

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год Общества с ограниченной ответственностью «СЗ «ДмитрОМ»

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «ДмитрОМ» (далее Общество) за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Раздел 1. Общие сведения.

- 1.1. Наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ДмитрОМ».
- 1.2. Юридический адрес: 123112, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. Тестовская, д. 10.
- 1.3. ОГРН 1237700682746, ИНН 9714022133, КПП 771001001.
- 1.4. Учредители (участники) Общества:
 - АО "ОМ ДЕВЕЛОПМЕНТ";
 - Черкасов Павел Сергеевич.
- 1.5. Основной вид деятельности: 41.10 Разработка строительных проектов
- 1.6. Средняя численность за 2025 год составила 5 человек.
- 1.7. Структурных подразделений в Обществе нет.
- 1.8. Общество является единственным учредителем ООО "АСТРА ХОЛДИНГ 4".
- 1.9. Совместная деятельность не осуществлялась.
- 1.10. Состав (фамилии и должности) членов исполнительных органов Общества:
 - Управляющая организация АО «ОМ Девелопмент» в лице генерального директора Пахоленко Александра Ильича с 31.05.2024, в лице генерального директора Черкасова Павла Сергеевича – с 22.05.2025.
- 1.11. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 год сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации федеральными стандартами бухгалтерского учета, принимаемыми в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», и ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Раздел 2. Информация об учетной политике.

Целью учетной политики является раскрытие организационных и методических способов ведения бухгалтерского учета, избранных для составления бухгалтерской отчетности Общества.

2.1. При раскрытии информации Общество учитывало, что показатель статьи баланса признается существенным в сумме, отношение которой к валюте баланса (общему итогу соответствующих данных) за отчетный период составляет не менее 5%. Под итогом соответствующих данных понимается:

- в форме «Бухгалтерский баланс» – валюта баланса;
- в форме «Отчет о финансовых результатах» – сумма доходов и сумма расходов организации;
- в форме «Отчет о движении денежных средств» – общая сумма денежных поступлений (платежей) по каждому из видов деятельности (текущей, инвестиционной, финансовой).

2.2. Основные средства и капитальные вложения

Учет основных средств и капитальных вложений ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 6/2020 и 26/2020. Организация выделяет следующие группы основных средств:

- здания;

- машины и оборудование;
- транспортные средства;
- хозяйственный инвентарь.

Активы стоимостью не более 100 тысяч рублей за единицу отражаются в составе материально-производственных запасов и списываются на расходы периода, в котором они понесены.

Объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. После признания основные средства также оцениваются по первоначальной стоимости (переоценка не производится, за исключением инвестиционной недвижимости).

Амортизация начисляется линейным способом по всем группам основных средств ежемесячно исходя из срока их полезного использования. Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из периода, в течение которого объект будет приносить организации экономические выгоды.

Капитальными вложениями являются затраты организации на приобретение, создание, улучшение или восстановление объектов основных средств.

Капитальные вложения признаются в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и восстановление объектов основных средств. Затратами считается уменьшение активов организации или увеличение ее обязательств, связанных с осуществлением капитальных вложений.

Организация проверяет основные средства и капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения. Сумма обесценения не изменяет первоначальную стоимость актива (п.39 ФСБУ 6/2020) и относится на финансовый результат (субсчет «обесценение активов»).

В бухгалтерском балансе основные средства (капитальные вложения) отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Капитальные вложения в виде затрат на приобретение или создание новых объектов и оборудования до момента ввода в эксплуатацию отражаются в составе прочих внеоборотных активов.

2.3. Учет аренды

Общество применяет ФСБУ 25/2018. Предмет аренды признается на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Стоимость права пользования активом погашается равномерно, посредством амортизации. Срок полезного использования права пользования активом равен сроку аренды. (п.10, п.17 ФСБУ 25/2018)

Обязательство по аренде оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Дисконтирование производится с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей становится равна справедливой стоимости предмета аренды.

