временное пользование на 31.12.2025 г. составляет 4 570 497 тыс. руб. Здания, используемые для сдачи в аренду находится по адресу: г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31.

Балансовая стоимость земельных участков и нежилых помещений, обремененных залогом, составляет 12 220 232 тыс.руб.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений на 31.12.2025 г. отсутствуют.

Факт обесценения или утрат объектов капитальных вложений в 2025 г. не имел места.

В текущем и предшествующем периоде переоценка не проводилась.

4.3 ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице 5.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость определяется, у Общества отсутствуют

По состоянию на 31 декабря 2025 г. предоставленных Обществом займов нет.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. и 31 декабря 2024 г. Общество не начисляло резерв под обесценение финансовых вложений.

4.4 ЗАПАСЫ

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

По состоянию на 31 декабря 2025 г. и 31 декабря 2024 г. у Общества отсутствуют залоги запасов.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года Общество не начисляло резерв под обесценение запасов.

В соответствии с п. 28 ФСБУ 5/2019 на 31.12.2025 запасы были оценены по фактической себестоимости, как наименьшей из следующих величин:

- фактическая себестоимость;

- чистая стоимость продажи.

4.5 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.

Информация по созданному резерву по сомнительным долгам представлена в таблице ниже

Дебитор	Договор	На 31.12.25	На 31.12.24
АО "ГПЗ-2"	ДКП № 2/2022 от 22.03.2022	134	220 230
АНО "ОТГ "РЕКРУТ"	Договор аренды № 105-КА/31А-22 от 13.05.2022	-	176
ООО "ШАБОЛОВКА, 31"	ДКП недвижимости № 4 от 30.06.2022	-	32 042
ООО "ЯКОВ"	Договор купли-продажи недвижимости б/н от 03.03.2022	-	70
Итого:		134	252 518

Крупнейшие дебиторы (за вычетом резерва по сомнительным долгам) представлены в таблице ниже:

Дебитор	На 31.12.25	На 31.12.24
ООО АТП ТЛП	40 297	52 644
АО «Мосводоканал»	48 196	-
АО «Мосводосток»	19 420	-
ДЕПАРТАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ ГОРОДА МОСКВЫ	166 183	-

4.6 ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства по состоянию на 31 декабря включают:

ВИД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	2025 года	2024 года	2023 года
Денежные средства в рублях в кассе			
Денежные средства в рублях на счетах в банках	259 172	467 441	690 399
Итого денежные средства	**259 172**	**467 441**	**690 399**
Денежные эквиваленты:			
Банковские депозиты	-	-	--
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств	**259 172**	**467 441**	**690 399**

Показатель строки 4119 отчета о движении денежных средств представлен следующими поступлениями:

Прочие поступления	за 2025 год	За 2024 год
Проценты, полученные по	64 906	102 872

полученные по неснижаемому остатку на р/счете в банке		
Поступления обеспечительных платежей по договорам субаренды	10 659	21 873
Поступление по распред.письму за третье лицо	-	4 335
Возмещение ущерба	-	5 890
Прочие	-	109
Итого по строке 4119	**75 565**	**135 077**

Показатель строки 4129 отчета о движении денежных средств представлен следующими платежами:

Прочие платежи	**2025 год**	**За 2024 год**
Аренда земельного участка	-	2 768
Возврат покупателям	-	7 257
Боаготворительность	-	8 000
Выдача подотчетных средств	1 253	1 428
НДС	50 584	47 433
Денежная компенсация в связи со сносом	11 269	-
Компенсация городу мест в соц.объектах при реализации жилой застройки	166 183	-
Прочие	3 990	621
Итого по строке 4129	**233 279**	**67 507**

4.7 ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие оборотные активы в бухгалтерском балансе представлены следующим образом:

Вид актива	**31 декабря 2025 года**	**На 31 декабря 2024 года**	**На 31 декабря 2023 года**
Расходы будущих периодов	-	-	10

Прочие внеоборотные активы у Общества отсутствуют.

4.8 УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2024 и 2025 годов уставный капитал Общества составлял 10 тыс. рублей.

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2025 и 31 декабря 2024 гг. составил: 100%.

По состоянию на 31 декабря 2024 и 2025 года у Общества сформирован добавочный капитал в размере 392 400 тыс.руб. Добавочный капитал сформирован денежными взносами учредителей.

