Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

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

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

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	111 374	(6 782)	12 164	(91 667)	5 332	(5 131)	-	-	-	-	-	31 872	(6 581)
	За 2024 г.	91 667	(1 777)	19 708	-	-	(5 005)	-	-	-	-	-	111 374	(6 782)
в том числе: Здания	За 2025 г.	91 689	(4 825)	-	(91 667)	5 332	(508)	-	-	-	-	-	22	-
	За 2024 г.	91 667	(1 777)	22	-	-	(3 047)	-	-	-	-	-	91 689	(4 825)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	270	(16)	-	-	-	(27)	-	-	-	-	-	270	(42)
	За 2024 г.	-	-	270	-	-	(16)	-	-	-	-	-	270	(16)
Офисное оборудование	За 2025 г.	1 383	(11)	12 164	-	-	(331)	-	-	-	-	-	13 547	(342)
	За 2024 г.	-	-	1 383	-	-	(11)	-	-	-	-	-	1 383	(11)
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	18 033	(1 931)	-	-	-	(4 265)	-	-	-	-	-	18 033	(6 196)
	За 2024 г.	-	-	18 033	-	-	(1 931)	-	-	-	-	-	18 033	(1 931)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	540 319	(22 340)	97 236	(7 301)	416	(137 396)	-	-	-	630 254	(159 319)
	За 2024 г.	356 097	(126 118)	540 319	(356 097)	133 537	(29 759)	-	-	-	540 319	(22 340)
в том числе: Право пользования активом в виде арендованного имущества	За 2025 г.	540 319	(22 340)	97 236	(7 301)	416	(137 396)	-	-	-	630 255	(159 319)
	За 2024 г.	356 097	(126 118)	540 319	(356 097)	133 537	(29 759)	-	-	-	540 319	(22 340)

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	496 204	622 549	319 869
в том числе: Здания	-	86 842	89 889
Машины и оборудование (кроме офисного)	228	254	-
Офисное оборудование	13 205	1 372	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	11 836	16 101	-
Другие виды основных средств	470 935	517 979	229 980
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе: используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

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

Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	99 770	-	-	(99 294)	476	-
	За 2024 г.	-	-	19 164 759	-	(18 604 732)	(560 027)	-	-
в том числе: Офисное оборудование, в т.ч.мебель	За 2025 г.	-	-	11 007	-	-	(11 007)	-	-
	За 2024 г.	-	-	610	-	-	(610)	-	-
Макетный стол большой 800х2000х1484 мм	За 2025 г.	-	-	1 157	-	-	(1 157)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
оборудование к установке	За 2025 г.	-	-	476	-	-	-	476	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Право пользования Активами и арендованное оборудование	За 2025 г.	-	-	87 130	-	-	(87 130)	-	-
	За 2024 г.	-	-	540 319	-	-	(540 319)	-	-
Офисная мебель (стеллажи)	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	889	-	-	(889)	-	-
ООУТ-002111-10-22	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	2 243	-	-	(2 243)	-	-
Оборудование ОП	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	773	-	-	(773)	-	-
Макет проекта «Фрунзенская набережная" в масштабе 1:125	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	14 900	-	-	(14 900)	-	-
Здание, кад.№ 77:01:0005017:4028, S= 6 525 кв.м, г.Москва, наб.Фрунзенская, д.30, стр.1	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	22	-	-	(22)	-	-
Система охранно-тревожной сигнализ. на объекте по адр:г.Москва,Фрунзенская наб.д.36/2,6 гр.*121 мес.	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	270	-	-	(270)	-	-
Земельный участок 77:01:0005017:4457 S=44 083м2	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	18 604 732	-	(18 604 732)	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

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

в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	11 996 800	-	-	(8 000)	-	-	-	-	11 988 800	-
	За 2024 г.	11 807 000	-	250 000	(60 200)	-	-	-	-	11 996 800	-
в том числе: займы выданные	За 2025 г.	11 996 800	-	-	(8 000)	-	-	-	-	11 988 800	-
	За 2024 г.	11 807 000	-	250 000	(60 200)	-	-	-	-	11 996 800	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	11 996 800	-	-	(8 000)	-	-	-	-	11 988 800	-
	За 2024 г.	11 807 000	-	250 000	(60 200)	-	-	-	-	11 996 800	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

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

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	44 412 301	-	14 483 356	(3 484 694)	-	-	X	X	55 410 963	-
	За 2024 г.	30 026 517	-	16 874 315	(2 488 531)	-	-	X	X	44 412 301	-
в том числе: Сырье и материалы и другие аналогичные ценности	За 2025 г.	583	-	26 889	(13 242)	-	-	(14 152)	-	78	-
	За 2024 г.	-	-	17 419	(16 836)	-	-	-	-	583	-
Товары для перепродажи	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	6 318	-	-	(6 318)	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство (Затраты на строительство Объекта "Многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой" по адресу:г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Фрунзенская набережная, вл.30, вл.30 стр.2, вл.30 стр.19)	За 2025 г.	44 411 718	-	14 456 467	(3 471 452)	-	-	14 152	-	55 410 885	-
	За 2024 г.	30 020 096	-	16 856 896	(2 465 274)	-	-	-	-	44 411 718	-
Прочие запасы и затраты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	103	-	-	(103)	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