Порядок расчета процентной ставки осуществляется на основании ставки по кредитам, действующей за соответствующий период, по которой Общество привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком договора аренды(п.15 ФСБУ 25/2018).

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

При сроке аренды менее 12 месяцев предметы аренды не отражаются в качестве права пользования активом (ППА) (п. 11 ФСБУ 25/2018) и основные средства учитываются на

забалансовом счете «Арендованные основные средства» по договорной стоимости. При этом арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

ППА отражается в составе «Основные средства» или «Запасы», в зависимости от классификации по каждому договору аренды.

2.4. Запасы.

Учет запасов ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина РФ от 15.11.2019 №180н.

К бухгалтерскому учету в качестве материально-производственных запасов, принимаются активы, принадлежащие организации на праве собственности:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг,
- предназначенные для продажи,
- используемые для управленческих нужд организации.
- затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг до момента признания выручки от их продажи (незавершенное производство).

Материалы для управленческих нужд со сроком использования не более 12 месяцев включаются в расходы того периода, в котором они были понесены.

Запасы оцениваются в учете по фактической себестоимости.

Запасами, в частности, являются:

- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;

Активы, связанные со строительством, подлежащие передаче инвесторам, дольщикам, покупателям до момента признания выручки от продажи являются незавершенным производством, в бухгалтерской (финансовой) отчетности квалифицируются в составе запасов.

К объекту строительства в целях определения единицы калькулирования затрат и формирования финансового результата относятся объекты, ввод в эксплуатацию которых предполагает наличия Разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта.

Единицей учета затрат по строительству объектов, подлежащих передаче инвесторам, является объект капитального строительства.

Объекты капитального строительства учитываются по фактической себестоимости. Фактическими затратами на создание объектов капитального строительства являются, затраты, определенные Методикой определения сметной стоимости строительной продукции на территории РФ. МДС 81-35.2004 и предусмотренные проектно-сметной документацией и сводным сметным расчетом стоимости строительства.

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов создается только в случае, когда текущая рыночная стоимость такой продукции (работ, услуг) на отчетную дату оказалась меньше ее фактической себестоимости.

При отпуске запасов в производство, списании, отгрузке товаров, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

2.5. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относится к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или срок не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность,

включая задолженность по кредитам и займам, относится к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Организация осуществляет перевод долгосрочной дебиторской (кредиторской) задолженности (ее части) в краткосрочную, если на отчетную дату срок погашения задолженности (части задолженности) составляет не более 12 месяцев после отчетной даты.

Дебиторская и кредиторская задолженность покупателей и заказчиков, авансы по договорам на выполнение работ, оказание услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления классифицируются организацией как краткосрочная задолженность, вне зависимости от срока ее обращения (погашения).

Исходя из требования осмотрительности, Организация осуществляет начисление резерва по сомнительным долгам. Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе Организации за вычетом начисленного резерва по сомнительным долгам.

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

2.6. Доходы

Выручка принимается к бухгалтерскому учету с учетом Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99 приказ Минфина от 06.05.1999 № 32н). Выручка для целей бухгалтерского учета определяется по отгрузке.

В состав доходов от обычных видов деятельности организации входят:

- доходы от оказания услуг застройщика;
- доходы от реализации объектов недвижимости;
- доходы от сдачи в аренду (субаренду) объектов недвижимости

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими доходами (за исключением случаев, когда размер выручки по прочим договорам является существенным для характеристики финансового положения организации).

В составе прочих доходов Общества признаются: доходы от предоставления в пользование денежных средств; доходы в виде штрафов за нарушение условий договоров; суммы восстановленных отчислений в оценочные резервы, создаваемых в соответствии с правилами бухгалтерского учета, а также резервов, создаваемых в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; прибыль прошлых лет, признаваемая в отчетном году; суммы кредиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности; курсовые разницы; прочие доходы.

2.7. Расходы

Бухгалтерский учет расходов организации осуществляется с учетом Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99" (приказ Минфина РФ от 06.05.1999 N 33н).