4.9ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

На 31 декабря 2024 года

Заимодавец / Кредитор	Реквизиты договора, сумма по договору	Сумма займа/кредита	Дата возврата займа/кредита	Классификация (долгосрочный/краткосрочный)	Годовая процентная ставка, сумма начисленных процентов за год	Недополученные средства по договору
ПАО СБЕРБАНК	Договор № 4922 от 29 марта 2023	11 641 041	31.03.26	Долгосрочный	КС + 4%, 2 992 913 тыс.	-
ООО "СБЕРБАНК ИНВЕСТИЦИИ"	Договор займа от 17.05.2022 г.	2 043 501	31.03.26	Долгосрочный	КС + 4%, 553 425 тыс. руб.	800 000
Итого	**X**	**13 684 542**	**X**	**X**	**3 546 338**	**800 000**

На 31 декабря 2025 года

Заимодавец / Кредитор	Реквизиты договора, сумма по договору	Сумма займа/кредита	Дата возврата займа/кредита	Классификация (долгосрочный/краткосрочный)	Годовая процентная ставка, сумма начисленных процентов за год	Недополученные средства по договору
ПАО СБЕРБАНК	Договор № 4922 от 29 марта 2023	11 641 041	31.03.26	Краткосрочный	КС + 4%, 4 124 618 тыс.	-
ООО "СБЕРБАНК ИНВЕСТИЦИИ"	Договор займа от 17.05.2022 г.	2 663 753	31.03.26	Краткосрочный	КС + 4%, 812 868	-
Итого	**X**	**14 304 794**	**X**	**X**	**4 937 486**	**-**

4.10 КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 5.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Крупнейшие кредиторы представлены в таблице ниже:

Кредитор	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года
АО "ГПЗ-2"	-	27 051
ООО "УК ВЕСПЕР"	23 000	450
ООО "ШАБОЛОВКА, 31"	-	18 918
ООО Промышленная инициатива	9 985	-
ООО «ЭЙВА»	22 860	16 610
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ДЕПОЗИТАРИЙ ИНФИНИТУМ АО	-	8 609

4.11 ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ С НАЛОГОВЫМИ ОРГАНАМИ

Задолженность по налогам по состоянию на 31 декабря включает:

НАЛОГ	2025 года	2024 года	2023 года
Налог на добавленную стоимость	-	16 341	42 293
Земельный налог	10 346	11 202	9 600
Налог на имущество	59 015	62 276	64 602
Страховые взносы по НС и ПЗ	-	17	-

Итого	**69 362**	**89 836**	**116 495**

По состоянию на 31 декабря 2024 и 2025 гг. Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

Внешние выездные проверки Инспекции № 25 по г. Москве и Отделения Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации по г. Москве и Московской области в 2024-2025 годах отсутствовали, камеральные проверки налоговой инспекции в части льготы по налогу на добавленную стоимость отсутствовали.

4.12 ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах за 2025 и 2024 годы представлена ниже (ПБУ 10/99):

2024 ГОД:

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, относящаяся к данному виду выручки	Валовая прибыль	Место реализации (РФ/не РФ)
Сдача в аренду недвижимого имущества	673 263	(453 293)	219 970	РФ
Итого	**673 263**	**453 293**	**219 970**	**РФ**

2025 ГОД:

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, относящаяся к данному виду выручки	Валовая прибыль	Место реализации (РФ/не РФ)
Сдача в аренду недвижимого имущества	397 727	(415 242)	(17 515)	РФ
Итого	**397 727**	**(415 242)**	**(17 515)**	**РФ**

Информация о себестоимости произведенных и реализованных в отчетном периоде товаров (работ, услуг) в разрезе элементов затрат представлена в Таблице 6 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Себестоимость была представлена следующими статьями:

Статьи затрат по себестоимости	2025 год	2024 год
Амортизация ОС	173 937	190 609

Тепловая энергия	23 157	24 432
Услуги по организации прохода и проезда на территорию	36 570	33 720
Эксплуатация зданий и сооружений	118 181	127 501
Электроэнергия	53 636	63 162
Прочие	9 761	13 869
Итого себестоимость	**415 242**	**453 293**

Управленческие расходы были представлены следующими статьями:

тыс.руб.