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

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано					
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	2 816 046	-	-	2 694 981	(33 260)	-	-	-	5 477 767	-
	За 2024 г.	338 535	-	-	2 493 311	(15 800)	-	-	-	2 816 046	-
в том числе: Расчеты по причитающимся доходам	За 2025 г.	2 816 046	-	-	2 694 981	(33 260)	-	-	-	5 477 767	-
	За 2024 г.	338 535	-	-	2 493 311	(15 800)	-	-	-	2 816 046	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	11 272 135	-	8 456 014	164	(859 682)	(204)	-	-	18 868 427	-
	За 2024 г.	755 641	-	10 517 948	150	(1 604)	-	-	-	11 272 135	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	6 459	-	-	-	(20)	-	-	-	6 439	-
	За 2024 г.	-	-	6 477	-	(18)	-	-	-	6 459	-
Авансы выданные	За 2025 г.	72 799	-	89 314	-	(72 294)	(204)	-	-	89 616	-
	За 2024 г.	12 542	-	60 257	-	-	-	-	-	72 799	-
Не предъявленная к оплате выручка	За 2025 г.	9 962 188	-	6 506 944	-	-	-	-	-	16 469 132	-
	За 2024 г.	-	-	9 962 188	-	-	-	-	-	9 962 188	-
Авансы на строительство	За 2025 г.	1 219 305	-	1 852 765	-	(783 542)	-	-	-	2 288 528	-
	За 2024 г.	743 099	-	476 206	-	-	-	-	-	1 219 305	-
Расчеты по причитающимся доходам	За 2025 г.	-	-	-	164	-	-	-	-	164	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	За 2025 г.	11 384	-	6 991	-	(3 826)	-	-	-	14 549	-
	За 2024 г.	-	-	12 820	150	(1 586)	-	-	-	11 384	-
Итого	За 2025 г.	14 088 181	-	8 456 014	2 695 145	(892 942)	(204)	-	X	24 346 194	-
	За 2024 г.	1 094 176	-	10 517 948	2 493 461	(17 404)	-	-	X	14 088 181	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	55 522 854	7 872 363	11 657 478	(344 751)	-	4 560	74 712 504
	За 2024 г.	43 018 067	3 735 471	8 893 016	(123 700)	-	-	55 522 854
в том числе: Расчеты по аренде	За 2025 г.	411 395	73 221	-	(114 751)	-	4 560	374 425
	За 2024 г.	-	411 395	-	-	-	-	411 395
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	52 338 875	7 799 142	11 452 271	-	-	-	71 590 288
	За 2024 г.	40 348 626	3 324 076	8 666 173	-	-	-	52 338 875
Долгосрочные займы	За 2025 г.	2 772 584	-	205 207	(230 000)	-	-	2 747 791
	За 2024 г.	2 669 441	-	226 843	(123 700)	-	-	2 772 584
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	536 852	151 140	5	(385 267)	-	(4 560)	298 170
	За 2024 г.	335 806	844 383	4	(643 341)	-	-	536 852
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	125 059	95 391	5	(121 870)	-	-	98 585
	За 2024 г.	100 076	120 292	3	(95 312)	-	-	125 059
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	187 500	-	-	(187 500)	-	-	-
	За 2024 г.	-	187 500	-	-	-	-	187 500
Прочие краткосрочные обязательства (расчеты с разными дебиторами и кредиторами)	За 2025 г.	76 692	74	-	(19 160)	-	-	57 606
	За 2024 г.	-	76 751	1	(60)	-	-	76 692
Расчеты по аренде	За 2025 г.	105 486	39 858	-	(14 622)	-	(4 560)	126 162
	За 2024 г.	234 863	105 486	-	(234 863)	-	-	105 486
Расчеты по налогам и соц.взносам	За 2025 г.	20 991	15 817	-	(20 991)	-	-	15 817
	За 2024 г.	867	20 151	-	(27)	-	-	20 991
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	21 124	-	-	(21 124)	-	-	-
	За 2024 г.	-	334 203	-	(313 079)	-	-	21 124
Итого	За 2025 г.	56 059 706	8 023 503	11 657 483	(730 018)	-	X	75 010 674
	За 2024 г.	43 353 873	4 579 854	8 893 020	(767 041)	-	X	56 059 706

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец
				списано	

Наименование показателя	Период	На начало года	признано	погашено	как избыточная сумма	периода
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	21 267	128 025	(75 300)	(16 716)	57 276
	За 2024 г.	-	30 027	(8 141)	(619)	21 267
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	21 267	128 025	(75 300)	(16 716)	57 276
	За 2024 г.	-	30 027	(8 141)	(619)	21 267

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	12 783 383	5 052 863	-
в том числе: поступление по счетам экскроу по ДДУ	12 783 383	5 052 863	-
Выданные - всего	336 065 135	306 241 638	323 035 748
в том числе: Поручительство за АЛЬФА СЗ ООО	208 020 946	200 939 791	266 086 388
Поручительство за СМАЙНЭКС УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ ООО	39 000 000	39 000 000	-
Залог за АЛЬФА СЗ ООО	89 044 189	66 301 847	18 949 360
ПАО СБЕРБАНК.	-	-	38 000 000

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	14 152	12 086
Затраты на оплату труда	1 250 126	352 894
Отчисления на социальные нужды	235 255	59 784
Амортизация	142 527	34 764
Прочие затраты	12 828 558	27 008 221
Итого по элементам	14 470 619	27 461 749
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(10 998 882)	(25 002 475)
Итого расходы по обычным видам деятельности	3 471 737	2 465 274

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

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

11.2. Бюджетные кредиты

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

Пояснения
к
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО «СЗ АЛЬФА»

за год, закончившийся 31.12.2025

Оглавление

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 3
2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ 4
3. ПРИНЦИП НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 8
Раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности 8
4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ 8
5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА 9
6. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ 9
7. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ 9
8. ЗАПАСЫ 9
9. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ 10
10. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА 10
11. КАПИТАЛ 10
12. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА 10
13. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА 11
14. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ 11
15. ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА 11
16. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ 11
17. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ 12
18. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАБАЛАНСОВЫХ АКТИВАХ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ 14
21. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ 17
22. СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА 17
23. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. 17

Данные пояснения являются неотъемлемой частью к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах **ООО «СЗ АЛЬФА»** за 2025 год, подготовленной в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели приняты в круглые скобки.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Полное фирменное наименование юридического лица:
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Альфа» (далее по тексту «Общество»).
Сокращенное фирменное наименование юридического лица:
ООО «СЗ Альфа»
Адрес (место нахождение) юридического лица:
Юридический адрес Общества: 119017, г. Москва, вн..тер.г.Муниципальный округ Якиманка, наб.Кадашевская, д. 6/1/2, стр.1, помещ. 1/4
Сведения о регистрации:
Запись о регистрации Общества внесена в ЕГРЮЛ 12.07.2021 г. за основным государственным регистрационным номером 1217700326634

Сведения об учете в налоговом органе:
Организация поставлена на учет в ИФНС №6 по г. Москве 14.12.2023 г.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7708397268
Код причины постановки на учет (КПП): 770601001

Филиалов и представительств нет.

Единоличным исполнительным органом является Генеральный директор Общества.
На основании Протокола внеочередного общего собрания участников Общества от 21 июня 2023 г с 26 июня 2023г. Генеральным директором Общества избран Черныш Иван Владимирович.

На основании Протокола внеочередного общего собрания участников Общества от 21 мая 2024 г. с 24 мая 2024 г. Генеральным директором Общества избран Демидов Леонид Павлович.

С 01.02.2023г. ведение бухгалтерского и налогового учета Общества осуществляет АО «ИНТЕКО» на основании Договора возмездного оказания услуг №75132 от 01.02.2023г.

С 27.12.2023г. ведение бухгалтерского и налогового учета Общества осуществляет ООО «Смайнэкс Управление Активами» на основании Договора возмездного оказания услуг №75132 от 01.02.2023г., в связи с реорганизацией АО «ИНТЕКО».