Затраты на приобретение услуг, необходимых для осуществления производственной деятельности организации, признаются в составе расходов по обычным видам деятельности. Произведенные расходы признаются в том отчетном периоде, к которому они относятся. Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с арендой помещений, амортизация основных средств, услуги связи и телекоммуникации, зарплата, отчисления в страховые социальные фонды, командировочные и прочие расходы.

Коммерческие и управленческие расходы полностью признаются в текущем периоде в качестве расходов по обычным видам деятельности и списываются на расходы отчетного периода.

Расходы, не относящиеся к расходам по обычным видам деятельности и управленческим, учитываются в составе прочих расходов:

- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов,
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;

- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета, а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных организацией убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; курсовые разницы;
- прочие расходы (налоги и сборы за счет финансовых результатов и др.).

Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, а также возмещение причиненных организацией убытков принимаются к бухгалтерскому учету в суммах, присужденных судом или признанных организацией.

2.8. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.02. № 126н.

В состав финансовых вложений включаются следующие основные виды финансовых вложений:

- Инвестиции в ценные бумаги других организаций;
- Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций;
- Займы, предоставленные другим организациям.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений, приобретаемых за плату, формируется исходя из сумм фактически уплаченных продавцу. Расходы, связанные с приобретением финансовых вложений, относятся на увеличение стоимости финансовых вложений.

Первоначальной стоимостью предоставленного займа является сумма перечисленных денежных средств.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности по состоянию на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется, исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. При выбытии финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из последней оценки.

Резерв под обесценение финансовых вложений создается только при наличии признаков обесценения (когда текущая рыночная стоимость финансовых вложений на отчетную дату оказалась меньше расчетной стоимости финансовых вложений).

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов развернуто.

Доходы, полученные от предоставления другим организациям займов, отражаются по строке «Проценты к получению» отчета о финансовых результатах.

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

2.9. Займы и кредиты

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008. № 107н.

Проценты по кредитам и займам полученным включаются в стоимость инвестиционного актива или в состав прочих расходов равномерно в течение срока действия договора займа (кредитного договора).

Дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов включаются в состав прочих расходов единовременно при возникновении расхода.

Задолженность по полученным займам и кредитам отражается в сумме фактически поступивших денежных средств с учетом причитающихся процентов к уплате согласно условиям договоров.

Проценты по кредитам и займам, срок оплаты которых превышает 12 месяцев от отчетной даты в балансе отражается в составе долгосрочных обязательств.

2.10. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в отчетности при сроке их списания:

- менее чем через 12 месяцев после отчетного периода – в составе оборотных активов (по статье баланса «Прочие оборотные активы»);
- более 12 месяцев после отчетного периода – в составе внеоборотных активов (по статье баланса «Прочие внеоборотные активы»).

Расходы будущих периодов списываются равномерно в течение периода, к которому они относятся.

2.11. Оценочные и условные обязательства

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 13.12.10. № 167н.

Общество создает оценочные обязательства по выплате ежегодных неиспользованных отпусков. Величина оценочных обязательств на конец отчетного года определяется исходя из расчетной суммы предстоящих расходов.

2.12. Отложенные налоговые активы и обязательства

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.02. № 114н.

Отложенные налоговые активы и обязательства исчисляются Обществом с целью раскрытия в бухгалтерской отчетности информации о расчетах налога на прибыль организации и различия налога на бухгалтерскую прибыль (убыток), признанного в бухгалтерском учете, от налога на налогооблагаемую прибыль, сформированного в бухгалтерском учете и отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Отложенные налоговые активы принимаются к бухгалтерскому учету в размере величины, определяемой как произведение вычитаемых разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, действующую на отчетную дату.

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в балансе предприятия развернуто.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных бухгалтерского учета. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль отчетного периода.

Раздел 3. Информация об отдельных показателях бухгалтерской отчетности

3.1. Основные средства и капитальные вложения

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода основных средств и соответствующего накопленного износа представлено в Приложениях к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в Таблице 4.1. «Наличие и движение основных средств».