Управленческие расходы	**2025 год**	**2024 год**
Аренда помещений	56 758	-
Информационно-консультационные, юридические, аудиторские	15 490	2 780
Налог на землю	40 389	44 684
Налог на имущество	210 010	257 851
Оплата труда ,страховые взносы	25 236	25 637
Услуги по обеспечению операционной деятельности	43 738	24 000
Подбор персонала	-	9 797
Прочие	8 705	3 034
Итого управленческие расходы	**398 326**	**367 783**

Задолженности по заработной плате на 31 декабря 2025 года у Общества отсутствует.

Коммерческие расходы были представлены следующими статьями:

Коммерческие расходы	**2025 год**	**2024 год**
Брокерские услуги	-	1 188
Услуги по организации и участию в мероприятиях	-	3 000
Услуги по привлечению арендаторов	3 256	1 616
Прочие	200	430
Итого коммерческие расходы	**3 456**	**6 234**

4.13 ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В течение 2024-2025 гг. были произведены и понесены следующие доходы и расходы:
тыс.руб.

Прочие доходы	**2025 год**	**2024 год**
Проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Общества	65 011	102 872
Оприходована макулатура и металллолом	-	41 529
Компенсация	28 526	56 978
Прочие	528	6 223
Итого проценты к получению и прочие доходы	**94 065**	**207 602**

Тыс.руб

Прочие расходы	**2025 год**	**2024 год**

Проценты, начисленная за предоставление в пользование Обществу денежных средств	4 937 486	3 546 338
Безвозмездная передача имущества, имущественных прав	18 200	-
Продана макулатура и металлолом	-	20 764
Расходы, связанные с ликвидацией ОС	-	378 179
Прочие	13 707	11 805
Итого проценты к получению и прочие доходы	**4 969 393**	**3 957 086**

4.14 ИЗМЕНЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ

Резерв расходов на оплату отпусков за 2024-2025 годы представлены в таблице ниже

тыс.руб.

Сравнение резерва на отпуска	Остаток резерва на начало года	Сформирован резерв за год	Использовано, списано резерва за год	Остаток резерва на конец года
2025 год	1 120	2 020	2 252	888
2024 год	529	1 120	529	1 120

4.15 РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Общество применяет ПБУ 18/02, сдает полную бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

В 2025 году Обществом получен убыток 5 294 662(до налогообложения) тыс. руб. (в 2024 году в размере 3 903 531 тыс. рублей).

Наименование показателя	**За 2025 год**	**За 2024 год**
Убыток / прибыль до налогообложения, по бухгалтерскому учету	(5 294 662)	(3 903 531)
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль	1 323 666	780 706
Постоянные разницы отчетного периода:		
Безвозмездная передача имущества для гос.нужд	*18 200*	-
Списание дебиторской задолженности	*8 063*	-
Списание дебиторской задолженности в НУ на расходы, в БУ за счет резерва	*(252 384)*	-
Расходы непроизводственного характера	-	(384 336)
Прочие разницы	*3 046*	-
Итого постоянные разницы	(223 075)	384 336
Временные разницы отчетного периода:		
Создание резервов	-	(591)
Использван резерв БУ при списании дебиторской задолженности	*252 384*	-
Убыток текущего периода	*(5 518 046)*	-
Оценочные обязательства	*232*	-
Итого временные разницы:	(5 265 430)	591
	-	(3 518 604)

Ставка налога на прибыль	25	20
Изменение ставки налога на прибыль 5%	-	(195 177)
Налогооблагаемый убыток / прибыль, налоговый учет	**(5 518 046)**	**(3 518 604)**
Налог на прибыль	-	-

Отложенный налоговый актив по состоянию на 31 декабря:

Наименование показателя	2025 год	2024 год	2023 год
Сумма отложенного налогового актива, в т.ч.:	**2 680 110**	**1 363 752**	**387 163**
Оценочные обязательства и резервы	222	280	106
Резервы сомнительных долгов	34	63 130	50504
Убытки прошлых лет	2 679 854	1 300 343	336 553

Отложенные налоговые обязательства по состоянию на 31 декабря:

Наименование показателя	2025 год	2024 год	2023 год
Сумма отложенного налогового обязательства:	-	-	-

4.16 ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

В отчетном периоде Общество не получало государственной помощи.