Аудитором бухгалтерской отчетности за 2025 год является Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза» (ОГРН 1027739127734, ИНН 7708096662, КПП 770701001), являющееся членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС), ОРНЗ 12006017998; Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом 16, строение 1, этаж 6, помещение I, комната 29; телефон, факс: (495) 775-2200, (495) 775-2201; адрес электронной почты: www.finexpertiza.ru; info@finexpertiza.ru

Прочие сведения о юридическом лице:

Среднесписочная численность работников по состоянию на 31.12.2024 г. составляет 96 человек, на 31.12.2025 г. составляет 221 человек.
Уставный капитал Общества составляет 7 000 000,00 (Семь миллионов) рублей. Уставный капитал Общества оплачен полностью.
Структура уставного капитала Общества:

Период	Наименование организации-участника, ИНН	Номинальная стоимость доли, руб.	Доля в уставном капитале, %
С 03.11.2023 по настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью «Смайнэкс Управление Активами»	700,00	0,01
	Общество с ограниченной ответственностью	6 999 300,00	99,99

	«Специализированный застройщик Альфа-Строй», ИНН 7708397395		

Основной вид деятельности:
ОКВЭД 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий;
Дополнительные виды деятельности:
ОКВЭД 42.99 Строительство прочих инженерных сооружений;
ОКВЭД 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
ОКВЭД 68.31.12 Предоставление посреднических услуг при купле-продаже нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;
ОКВЭД 70.22 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
ОКВЭД 71.12.1 Деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора.

Общество осуществляет деятельность Застройщика и реализует проект строительства Многофункционального жилого комплекса с подземной автостоянкой» по адресу: г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Фрунзенская набережная.,вл. 30, вл. 30 стр. 2, вл. 30, стр. 19» на земельном участке с кадастровым номером ЗУ 77:01:005017:4457.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основа составления бухгалтерской отчетности

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность, отчетный период, отчетная дата.

Отчетным периодом (отчетным годом) для годовой бухгалтерской отчетности является календарный год - с 1 января по 31 декабря включительно.

В состав годовой бухгалтерской отчетности входит:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств;
- пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

В целях формирования достоверного представления о финансовом положении Общества о, финансовом результате его деятельности и принятия оперативных управленческих решений, формируется ежеквартальная промежуточная бухгалтерская отчетность.

Для целей достоверного отражения показателей об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях при составлении бухгалтерской отчетности установлен уровень существенности равный пятнадцати процентам к детализируемому показателю, в составе которого эта сумма содержится.

Все показатели статей бухгалтерской отчетности, у которых уровень существенности более пятнадцати процентов детализируются в письменных пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности.

Неопределенность оценочных значений

Ниже представлены основные допущения в отношении будущих событий, а также иные источники неопределенности оценочных значений на отчетную дату, которые несут в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

- резерв по сомнительным долгам;

- резерв на предстоящую оплату отпускных, неиспользованных на отчетную дату;

Основные средства

Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 г. № 204н.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства" «альтернативно» без пересчета сравнительных показателей за периоды, предшествующие отчетному, произведя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода. (Основание: п. 49 ФСБУ 6/2020).

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета). (Основание: п. 26 ФСБУ 26/2020)

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость более 100 тыс. рублей.

Если стоимость актива не превышает установленный лимит, затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 г. № 07-01-09/68312)

Активы сроком использования более 12 месяцев и стоимостью менее установленного лимита для обеспечения контроля за их наличием и движением учитываются на забалансовом счете МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации». (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации объекта ОС начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета для всех групп, кроме группы Права пользования активом (Аренда ППА). Для группы Права пользования активом (Аренда ППА) начисление амортизации начинается с даты его признания в бухгалтерском учете и прекращается с момента его списания с бухгалтерского учета (Основание: п. 33, п. 34 ФСБУ 6/2020).

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом. (Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020).

Нематериальные активы

. Учет нематериальных активов (далее - "НМА") ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Нематериальные активы" ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022г. № 86н.

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

Активы, удовлетворяющие признакам НМА и имеющие стоимость не более 100 000руб. признаются расходами. Расходы на создание (приобретение) малоценных активов признаются в периоде завершения капитальных вложений.

Организация классифицирует нематериальные активы по следующим видам и группам:

- компьютерные программы: для управленческих целей, для учетных целей, для коммерческих целей;
- базы данных: бухгалтерские, юридические, кадровые;
- лицензии и разрешения.

(Основание: п.12 ФСБУ 14/2022)

Организация оценивает НМА по первоначальной стоимости по всем видам и группам. (Основание: п.15 и 16 ФСБУ 14/2022). Переоценке подлежат только те НМА, для которых существует активный рынок. (Основание: п. 17-18 ФСБУ 14/2022). Проверяются НМА на обесценение один раз в год на 31 декабря по правилам МСФО (IAS) 36.

Амортизация НМА.

Амортизация начисляется ежемесячно линейным методом по всем группам НМА. (Основание: пп. 37, 39-41 ФСБУ 14/2022). Начисление амортизации по объекту нематериальных активов начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания в составе нематериальных активов, и прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания из состава нематериальных активов в бухгалтерском учете. (Основание: п. 38 ФСБУ 14/2022).

Организация проверяет элементы амортизации нематериальных активов на соответствие условиям их использования по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;

- первоначальный срок полезного использования более чем на 30 процентов;

- ликвидационная стоимость более чем на 30 процентов.

(Основание: п. 37 ФСБУ 14/2022)

Элементы амортизации НМА (срок полезного использования (СПИ), ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации) определяются Приказом на дату приемки НМА к учету. Ликвидационная стоимость определяется только для тех НМА, для которых существует активный рынок или договором предусмотрен выкуп НМА в конце срока его использования. Она учитывается при начислении амортизации, если выгода от его выбытия составит более 100 тыс. руб., иначе признается равной нулю.

При одновременном создании нескольких объектов основных средств и нематериальных активов собственными

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 и ФСБУ 26/2020 в части учета капитальных вложений в НМА отражаются альтернативно (без пересчета сравнительных показателей).
(Основание: п.53 ФСБУ 14/2022;п.25.1 ФСБУ 26/2020;, п. 3 и 4 ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений»)

Материально-производственные запасы

Учет материально-производственных запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении следующих запасов, предназначенных для управленческих нужд: канцелярские и офисные принадлежности, офисная бумага, картриджи, расходные материалы к оргтехнике и прочие аналогичные запасы. Данные затраты признаются расходами периода, в котором были понесены. Все прочие запасы, предназначенные для управленческих нужд, учитываются по правилам ФСБУ 5/2019

Материально-производственные запасы учитываются по фактической себестоимости приобретения. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости, при выбытии объектов недвижимости – по себестоимости единицы.

На конец отчетного года материально-производственные запасы отражаются в бухгалтерском балансе по стоимости, определяемой исходя из указанных выше способов оценки запасов.