Информация об амортизируемых и неамортизируемых основных средствах представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в Таблице 4.3 «Амортизируемые и неамортизируемые основные средства».

Резерв под обесценение основных средств не создавался, так как на балансе Общества отсутствуют основные средства (капитальные вложения), имеющие признаки обесценения.

3.2. Аренда.

Краткосрочные договоры аренды.

Обществом заключены договоры аренды (помещений).

Сроки аренды не превышают 12 месяцев на дату предоставления предметов аренды и отражаются за балансом по стоимости годовой арендной платы.

Основные средства, полученные по договору аренды, числящиеся за балансом (тыс. руб):

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	Расходы на аренду в 2025 году (сумма годовой арендной платы)	Будущие арендные платежи по договорам (на следующий год)
Аренда нежилых помещений	9 189	2 128	16 251	10 024
ИТОГО Арендные платежи по краткосрочным договорам аренды	9 189	2 128	16 251	10 024

Арендное основное средство не классифицируется в качестве объекта учета ППА в соответствии с критериями п.11 ФСБУ 25/2018, в связи с этим ФСБУ 25/2018 не применяется.

3.3. Запасы

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода запасов представлено в Приложениях к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в Таблице 6.1. «Наличие и движение запасов» и таблице 6.2. «Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав».

Долгосрочные договоры аренды (ФСБУ 25/2018):

Основные средства, полученные по договорам аренды, числящиеся на балансе в виде права пользования активом (ППА) (тыс. руб.):

Наименование	ППА 31.12.2025	ППА 31.12.2024	Арендные обязательства	Проценты по аренде
Аренда земельных участков	135 248	2 264 837	216 022	86 558
ИТОГО	135 248	2 264 837	216 022	86 558

Процентная ставка для определения ППА рассчитана на основании ставки по кредитам, действующей за соответствующий период, по которой Общество привлекло или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком договора аренды.

Резерв под обесценение материально-производственных запасов не создавался, так как на балансе Общества отсутствуют материальные ценности, имеющие признаки обесценения.

3.4. Дебиторская задолженность

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода дебиторской задолженности представлено в Приложениях к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в Таблице 7.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности».

Дебиторская задолженность отражена в соответствии с данными на счетах учета расчетов Общества. Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, закрепленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), а также установленными оценочными значениями.

Резерв по сомнительным долгам в 2025 году не создавался в связи с отсутствием просроченной задолженности.

3.5 Финансовые вложения

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода финансовых вложений представлено в Приложениях к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности Таблица 5.1. «Наличие и движение финансовых вложений».

На 31.12.2025 г. в составе финансовых вложений Общества учтены долгосрочные вложения – взносы в Уставный капитал дочерних организаций – 2 849 433 тыс. руб. В связи с тем, что на 31.12.2025 дочерние организации находятся в стадии ликвидации, создан резерв под обесценение финансовых вложений в размере 2 849 433 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 г. в составе краткосрочных финансовых вложений Общества учтено:

– Предоставленные займы 18 000 тыс. руб. (ООО «СЗ «ЮЖОМ»)

3.6 Денежные средства и их эквиваленты

По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты», (строка 1250) Бухгалтерского баланса, отражаются средства Общества на счетах в банках и кредитных организациях, в операционных и иных кассах, депозитные вклады со сроком размещения не более 91 день.

Наименование показателя	Код строки	На 31.12.2025 (тыс.руб.)	На 31.12.2024 (тыс.руб.)
Денежные средства в рублях в кассе	1250	-	-
Денежные средства в рублях на счетах в банках	1250	2	7
Денежные эквиваленты	1250	-	-
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса	1250	2	7
Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств		2	7

Сумма денежных средств в Бухгалтерском балансе и Отчете о движении денежных средств на начало и конец отчетного периода совпадают.

Суммы денежных средств, недоступные для использования по состоянию на 31.12.2025 г. отсутствуют. Аккредитивы, открытые в пользу Общества на 31.12.2025 г. отсутствуют.