4.17 УЧЕТ АРЕНДЫ

Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде по следующему договору:

Арендодатель	Дата и номер договора	Объект аренды	Причина, по которой не признается ППА	Расходы на аренду в текущем периоде, руб. с НДС	Планируемые расходы на аренду с учетом срока, руб. с НДС
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	М-05-055337 от 28.05.2020	Земельный участок	Договором аренды земельного участка М-05-055337 от 28.05.2020, заключенного с Департаментом земельных ресурсов г. Москвы, установлена ставка арендной платы – 1,5% от кадастровой стоимости в год, т.е. арендные платежи не учитываются при формировании стоимости ППА и обязательства по аренде согласно УП (см п 2.11.)	2 323 743,79	8 857 090,08

Раскрытия по имуществу, переданному в аренду по адресу:

г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31. стр. 5:
Остаточная стоимость строения № 5 на 31.12.25 - 373 039 тыс. руб.
Общая площадь строения № 5 на 31.12.25 – 6 810,1 м2
Площадь строения № 5 сдаваемая в аренду – 1737 м2

г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. 6:
Остаточная стоимость строения № 6 на 31.12.25 - 61 304 тыс. руб.
Общая площадь строения № 6 на 31.12.25 – 1 043,1 м2
Площадь строения № 6 сдаваемая в аренду – 644,43 м2

г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. 8:
Остаточная стоимость строения № 8 на 31.12.25 - 88 848 тыс. руб.
Общая площадь строения № 8 на 31.12.25 – 3 258,4 м2
Площадь строения № 8 сдаваемая в аренду – 202,40 м2

г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. 9:
Остаточная стоимость строения № 9 на 31.12.25 – 18 236 тыс. руб.
Общая площадь строения № 9 на 31.12.25 – 518 м2
Площадь строения № 9 сдаваемая в аренду – 454,3 м2

г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. 23:
Остаточная стоимость строения № 23 на 31.12.25 – 151 419 тыс. руб.
Общая площадь строения № 23 на 31.12.25 – 2 781,8 м2
Площадь строения № 23 сдаваемая в аренду – 811,50 м2

г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. А:
Остаточная стоимость строения № А на 31.12.25 – 153 241 тыс. руб.
Общая площадь строения № А на 31.12.25 – 8 858,6 м2
Площадь строения № А сдаваемая в аренду – 259,10 м2

г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. Б:
Остаточная стоимость строения № Б на 31.12.25 – 457 910 тыс. руб.
Общая площадь строения № Б на 31.12.25 –26 956,8 м2

Площадь строения № Б сдаваемая в аренду – 9 782,90 м2

г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. Г:

Остаточная стоимость строения № Г на 31.12.25 – 3 266 500 тыс. руб.

Общая площадь строения № Г на 31.12.25 – 44 568,6 м2

Площадь строения № Г сдаваемая в аренду – 35 857,80 м2

Раскрытия по имуществу, переданному в аренду:

Арендатор	**Объект аренды**	**Срок аренды**	**Вид деятельности, для которого арендовано**	**Процент помещений, сданных в аренду от арендопригодных помещений**
Около 100 юридических и физических лиц	Нежилые помещения	От 11 до 24 месяцев*	Офисные (административные) помещения, складские, производственные помещения, медицинские центры	61

*- Срок аренды по договорам существенно меньше СПИ (100 лет) здания, следовательно, экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на здание, несет арендодатель. Соответственно, Общество классифицирует здание в качестве объекта учета операционной аренды (п.п. "а" п. 26 ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденного Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н).

5 СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» применяется Организацией и не влияет на способы ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны, в том числе 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	Виды операций, номер договора	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форма расчетов	Объем операции в тыс. руб. Покупка (-), Продажа (+) Стоимостные показатели по незавершенным операциям, в тыс. руб. (-) кредиторская задолженность; (+) дебиторская задолженность
1	2	3	6	7	8
1	ООО «Калейдоскоп»	Устав Общества			
2	Надеин Виктор Владимирович	Генеральный директор управляющей организации, ООО «УК Веспер»	-	-	-
3	ООО "СБЕРБАНК ИНВЕСТИЦИИ"	Устав Общества	Займ полученный по договору б/н от 17.05.22	Дата погашения 31.03.26, КС + 4%	1 406 810 тыс. руб., сальдо на 31.12.25 – 4 286 201 тыс.руб.
4	ООО «УК Веспер»	управляющая организация, функции ЕИО	обеспечение операционной деятельности общества по договору № 01-07-2022/4 от 01.07.2022 г	До полного исполнения обязательств	21 800 руб., сальдо на 31.12.25 – 21 800 тыс. руб.
5	ООО «УК Веспер»	управляющая организация, функции ЕИО	Договор управления от 15.08.2024	300 тыс. ежеквартально, до 15.08.2029	750 тыс., сальдо на 31.12.2025 – 1 200 тыс. руб.
6	ООО «ЭЙВА»	Сестринская компания	20240101/ШАБ/ТЗ от 21.02.2024 (услуги технического заказчика)	До полного исполнения обязательств	31 500 тыс. руб., сальдо на 31.12.2025 - 22 860 тыс. ру-б.