В составе запасов отражается стоимость земельных участков, предназначенных для строительства на них объектов коммерческой недвижимости.

Незавершенное производство

Незавершенное производство (затраты, понесенные на производство продукции, работ, услуг не прошедших всех стадий, предусмотренных технологическим процессом, затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи) включается в состав запасов. (Основание: пп. «е» п. 2 ФСБУ 5/2019)

Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ 19/02 *«Учет финансовых вложений»*. Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений признается каждый отдельный объект финансовых вложений.

При выбытии ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

(Основание: абз. 2 п. 26, п. 29 ПБУ 19/02)

Учет кредитов и займов

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

Учет расчетов по кредитам и займам ведется в зависимости от сроков погашения на счетах 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» и 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам» на отдельных субсчетах по видам заимствования: выданные в рублях, выданные в валюте, займы по облигациям и т.д.

Суммы займов и начисленные проценты по ним учитываются обособленно на отдельных субсчетах (п. 4 ПБУ 15/2008).

Аналитический учет кредитов и займов ведется по контрагентам и заключенным с ними договорам.

Задолженность по заемным обязательствам отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в сумме фактически полученных денежных средств и (или) иных вещей, в том числе при выдаче собственного векселя, оформленного договором вексельного займа или договором купли-продажи векселя.

Если договором по предоставлению заемных средств не определены день начала (окончания) начисления процентов, проценты начисляются со дня, следующего за днем фактического поступления денежных средств на расчетный счет (в кассу) организации (фактического поступления иного имущества) и прекращают начисляться в день, следующий за днем возврата (частичного возврата) задолженности займодавцу. При этом в расчет принимается действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно), если иное не определено договором займа.

Задолженность по полученным займам и кредитам отражается в бухгалтерской отчетности с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов (п. 73 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в

Российской Федерации, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 г. № 34н).

В зависимости от срока обращения (погашения) задолженность по полученным займам и кредитам, включая проценты к уплате, отражается в бухгалтерской отчетности (Балансе) с разделением на краткосрочную и долгосрочную.

В соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" (ПБУ 4/99) перевод долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную производится на отчетную дату, когда по условиям договора займа (кредита) до возврата основной суммы долга остается 365 дней.

Начисление процентов по всем видам заимствования производится равномерно (ежемесячно) и отражается в составе прочих расходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы», за исключением капитализируемой части процентов, которая включается в стоимость инвестиционного актива.

Дополнительные расходы по обслуживанию кредитов и займов учитываются в следующем порядке:
В отношении процентов, учитываемых как прочие расходы, соответствующие дополнительные расходы включатся в состав прочих расходов в порядке, указанном в настоящем Положении – единовременно либо в течение срока исполнения обязательств по договору кредита или займа.
В отношении процентов, учитываемых в составе стоимости инвестиционного актива, соответствующие дополнительные расходы включаются в стоимость инвестиционного актива единовременно.
Единовременно в момент возникновения включаются в стоимость инвестиционного актива дополнительные расходы по обслуживанию целевых кредитов и займов, различные комиссионные платежи за предоставление кредита, за резервирование денежных средств, за часть не использованных организацией-заемщиком по открытой ей кредитной линии денежных средств. При этом комиссия может быть выражена в фиксированной сумме либо в процентах.
Капитализируемая часть процентов включается в стоимость инвестиционного актива по кредитам и займам, непосредственно привлекаемым (целевым) и фактически использованным на его приобретение, сооружением и (или) изготовление.
Расходы по кредитам и займам, привлеченным для приобретения (создания) инвестиционного актива, включаются в стоимость актива при следующих условиях:
Расходы по приобретению (созданию) инвестиционного актива подлежат признанию в бухгалтерском учете.
Работы по приобретению (созданию) инвестиционного актива начаты, т.е. затраты по данному активу понесены.
В целях включения начисленных процентов по кредитам и займам в стоимость инвестиционного актива Общество руководствуется следующим:
Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени (свыше 12 месяцев).
Под периодом подготовки к предполагаемому использованию понимается срок, запланированный для осуществления работ, непосредственно относящихся к приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива.
Указанный подход применяется:
в отношении объектов недвижимости, строительство которых осуществляет Инвестор/Застройщик с целью их последующей реализации по договорам инвестирования (соинвестирования), договорам участия в долевом строительстве, договорам купли-продажи, договорам купли-продажи будущей вещи.
Момент начала капитализации расходов по заемным средствам определяется в следующем порядке:
По целевому проектному финансированию – с момента получения кредита (займа).

Доходы и расходы

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н, Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н, Положением по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" ПБУ 2/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н.

Порядок признания выручки по договорам, исполнение которых носит долгосрочный характер и составляет более одного отчетного года, или сроки начала и исполнения которых приходятся на разные отчетные годы, осуществляется на основе Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 27.06.2016 N 98н) в соответствии с Проектом Федерального стандарта бухгалтерского учета «Доходы».

Выручка не подлежит признанию, если одновременно еще не переданы покупателю обещанные товары, и при этом, отсутствуют права на получение возмещения за товары.

Выручка от реализации объектов недвижимости и будущих объектов недвижимости, включает выручку в отношении еще строящихся объектов по разрабатываемым и утверждаемым проектам.

Выручка от реализации объектов недвижимости признается по мере выполнения обязанностей, связанных с осуществлением последующей передачи реализуемого объекта. Если формирование реализуемого объекта осуществляется в течение периода и, следовательно, обязанность к последующей передачи будущего объекта осуществляется в течение периода, то и выручка от реализации объекта также признается в течение периода, т.е. выручка от продажи объектов недвижимости с длительным циклом изготовления признается в бухгалтерском учете в

течении цикла изготовления, по мере готовности. Выручка от продажи объектов недвижимости признается в бухгалтерском учете по мере готовности объектов, подлежащих продаже, если возможно определить готовность таких объектов. (Основание: п. 13 Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99" (Приказ Минфина России от 06.05.1999 N 32н).

Затраты на строительство, списываются на себестоимость готовой продукции расчетным путем по мере готовности. В целях определения меры готовности по строящимся объектам недвижимости, применяется метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам.

Прочие доходы и расходы отражаются в отчетности развернуто.

Денежные средства

Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

В отчете о движении денежных средств отражаются свернуто следующие денежные потоки:

- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее; поступления и платежи в случае возврата перечислений по техническим причинам.

Изменения в учетной политике

С 1 января 2025 г. в учетную политику Общества по бухгалтерскому учету внесены изменения в связи с вступлением в силу ФСБУ 4/2023.