3.7 Изменения в капитале

Величина Уставного капитала соответствует величине, определенной Уставом организации:

– за 2024 и 2025 год не менялась и составила 100 тыс. руб.,

Непокрытый убыток на 31.12.2025 составил 4 798 594 тыс. руб., на 31.12.2024 – 4 431 068 тыс. руб.

Резервный капитал не создавался.

3.8 Заемные средства

Информация о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода обязательств по займам (кредитам) представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерскому

балансу и отчету о финансовых результатах в Таблице 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

Задолженность по долгосрочным займам, полученным Обществом (включая проценты):

- по состоянию на 31.12.2025 г. отсутствует
- по состоянию на 31.12.2024 г. – 46 940 тыс. руб.

Задолженность по долгосрочным кредитам, полученным Обществом (включая проценты):

- по состоянию на 31.12.2025 г. – 11 179 646 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2024 г. – 8 500 574 тыс. руб.

Срок погашения кредита – 30.09.2029г.

Задолженность по краткосрочным займам, полученным Обществом (включая проценты):

- по состоянию на 31.12.2025 г. – 389 044 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2024 г. – отсутствует

Срок погашения займов – 18.10.2026г. и 31.12.2026г.

Информация о наличии на начало и конец отчетного периода обязательств по займам и процентам представлена в таблице. (тыс. руб.)

Кредиты и займы по видам	остаток на 31.12.2024	получено (начислено)	погашено (уплачено)	остаток на 31.12.2025	Срок погашения кредитов и займов
Долгосрочные кредиты	8 547 514	2 679 085	(46 952)	11 179 646	30.09.2029г
Основной долг	6 929 901	259 914	(42 942)	7 146 873	30.09.2029г
Проценты	1 617 613	2 419 171	(4 011)	4 032 774	30.09.2029г
Краткосрочные займы	-	377 039	-	377 039	18.10.2026г. и 31.12.2026г.
Основной долг	-	355 913	-	355 913	18.10.2026г. и 31.12.2026г.
Проценты	-	21 126	-	21 126	18.10.2026г. и 31.12.2026г.
ИТОГО	8 547 514	3 056 124	(46 952)	11 556 685	

В течение отчетного и прошлого периода Общество начислило проценты по полученным кредитам и займам в следующих размерах:

Наименование показателя	2025г.	2024г.
Сумма процентов, начисленная за период, всего	2494 368	1723 800
Сумма процентов, включенная в расходы текущего периода	537537	441161
Сумма капитализируемых процентов	1956831	1282639
Сумма процентов, включаемых в стоимость инвестиционного актива по займам, взятым на цели приобретения (сооружения) инвестиционного актива	-	
Сумма включенных в стоимость инвестиционного актива процентов по займам, взятым на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива	-	-
Сумма дохода от временного использования средств полученного займа (кредита) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений, в том числе учтенных при уменьшении расходов по займам, связанных с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива	-	-

3.9 Кредиторская задолженность

Информация о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода кредиторской задолженности представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в Таблице 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

Просроченная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2024 г. – отсутствует, на 31.12.2025 г. - 559 822 р. 11 к. (перед ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 4», находится в стадии ликвидации – соглашений о продлении срока возврата нет)

3.10 Оценочные обязательства

Информация представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в Таблице 8.3. «Оценочные обязательства».

Резерв создан в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом отпусков работников, не использованных по состоянию на 31 декабря 2025 года. Сумма резерва рассчитывается как сумма расходов на предстоящие отпуска работников, увеличенная на сумму страховых взносов.

Ожидаемый срок исполнения не превышает 12 месяцев.

Сумма резерва на 31.12.2024 г. – 2 061 тыс. руб., на 31.12.2025г. – 944 тыс.руб.

3.11 Обеспечения обязательств.

Наличие на начало и конец отчетного периода обеспечений обязательств, полученных и выданных представлено в Приложениях к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в Таблице 9 «Обеспечения обязательств».