Конечными бенефициарами Общества являются граждане РФ Азаренко Б.Н. – 45% и Китаев Д.В. – 45%

Вознаграждение основному управленческому персоналу (генеральному директору) составили в 2024 и 2025 гг.:

Показатель	Общая величина вознаграждений	
	2025 год	2024год
Краткосрочные вознаграждения, в том числе		

Оплата труда	-	241
Отчисления с оплаты труда	-	61
ИТОГО	-	302

6 ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ И СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

6.1 Корректировки данных отчетности

Корректировки данных отчетности в 2025г отсутствовали.

6.2 Информация об обеспечениях и обязательствах

Обеспечений, выданных под собственные обязательства и поручительств по обязательствам третьих лиц, учитываемых на забалансовых счетах «Бухгалтерского баланса» на отчетную дату Общество не имеет.

6.3 Информация об имуществе в залоге под собственные обязательства.

На основании договоров ипотеки с ООО Сбербанк Инвестиции под залог переданы объекты недвижимого имущества и земельные участки. Залоговая стоимость на 31.12.2025г. составляет 7 179 156 тыс. руб..

6.4 Информация о неоплаченном по договорам поставки оборудовании, которое в соответствии со ст.488 ГК РФ признается находящимся в залоге в силу закона

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2025 года у Общества отсутствует неоплаченное по договорам поставки оборудование, находящееся в залоге.

7 ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на дату составления отчетности у Общества отсутствуют незавершенные судебные дела, условные активы и обязательства.

8 ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И РЕОРГАНИЗАЦИИ ОБЩЕСТВА

8.1 Информация о прекращаемой деятельности

В течение 2025 года Обществом не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности.

8.2 Информация о реорганизации Общества

В течение 2025 года Обществом не принимались решения о реорганизации.

9 ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

9.1 Информация по сегментам

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг.

9.2 Информация о существенных денежных потоках Общества между ним и хозяйственными обществами, являющимися по отношению к нему дочерними, зависимыми и основными

У Общества отсутствуют дочерние общества и филиалы.

9.3 Существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета

У Общества в отчетном периоде отсутствовали существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета.

9.4 Малое предпринимательство

Общество является субъектом малого предпринимательства, входит в реестр МСП с 10.05.2023 года, и считается "микропредприятием", не применяет упрощенную систему учета и составления отчетности.

9.5 Публикация отчетности

Организация не является публичным акционерным обществом, государственной корпорацией, государственной компанией, саморегулируемой организацией, эмитентом облигаций или иных ценных бумаг, размещаемых на организованных торгах. Общество не публикует отчетность в открытых источниках

10 ОЦЕНКА СПОСОБНОСТИ ОБЩЕСТВА ПРОДОЛЖАТЬ ДЕСЯТЕЛЬНОСТЬ НЕПРЕРЫВНО

Сумма чистых активов на 31 декабря 2022 – 281 897 тыс.руб., 31 декабря 2023 – (1 066 645) тыс.руб.; 31 декабря 2024 – (3 993 594) тыс. руб.; 31 декабря 2025 - (7 971 899) тыс.руб

Показатель чистых активов Общества на 31.12.2025 г. отрицательный. К этому привели расходы по банковским кредитам/займам, полученным Обществом с целью покупки недвижимого имущества для сдачи в аренду с последующим строительством на данном земельном участке Жилого многофункционального комплекса.

Общество планирует продолжать деятельность непрерывно.

Деятельность Общества не прекращалась в результате СВО, вид деятельности 62.01 «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом» напрямую не зависит от внешних факторов.

Общество имеет действующие и заключило новые контракты на выполнение работ, оказание услуг по разработке программного обеспечения, созданию и проектированию ситуационных центров, сопровождению информационных систем, поставке оборудования на 2025 год.

Общество продолжает свою деятельность: Общество не расторгало договоры с существенными заказчиками и покупателями, не происходило существенных сокращений штата. Общество продолжает осуществлять виды деятельности, предусмотренные уставом.