3. ПРИНЦИП НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Информация в отношении событий и условий о применимости допущения непрерывности деятельности

Настоящая бухгалтерская отчетность подготовлена, исходя из допущения о том, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

Бухгалтерская отчетность не содержит корректировок балансовой стоимости активов и обязательств, которые могли бы потребоваться, если бы Общество не могло продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

По состоянию на 31.12.2025 Обществом проведено тестирование на обесценение финансовых вложений в выданные займы - обесценение не выявлено.

В 2025 г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для организации.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчётного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределённость в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем
Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Расшифровки отдельных статей Бухгалтерского баланса:

4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Объекты, принятые к учету в качестве нематериальных активов по счету 04 «НМА» по состоянию на 31.12.2024 г. и 31.12.2025 г. отсутствуют.

Информация о незаконченных операциях по приобретению нематериальных активов представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской отчетности, Таблица 3.5.

Сумма вложений в нематериальные активы, учитываемые на счете 08.05 «Приобретение нематериальных активов» включается в показатель строки 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса.

5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Информация о наличии и движении основных средств представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской отчетности за 2025 год, Таблица 4.1.

Информация о наличии и движении объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации основных средств представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской отчетности, Таблица 4.5.

По состоянию на 31.12.2025 г. полностью самортизированные основные средства отсутствуют.

По строке 1150 Основные средства» Бухгалтерского баланса Общество отражает права пользования активами, признанные в бухгалтерском учете согласно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» по балансовой стоимости (разница между сальдо по счетам 01.03 «Арендованное имущество» и 02.03 «Амортизация арендованного имущества»). Информация о наличии и движении прав пользования активами представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 4.2.

По состоянию на 31.12.2025 в составе основных средств отражено право пользования активом (ППА) следующих объектов в сумме по каждому ППА:

Имущество, полученное в аренду и отражаемое в учете арендатора как право пользования активом (ППА), в том числе:	2025 г.	2024 г.
Аренда (ППА)_ЗУ_кад.№77:04:0001019:10494_Шарикоподшипниковская,д.4,корп.20	5 278	6 182
Аренда (ППА)_Офисное помещ.кад№77:01:0002016:2835, пл.4,27 кв.м,г.Москва, Кадашевская наб.,дом 6/1/2	800	1 085
Аренда (ППА)_Оф.пом-я с КД: 77:01:0002016:2837; 77:01:0002016:2834; 77:01:0002016:283	389 108	510 712
Аренда (ППА)_Оф.пом-я с КД: 77:01:0005016:3594 ОП 381,6 кв.м	74 802	
Аренда (ППА) Нежилое помещ. 36,5 кв.М. (Новоостаповская)	947	

6. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ

Расшифровка стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» Бухгалтерского баланса, тыс. руб.

Отложенные налоговые активы Виды активов и обязательств	***на 31.12.2025***	***на 31.12.2024***
Всего, в т.ч.:	**5 633 584**	**3 456 064**
ОНА по расходам будущих периодов (с суммы убытка в налоговом учете, накопленного на конец отчетного периода)	199 207	153 366
ОНА по расходам будущих периодов (с суммы начисленных процентов по кредитам отложенным в налоговом учете)	5 236 709 -	3 124 688 -
ОНА в связи с отражением права пользования активом в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»	163 245	172 508
ОНА по незавершенному производству	34 241	5 320
ОНА по внеоборотным активам	182	182

7. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Информация о финансовых вложениях представлена в приложениях к пояснениям к бухгалтерской отчетности за 2025 год, Таблица 5.1. По состоянию на 31.12.2025г. обесценение финансовых вложений не выявлено.

8. ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской отчетности за 2025 год, Таблица 6.1. По состоянию на 31.12.2025г. обесценение запасов не выявлено.

Затраты, связанные с реализацией проекта строительства Объекта «Многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой» по адресу: г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Фрунзенская набережная.,вл. 30, вл. 30 стр. 2, вл. 30, стр. 19, Отражены в таблице 6.1 по строке затраты в не завершенном производстве.

9. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности представлена в приложениях к пояснениям к бухгалтерской отчетности за 2025 год, Таблица 7.1.

В Обществе резерв под обесценение дебиторской задолженности не создавался в связи с отсутствием сомнительной задолженности.

Просроченная задолженность на 31.12.2025 отсутствует.

10. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

Состав денежных средств Общества на отчетную дату представлен в таблице:

Вид денежных средств	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2025 г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	1 477	1 154
Депозитные счета	225 500 -	228 400
Итого денежные средства:	**226 977**	**229 554**

Общество не имеет ограниченных в использовании денежных средств.

На отчетную дату у Общества отсутствуют открытые в пользу других организаций аккредитивы по незавершенным сделкам, и средства в аккредитивах, открытых в пользу Общества.

11. КАПИТАЛ

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2024 г. и 31.12.2025 г. полностью оплачен и составляет 7 000 000 руб.
В 2024, 2025 г. г. дивиденды не объявлялись.

12. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Состав заемных средств Общества представлен Приложениях к пояснениям к бухгалтерской отчетности на 31.12.2025 год, Таблица 4.1.

Сроки погашения и процентные ставки по заемным средствам:

Тыс. руб.

Договор	**Сумма основного долга, тыс. руб.**	**Сумма задолженности по процентам, тыс. руб.**	**Ставка**	**Срок погашения**
Договор №4870 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 02.08.2021	32 759 750	20 926 443	Средневзвешенная процентная ставка , определяемая с учетом ключевой ставки Банка России	не позднее 31.12.2031 г.
Договор №4870 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 02.08.2021 в ред.ДС №10	12 000 000	5 904 095	Средневзвешенная процентная ставка , определяемая с учетом ключевой ставки Банка России	не позднее 31.12.2031 г.
Договор невозобновляемой кредитной линии №30/К/0601 от 21.07.2021 г. (Уведомление об уступке прав (требований)	1 851 000	841 851	Переменная ставка в размере ¾ ключевой ставки Банка России,	Не позднее 31.12.2029 г.

от 14.12.2022 к данному договору)			с 14.12.2022 – 10,9%	
Договор невозобновляемой кредитной линии №30/К/0639 от 07.02.2022 г. (Уведомление об уступке прав (требований) от 14.12.2022 к данному договору)	127	28 043	Переменная ставка в размере ¾ ключевой ставки Банка России, с 14.12.2022 – 10,9%	Не позднее 31.12.2029 г.

13. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Информация о наличии и движении оценочных обязательств Общества представлена в приложениях к пояснениям к бухгалтерской отчетности за 2025 год, Таблица 8.3. В составе оценочных обязательств отражены суммы резервов на оплату отпусков.

Все оценочные обязательства на 31.12.2025г. являются краткосрочными.

14. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности представлена в приложениях к пояснениям к бухгалтерской отчетности за 2025 год, Таблица 8.1.