Получатель гарантии по выданным поручительствам	31.12.2025г.	31.12.2024г.
Отражение обязательств по оплате договоров, заключенных ООО «РНС» в рамках исполнения договора на осуществление функции Технического заказчика	8 701	-
Итого	8 701	-

Получатель гарантии по полученным поручительствам	31.12.2025г.	31.12.2024г.
АО Химки-Молжаниново. Отражение сумм заранее оцененных убытков по договорам поручительства	600 000	-
Итого	600 000	-

3.12 Раскрытие информации по доходам и расходам общества

Общество не получало целевого финансирования и государственной помощи.

Наименование показателя	Сумма за 2025 (тыс. руб.)	Сумма за 2024 (тыс. руб.)
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС)	-	-
Себестоимость продаж	-	-
Валовая прибыль	-	-
Управленческие расходы	-	(592)
Коммерческие расходы	-	(412)
Прибыль (убыток) от продаж	-	(1 004)
Проценты к уплате	(537 357)	(441 161)
Прочие доходы, в том числе	2 868 229	120 391
Реализация прочего имущества	-	417
Проценты к получению	908	119 555
Изменение стоимости предметов аренды	168 040	-
Использование резерва под обесценение финансовых вложений	2 699 281	-
Прочие расходы, в том числе	(2 705 402)	(5 586 129)
Услуги банка	(1 528)	(36 577)

Резерв под обесценение финансовых вложений	(142)	(5 548 572)
Расходы, связанные с арендой офиса продаж	(1 457)	-
Расходы по добровольному медицинскому страхованию	(653)	
Расходы, связанные с выплатами физическим лицам	(235)	
Расходы, связанные с исполнением решения суда	(152)	
Штрафы и пени по налогам и сборам	(421)	
Пени, уплачиваемые по договорам аренды земли	(2)	
Списание финансовых вложений в связи с ликвидацией дочерней зависимой организации	(2 700 119)	
Услуги подрядных организаций	(692)	
Прибыль (убыток) до налогообложения	(374 530)	(5 907 903)
Налог на прибыль, в том числе	7 004	1 476 835
Текущий налог на прибыль	-	-
отложенный налог на прибыль	7 004	1 476 835
Чистая прибыль (убыток)	(367 526)	(4 431 068)

Информация о затратах (расходах на продажу) представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в Таблице 10 «Расходы по обычным видам деятельности».

3.13 Налог на прибыль, постоянные и временные разницы

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расходов по налогу на прибыль организаций» в бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные и постоянные разницы, рассчитанные путем сопоставления данных бухгалтерского и налогового учета по статьям расходов и доходов отчетного периода, приводят к образованию «Постоянных налоговых обязательств и активов» и «Отложенных налоговых обязательств и активов».

В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы (по налогу на прибыль) отражаются в составе внеоборотных активов (стр.1180), отложенные налоговые обязательства – в составе долгосрочных обязательств (стр.1420).

Ставка отложенных налоговых активов (обязательств) с 01.01.2025 г. составляет 25%.

Бухгалтерский убыток до налогообложения за 2024 год составил 4 431 068 тыс. руб., за 2025 год составил 367 526 тыс. руб.

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

тыс. руб.

Наименование показателя	За 2025 год	За 2024 год
Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль	129 045	1 181 581
Постоянное налоговое обязательство	122 041	112
Отложенный налоговый актив (ОНА) стр.1180 баланса счет 09	2 347 255	2 661 117
Отложенное налоговое обязательство (ОНО) стр.1420 баланса счет 77	863 416	1 184 282
налог на прибыль (текущий налоговый убыток) стр.2410 формы 2	7 004	1 476 835

Раздел 4. Связанные стороны и бенефициары.