Ситуация на Украине принята Обществом к сведению. Общество будет следить за развитием событий и соответствующим образом оценивать возникающие риски.

Нами проведена оценка способности Общества продолжать деятельность непрерывно. Нами оценены следующие факторы:

У Общества нет зависимости от привлечения заемных средств и последствия влияния ставки, возможности сохранения текущих ставок или привлечения заемных средств из иных источников по иным ставкам.

Изменение состава заказчиков (покупателей) и поставщиков Общества не произошло.

Перебои с поставками сырья/материалов присутствуют незначительно, в том числе по главным подрядчикам и субподрядчикам Общества.

Руководство Общества рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества.

У общества не было фактов заморозки активов на иностранных счетах.

Указанные выше события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

У Общества отсутствуют иные признаки, указывающие на несоблюдение принципа непрерывности деятельности. Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум последующих 12 месяцев.

11 СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Иных событий, кроме раскрытых в разделе 10 и по тексту ниже, которые могли бы оказать существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества, после отчетной даты не произошло.

11.1 Объявленные дивиденды по результатам деятельности Общества за отчетный год

Дивиденды за 2025 год после 31 декабря 2025 года не объявлялись и не выплачивались.

11.2 Осуществленные после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений

В период после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений, после отчетной даты не осуществлялись

11.3 Принятые решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг

В период после отчетной даты решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались

11.4 Общество прекращает деятельность (ликвидируется).

В период после отчетной даты 31 декабря 2024 года решения о ликвидации Общества не принимались.

11.5 Чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества.

В период после отчетной даты у Общества не возникали чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества.

11.6 Информация о порядке учета по объектам основных средств, ликвидация которых осуществляется продолжительное время (более одного месяца).

В период после отчетной даты подобных операций не осуществлялось

12 ИНФОРМАЦИЯ ПО РАСКРЫТИЮ РИСКОВ

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом.

Внешние риски

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что деятельность Общества происходит исключительно на территории Российской Федерации.

Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, падением цен на нефть, санкциями западных стран и ответными мерами РФ.

Политические и социальные риски Общества связаны с:

- геополитической напряженностью из-за ситуации вокруг Украины,
- оттоком капитала, останавливающим инвестиционную активность,
- общим ослаблением экономики, дефицитом бюджета,
- ростом цен, падением спроса, снижением доходов населения,

- организованной преступностью, коррупцией и социальной нестабильностью, что может создать неопределенность и привести к удорожанию ведения бизнеса.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации в значительной мере зависит от эффективности решений, принимаемых Правительством РФ.

Руководство Общества не в состоянии предвидеть все возможные изменения, которые могут оказать влияние на российскую экономику, и, соответственно, эффект такого влияния на будущее финансовое положение Общества.

Юридические риски и неопределенность

Риски, связанные с российской законодательной системой включают, в различной степени, следующее:

- пробелы в нормативно-правовой базе, вызванные задержками в принятии новых законов;
- ужесточение госрегулирования и повышение налоговой нагрузки;
- непоследовательная судебная практика в отношении обеспечительных мер, которая может нарушить ведение нормальной деятельности;
- недостатки необходимой законодательной базы в сфере корпоративного права, рынка ценных бумаг в Российской Федерации могут ограничить возможности для привлечения капитала в будущем;
- ответственность акционера в соответствии с корпоративным правом Российской Федерации может привести к тому, что Общество будет нести финансовую ответственность за обязательства своих дочерних предприятий.

В условиях роста общей неуверенности и снижения экономической активности может продолжиться дальнейшее сокращение инвестиций в основной капитал.

Правовые риски

Общество не может гарантировать отсутствие изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

Инфляционные риски

Расчетная инфляций в 2025 году в России составляет не менее 10%.

Общество испытывает инфляционный рост стоимости сырья и материалов, затрат на транспортировку, электроэнергию, оплату труда.

При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов.

В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако

Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

Налоговые риски

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством действующего законодательства применительно к деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами.

В последнее время налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате чего ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному периоду, открыты для проверки. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и более длительные периоды.

Руководство Общества, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены и уплачены правильно. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего законодательства и различия в трактовке могут повлиять на финансовую отчетность.

Генеральный директор Управляющей организации ООО «УК Веспер» Надеин В.В.

03.03.2026