Просроченных обязательств по налогам и сборам по состоянию на 31.12.2025г. у Общества нет.

15. ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Обязательства по аренде, учитываемое в соответствии с ФСБУ 25/2018, отражаются по приведенной стоимости, определяемой как остаток на субсчете 76.07.1 «Арендные обязательства» за вычетом остатка на субсчете 76.07.5 «Проценты по аренде» и остатка на субсчете 76.07.9 «НДС по арендным обязательствам».

Обязательство по аренде, подлежащее погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты отражено в составе Раздела V «Краткосрочные обязательства по строке 1550 «Прочие обязательства» в размере 105 486 тыс. руб. на 31.12.2024 г. и в размере 126 162 тыс.руб. на 31.12.2025 г.

Расшифровки отдельных статей Отчета о финансовых результатах (ОФР)

16. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

На величину нераспределенной прибыли отчетного года повлияли доходы и расходы, представленные в таблице:

Наименование показателя	2024 г.	2025 г.
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС)	**9 962 188**	**6 506 944**
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	**(2 465 274)**	**(3 471 737)**
Валовая прибыль (убыток)	**7 496 914**	**3 035 207**
Коммерческие расходы	-	-
Управленческие расходы	-	-
Прибыль (убыток) от продаж товаров, работ, услуг	**7 496 914**	**3 035 207**
Доходы от участия в других организациях		
Проценты к получению	**2 491 552**	**2 701 324**

Наименование показателя	2024 г.	2025 г.
Проценты к уплате	**(2 569 530)**	**(3 104 707)**
Прочие доходы	**8 156 911**	**433 236**
В том числе:		
Доход от штрафных санкций (компенсации) по договорам		**228 000**
Доходы, связанные со сдачей имущества в аренду	**166**	**100**
Доходы от реализации ОС	**-**	**187 500-**
Доход участника при ликвидации общества	**8 149 031**	
Оценочные обязательства	**619**	**16 716**
Разница стоимости услуг по оформлению ЗУ	**6 829**	
Прочие доходы	**266**	**17 636**
Прочие расходы	**(29 491)**	**(143 145)**
В том числе:		
Расходы от реализации ОС	**-**	**(86 334)-**
Расходы по проведению мероприятий	**(25 417)**	**(15 378)**
Расходы на содержание офиса продаж	**(3 749)**	**(19 722)**
Прочие расходы	**(325)**	**(21 711)**
Прибыль (убыток) до налогообложения по стр. 2300 ОФР	**15 546 356**	**2 921 915**

РАСШИФРОВКА ПРОЧИХ ЗАТРАТЫ НА ПРОИЗВОДСТВО (Приложение к пояснениям 10 «Расходы по обычным видам деятельности») представлена ниже.

Итого	12 828 558
Сумма процентов по кредиту, капитализируемые	8 427 491
Расходы, связанные со строительством	4 401 067

17. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Налог на прибыль по строке 2410 ОФР:

Показатели, объясняющие взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения в соответствии с ПБУ 18/02 - условный расход (доход), ставка по налогу на прибыль, временные разницы, постоянные налоговые расходы (доходы) представлены в таблице:

Тыс. руб.

Информация по налогу на прибыль	За 2024 год	За 2025 год
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету (стр. 2300 ОФР)	**15 546 356**	**2 921 915**
Ставка налога на прибыль	**20%**	**25%**
Сумма условного расхода по налогу на прибыль	(3 109 271)	(730 479)
Постоянные разницы отчетного периода	**1 180 665**	**30 830**
Изменение отложенного налога на прибыль по стр. 2412 ОФР, всего:	**(1 928 606)**	**(699 649)**
Итого по строке 2411 «Текущий налог на прибыль»	**-**	-

Показатель	на 31.12.2024	на 31.12.2025	Срок погашения
Сумма отложенного налогового актива	3 456 064	5 633 584	от 1 до 5 лет
Сумма отложенного налогового обязательства	5 392 842	8 269 882	от 1 до 5 лет

С 2025 года в соответствии с Федеральным законом от 12.07.2024 № 176-ФЗ изменились ставки по налогу на прибыль организаций. Налоговая ставка повысилась с 20 до 25 %. В связи с этим в бухгалтерской отчетности на 31.12.24 был произведен пересчет отложенных налоговых активов и обязательств по ставке 25%.

Изменение ставки налога на прибыль оказало следующее влияние на отложенные налоговые активы и обязательства в тыс.руб.:

Вид активов и обязательств	На 01.01.2024, по ставке 20%				Пересчет по ставке 25%		На 01.01.2025, по ставке 25%	
	Вычитаемая временная разница	Налогооблагаемая временная разница	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Отложенные налоговые активы	женные налоговые обязательства	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства
1	2	3	4	5	12	13	14	15
Внеоборотные активы	728		146		36	36	182	182
Незавершенное производство		6 858 398		1 371 680	1 064	536 914	5 320	2 684 569
Основные средства		229 980	10 632			25 899		129 495
Расходы будущих периодов	6 402 110		1 280 422		624 938		3 124 688	
Прочие расходы						507 036		2 535 179
Убытки прошлых лет	393 013		78 603		30 673		153 366	
Арендные обязательства	283 139				34 502		172 508	
Проценты по обязательствам		30 827		6 165 7		8 658		43 288
Итого	**7 078 991**	**7 119 204**	**1 369 802**	**1 377 845**	**691 213**	**1 078543**	**3 456 064**	**5 392 713**

Чистая прибыль отчетного периода по стр. 2400 ОФР составляет 2 222 266 тыс. руб., чистая прибыль за 2024 год составляет 13 617 750 тыс. руб.

18. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАБАЛАНСОВЫХ АКТИВАХ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ

Расшифровка объектов забалансового учета, тыс. руб.:

Наименование счета забалансового учета	31.12.2024	31.12.2025
008, Обеспечения обязательств и платежей полученные	-	-
008.01, Поступление по счетам экскору по ДДУ	5 052 863	12 783 383
009, Обеспечения обязательств и платежей выданные	306 241 638	336 065 135
МЦ, Материальные ценности в эксплуатации	5 497	7 120

Расшифровка сч.009.02 по контрагентам

009. Обеспечения обязательств и платежей выданные	2024 г.	2025 г.
Королевское отделение Северного головного отделения Среднерусского банка ПАО Сбербанк	66 294 848	89 037 189
СБЕРБАНК ПАО	39 000 000	39 000 000
Сергея Макеева СЗ АО	65 146 597	67 506 982
СЗ АЛЬФА-СТРОЙ ООО	65 153 596	67 506 982
Смайнэкс Управление Активами ООО	5 500 000	5 500 000
ФЛ	65 146 597	67 506 982
Итого	306 241 638	336 065 135

Вероятность возможных обязательств Общества в случае неисполнения должниками обеспечиваемого обязательства перед кредиторами оценивается как низкая.