Полное фирменное наименование или ФИО связанного лица	Для Ю.Л. – ИНН/ОГРН, для Ф.Л. – гражданство	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанной стороной
Физические лица		
Черкасов Павел Сергеевич	РФ	Генеральный директор управляющей компании
Тимина Ольга Александровна	РФ	бенефициарный владелец

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или ФИО аффилированного лица	ОГРН юрлица ИНН физического лица (при наличии) при его согласии	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным	Доля участия аффилированного лица в УК общества, %
1	2	3	4	5
1	Акционерное общество «ОМ Девелопмент»	ОГРН 1227700593614	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа данного юридического лица	99
2	Общество с ограниченной ответственностью "ПРОФТИМ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "ОМ Групп"	ОГРН 1247700242481	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
4	Пахоленко Александр Ильич	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
6	Карнаух Юрий Михайлович	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
7	Киревичев Юрий Николаевич	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
8	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛесОМ»	ОГРН 1237700682295	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-

9	Штельмах Сергей Сергеевич	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
10	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СокОМ»	ОГРН 1237700447808	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
11	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 4»	ОГРН 1227700571031	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
12	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ПуОМ»	ОГРН 1237700447819	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
13	Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «РОДОНИТ»	ОГРН 1037700047527	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
14	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ Строй»	ОГРН 1237700682306	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
15	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОМтим»	ОГРН 1247700226630	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
16	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЮжОМ»	ОГРН 1237700447797	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
17	Общество с ограниченной ответственностью «ДекОМ»	ОГРН 1237700682119	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
18	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик	ОГРН 1245000045894	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-

	«Поздняково»			
19	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Менеджмент Систем Консалтинг»	ОГРН 1167746221642	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
20	Тимофеев Михаил Юрьевич	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
21	Егорова Ольга Владимировна	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-

Операции со связанными сторонами.

За 2025 год

Связанные стороны	Характер договора	Срок окончательного погашения по договору	Остаток непогашенной задолженности (+) / переплаты (-) на 31.12.2024 в тыс. руб.	Поступление денежных средств и иные расчеты в тыс. руб. АВР поставщика	Выплата денежных средств и иные расчеты в тыс. руб.	Остаток непогашенной задолженности (+) / переплаты (-) на 31.12.2025 в тыс. руб.
ОМ ДЕВЕЛОПМЕНТ АО	Полученный заем	18.10.26	46 940	76 614	(-)	123 554
ОМ ДЕВЕЛОПМЕНТ АО	Передача функций ЕИО		(1 000)	14 000	(3 000)	10 000
ОМ ДЕВЕЛОПМЕНТ АО	Субаренда		(2 128)	19 908	(4 238)	(13 543)
ОМ ДЕВЕЛОПМЕНТ АО	Создание продуктовой концепции проекта		(20 000)	-	(-)	(20 000)
ООО "Профтим" Д.У. ЗПИФ "ОМ Групп"	Договор займа	31.12.2026	-	253 485	-	253 485
АСТРА ХОЛДИНГ 4 ООО	Выданный заем	07.02.2025	(80)	160	(80)	-
АСТРА ХОЛДИНГ 4 ООО	Договор цессии	30.04.2025	-	577	18	560
ООО «СЗ «ЮЖОМ»	Договор цессии	31.08.2025	-	(18902)	-	(18902)

Расчеты со связанными сторонами осуществлялись в безналичной форме.