19. ИНФОРМАЦИЯ К ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

В отчете о движении денежных средств отражаются платежи Общества и поступления в Общество денежных средств и денежных эквивалентов (денежные потоки).

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в денежные средства и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Денежными эквивалентами для целей составления отчета о движении денежных средств признаются депозитные вклады на срок 90 дней и менее;

В Отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и платежей поставщикам и подрядчикам.

20. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

По состоянию на 31 декабря 2025 г. единственным бенефициарным владельцем Общества является Тулупов А.В.

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

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Организационно-правовая форма	Гражданство	Основание (основания), по которому лицо входит в группу лиц
1	Демидов Леонид Павлович		РФ	Генеральный директор Общества,,лицо осуществляющее

				полномочия единоличного исполнительного органа
2	Тулупов Алексей Викторович		РФ	контроль 100 % акций
Основные хозяйственные общества				
3	ООО «Смайнэкс Управление Активами», ИНН 7709463989	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 5	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество, доля участия аффилированного лица в уставном капитале Общества 0,01%
4	ООО «СЗ Альфа-Строй», ИНН 7708397395	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, помещ. 1/4	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество, доля участия аффилированного лица в уставном капитале Общества 99,99%

Полный перечень юридических и физических лиц - связанных сторон Общества приведен в Приложении № 1 к настоящим Пояснениям

Показатели расчетов по операциям со связанными сторонами, незавершенными на 31.12.2025, представлены в таблице:

тыс. руб.

Показатель	2025	2024
Дебиторская задолженность	**1 704 338**	**580 907**
-основные хозяйственные общества		
- прочие стороны	*1 704 338-*	*580 907*
Кредиторская задолженность	**78 868**	**97 159**
-основные хозяйственные общества	*23 826*	*64 524*
-прочие стороны	*55 042*	*32 635*
- дочерние общества	-	-
Задолженность по выданным займам, в т.ч. по процентам начисленным	***17 466 567***	***14 812 845***
-основные хозяйственные общества	*17 466 567*	*14 812 845*
-прочие стороны	-	
- дочерние общества	-	-
Задолженность по займам полученным, в т.ч. по процентам начисленным	**2 747 791**	**2 772 584**
-основные хозяйственные общества	*2 747 791*	*2 772 584*
Задолженность по вознаграждениям	**0**	**1 349**
-основной управленческий персонал	*0*	*1 349*

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в таблице:

тыс. руб.

Виды и объем операций в течение года	2025	2024
Продажа товаров, работ, услуг , без НДС	-	-
Приобретение товаров, работ, услуг, без НДС		**925 420**
-основные хозяйственные общества	*16 888*	*67 124*

Виды и объем операций в течение года	2025	2024
- дочерние общества	-	*48 410*
- прочие стороны		*858 296*
Вклады в уставные (складочные) капиталы	-	-
- дочерние общества	-	-
Вклады в имущество дочернего общества (без увеличения уставного капитала)	-	***4 297 570***
- дочерние общества	-	*4 297 570*
Проценты по займам, выданным связанным сторонам	**2 661 722**	**2 474 517**
-основные хозяйственные общества	*2 661 722*	*2 474 517*
- дочерние общества	-	
Проценты по кредитам и займам, полученным от связанных сторон	**205 207**	**226 843**
- основные хозяйственные общества	205 207	226 843
Выбытие денежных средств по текущей деятельности, без НДС	**(4 619 732)**	**(1 113 388)**
-основные хозяйственные общества	(22 438)	*(12 405)*
Прочие стороны	(4 597 294)	*(1 100 983)*
Поступление денежных средств по финансовой деятельности, без НДС		
-основные хозяйственные общества		
- прочие связанные стороны		
- дочерние общества		-
Выбытие денежных средств по финансовой деятельности, без НДС	***(430 516)***	**(123 700)**
-основные хозяйственные общества	*(428 333)*	*(123 700)*
- прочие связанные стороны	*(2 183)*	
Выбытие денежных средств по инвестиционной деятельности, без НДС		**(250 000)**
-основные хозяйственные общества		**(250 000)**
-дочерние общества		
Поступление денежных средств по инвестиционной деятельности, без НДС	***41 260***	***86 458***
-основные хозяйственные общества	*41 260*	*19 000*
- дочерние общества		*67 458*
- прочие связанные стороны		

Краткосрочное вознаграждение основного управленческого персонала, включая заработную плату за 2025 год составило 75 927тыс. рублей, (2024 год составило 40 264 тыс. рублей). Указанная сумма включает налог на доходы физических лиц. Долгосрочные вознаграждения отсутствуют.

Вознаграждение основного управленческого персонала оговорено условиями трудовых контрактов. В соответствии с российским законодательством Общество перечисляло взносы в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования, исчисленные Обществом исходя из величины выплат и иных вознаграждений работникам, включая основной управленческий персонал

21. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Общество не участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, по состоянию на 31 декабря 2025 года не создавался.

Информация о наличии обеспечений, выданных третьим лицам, представлена в приложениях к пояснениям к бухгалтерской отчетности за 2025 год, Таблица 9.

Собственных векселей, по которым встречные обязательства третьими сторонами не исполнены (не получены денежные средства, товары, работы, услуги) по состоянию на 31.12.2025 г у Общества нет.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. Общество не получало обеспечения в форме залога и поручительства от третьих лиц перед Обществом.

Денежными средствами, которые могут быть получены на условиях овердрафта на 31 декабря 2025 г., Общество не располагает.

22. СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА

События отсутствуют.

23. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

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

Общество подвержено **кредитному риску**, связанному с его операционной деятельностью.

Максимальная подверженность кредитному риску на 31 декабря отчетного года представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, представленных ниже:

Вид актива по балансу	**2025**	**2024**
Запасы	55 410 885	44 412 301
Дебиторская задолженность	24 346 194	14 088 181
Краткосрочные финансовые вложения	-	-
Денежные средства	229 554	226 977
Прочие оборотные активы	138	62
ИТОГО	**79 986 771**	**59 238 299**

Осуществляется управление кредитным риском, обусловленным остатками средств на счетах в банках и финансовых организациях в соответствии с политикой Общества. Излишки средств инвестируются в депозиты утвержденных финансовых организаций.

Управление **риском ликвидности** осуществляется посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала. Данный подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ресурсов таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. Общество проанализировало концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришло к выводу, что она является низкой. В настоящее время Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования, а также имеет как задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

В связи с тем, что на 31 декабря 2025г. активы и обязательства Общества, выраженные в иностранной валюте или условных единицах отсутствуют, **валютный** риск отсутствует.