За 2024 год

Связанные стороны	Характер договора	Срок окончательного погашения по договору	Поступление денежных средств и иные расчеты в тыс. руб. ABP поставщика	Выплата денежных средств и иные расчеты в тыс. руб.	Остаток непогашенной задолженности (+) / переплаты (-) на 31.12.2024 в тыс. руб.
АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 4 ООО	Покупка АГК		5 000	(5 000)	-
АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 4 ООО	Покупка недвижимости		998 367	(998 367)	-
АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 4 ООО	Перемена лиц в обязательстве		5 173	(5 173)	-
АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 4 ООО	Выданный заем		1 171 843	(1 171 843)	-
АСТРА ХОЛДИНГ 3 ООО	Покупка недвижимости (как правопреемник ООО Зиминвест)		6 556	(6 556)	-
АСТРА ХОЛДИНГ 3 ООО	Выданный заем	07.02.2025	290 106	(290 186)	(80)
АСТРА ХОЛДИНГ 4 ООО	Выданный заем	07.02.2025	172 570	(172 650)	(80)
ЗИМИНВЕСТ ООО	Покупка недвижимости		6 557	(6 557)	-
ЗИМИНВЕСТ ООО	Выданный заем		283 864	(283 864)	-
ЗИМИНВЕСТ ООО	Перемена лиц в обязательстве		1 431	(1 431)	-
КОНТРОЛЬ-ИНЖИНИРИНГ ООО	Выполнение функций техзаказчика		9 128	(431)	8 697
ОМ ДЕВЕЛОПМЕНТ АО	Полученный заем	18.10.26	53 240	(6 300)	46 940
ОМ ДЕВЕЛОПМЕНТ АО	Передача функций ЕИО		12 032	(13 032)	(1 000)
ОМ ДЕВЕЛОПМЕНТ АО	Субаренда		25 485	(27 613)	(2 128)
ОМ ДЕВЕЛОПМЕНТ АО	Создание продуктовой концепции проекта		-	(20 000)	(20 000)

Расчеты со связанными сторонами осуществлялись в безналичной форме.

Вознаграждения основного управленческого персонала Общества:

тыс. руб.

Наименование показателя	за 2024г.	за 2024г.
Краткосрочные вознаграждения (всего)	17 942	510
Заработная плата и премии	15 465	424
Страховые взносы во внебюджетные фонды	2 477	86
Вознаграждение управляющей компании	12 000	7 032
Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	--	--
Иные долгосрочные вознаграждения	-	-

Раздел 5. Информация о непрерывности деятельности

- 5.1 События и условия, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, отсутствуют.
- 5.2 В Обществе отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.
- 5.3 Прекращенных операций не было.

Раздел 6. События после отчетной даты

6.1 Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

События после отчетной даты отсутствуют.

Раздел 7. Прочая информация

7.1 В отношении Общества не ведётся судебных разбирательств, способных оказать существенное влияние на деятельность Общества. Прочие условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

7.2 В Обществе, несмотря на отрицательные чистые активы, отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке. Общество реализует проект по строительству многоквартирных домов, находящихся по адресу: г.Москва, ул.Летная вл.98, ул Летная вл. 71/6, на земельных участках с кадастровыми номерами 77:08:0015001:23535, 77:08:0015001:16. Проект имеет длительный цикл производства, финансовый результат от которого будет определен при вводе объекта в эксплуатацию. Общество планирует получение прибыли по завершении реализации проекта.

7.3 Вероятность уменьшения экономических выгод при наличии обязанности, возникшей из прошлых событий хозяйственной деятельности, отсутствует.

Раздел 8. Информация о рисках хозяйственной деятельности

8.1 Страновые и региональные риски

Правовая, налоговая и регуляторная системы Российской Федерации продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что в купе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Конфликт в Украине и связанные с ним события увеличили риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады и других стран, а также ответных санкций, введенных Правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению притока прямых инвестиций, а также значительно затруднило доступ к заемному капиталу.

Обществом реализованы меры по предотвращению негативного воздействия указанных выше санкций на его деятельность. На постоянной основе отслеживаются изменения в отношении введенных санкций и оценивается вероятность негативных последствий для его деятельности.

Общество располагает достаточным уровнем финансовой стабильности, чтобы преодолеть краткосрочные и среднесрочные негативные экономические последствия в стране и регионах. При долгосрочных негативных тенденциях в экономике Общество предполагает предпринять соответствующие меры по антикризисному управлению с целью мобилизации бизнеса и максимального снижения негативного воздействия ситуации на бизнес Общества.

8.2 Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности (помимо описанных выше) по оценке Общества отсутствуют.

Управляющая организация
ООО «СЗ «ДмитрОМ» -
АО «ОМ Девелопмент»
в лице Генерального директора

 П.С. Черкасов/

23 марта 2026г.