Общество оценивает риск возможного колебания будущих потоков денежных средств из-за изменения рыночных цен как находящийся на допустимом уровне.

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

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

Генеральный директор **Демидов Леонид Павлович**

25 марта 2026г.

Приложение № 1
К настоящим пояснениям

Перечень лиц, входящих в одну группу лиц с ООО "СЗ Альфа" по состоянию на 31 декабря 2025 г.

Раздел 1. Перечень юридических лиц					
№ п/п	**Наименование**	**Организационно-правовая форма**	**ИНН**	**ОГРН**	**Код основания, по которому лицо входит в группу лиц**
1	"ВИП-Центр"	ООО	9722053914	1237700589830	
2	"Раушская"	ООО	7703671118	1087746857098	
3	"Специализированный застройщик АКТИВСтрой"	ООО	7708388993	1207700364684	
4	"Специализированный застройщик "Врубеля 4"	ООО	7708409763	1227700617451	
5	"Специализированный застройщик "Толмачевский"	ООО	9715345190	1197746294350	
6	"Специализированный застройщик Альфа-Строй"	ООО	7708397395	1217700335049	
7	"Специализированный застройщик ВИП-Строй"	ООО	7708380017	1207700200014	
8	"Специализированный застройщик Сергея Макеева"	АО	7703216430	1027739381141	
9	"Специализированный застройщик Врубеля"	ООО	7708373027	1207700052120	
10	"Специализированный застройщик Гамма"	ООО	7708397613	1217700354706	
11	"Специализированный застройщик Смайнэкс Вест Гарден"	ООО	7708397758	1217700367004	
12	"Специализированный застройщик Дельта"	ООО	7708397606	1217700354695	
13	"Специализированный застройщик Дельта-Строй"	ООО	7708397740	1217700366971	
14	"Специализированный застройщик Ильинка"	ООО	7708397250	1217700326612	
15	"Специализированный застройщик Ильинка 3/8"	ООО	7708352901	1197746385341	

16	"Специализированный застройщик "Смайнэкс Обыденский №1"	ООО	9706013618	1217700099869	
17	"Территориальная дирекция "Нежинская"	ООО	5032085888	1035006456627	
18	"Территориальная дирекция "Русаковская"	ООО	7703647676	1077761883210	
19	"Управление капитального строительства "ИНТЕКО"	ООО	7705609387	1047796531848	
20	"ИнвестПроектХолдинг"	ООО	7709462872	1157746618633	
21	"Смайнэкс Инжиниринг"	ООО	9706005173	1207700089057	
22	"Смайнэкс Управление Активами"	ООО	7709463989	1157746675965	
23	"Смайнэкс"	ООО	7705764030	1067759729311	
24	"Сущевский Вал"	ООО	7709481794	1167746053342	
25	"Специализированный застройщик "Второй"	ООО	9706003031	1197746610082	
26	"Брикстон"	ООО	7705535022	1137746210579	
27	"Смайнэкс Констракшн"	ООО	7709492531	1167746468801	
28	"Смайнэкс Инвестиции"	ООО	9715345313	1197746296880	
29	"Специализированный застройщик "Смайнэкс Тишинский Бульвар"	ООО	7703430017	1177746674203	
30	"Служба Комфорта Смайнэкс"	ООО	9721070240	1187746864975	
31	"Смайнэкс Лэндмарк Менеджмент"	ООО	7709453532	1157746270439	
32	Булочно-кондитерский холдинг "Коломенский"	ООО	9724011275	1207700154364	
33	Булочно-кондитерский комбинат "Коломенский"	ЗАО	7724766868	1107746913845	
34	"Дедовский хлеб"	ЗАО	5017000350	1025001823054	
35	"Коломенское поле"	ООО	5017118338	1185053040380	
36	"ТД "Коломенский"	ООО	9721071156	1187746912528	
37	"Служба Комфорта Парка Мира"	ООО	9717091350	1207700149403	
38	"Джаз. Служба комфорта Смайнэкс"	ООО	9706008343	1207700323038	
39	"Хлебозавод Балашихи"	ООО	5017124518	1205000100392	
40	"Новослободская"	ООО	7707351768	1157746876264	
41	"Форвард"	ООО	9706005913	1207700164264	
42	"Специализированный застройщик "Чистые пруды"	ООО	9709054651	1197746580415	
43	"Специализированный застройщик Альфа"	ООО	7708397268	1217700326634	
44	"Хамелеон. Служба комфорта Смайнэкс"	ООО	9721120212	1217700095227	
45	"Чистые пруды девелопмент"	ООО	9709073573	1217700368071	
46	"Базальт"	ООО	7705739315	1067746756989	
47	"Специализированный застройщик "Третий"	ООО	9706019881	1217700550099	
48	"Хлебный дом"	ООО	7810356819	1157847198926	
49	"Коломенский Торговый Дом"	ООО	5074075867	1225000065245	
50	"Волжский Пекарь"	АО	6900000501	1026900516653	
51	"Специализированный застройщик "Четвертый"	ООО	9706030035	1237700023626	
52	"Некстейдж"	ООО	9723155210	1227700321452	
53	"Смайнэкс Премиум Сервис"	ООО	9706030652	1237700097898	
54	"Квартал Смайнэкс"	ООО	9706031470	1237700180310	
55	"Вавилова 13А"	АО	7736338056	1217700562144	

56	"Таксомоторный Парк-12"	ООО	7736315370	1187746205240	
57	"Группа компаний "Дарница"	ООО	7806458984	1117847306807	
58	"Специализированный застройщик Онест"	ООО	9706035770	1237700596858	
59	"Садовая-Спасская"	ООО	7708423550	1237700608397	
60	"Специализированный застройщик Вест Гарден"	ООО	9706035788	1237700596869	
61	"Специализированный застройщик Пятый"	ООО	9706036460	1237700646732	
62	"Специализированный застройщик Шестой"	ООО	9706036453	1237700646600	
63	"Специализированный застройщик Седьмой"	ООО	9706036485	1237700646754	
64	"Специализированный застройщик Восьмой"	ООО	9706036502	1237700646842	
65	"Специализированный застройщик Девятый"	ООО	9706036478	1237700646743	
66	"ХлебИнвест"	ООО	5074084332	1235000127064	
67	"Специализированный застройщик Квант"	ООО	9706038845	1237700800556	
68	"Скиф инвест"	АО	7720886603	1237700056274	
69	"Управляющая компания ВЕСТ ГАРДЕН"	ООО	7734469222	1237700011108	
70	"Смайнэкс Проект"	ООО	9706042979	1247700169144	
71	"МОСКОВСКИЙ ШЕЛК"	АО	7704016313	1027739256698	
72	"Специализированный застройщик Джоуль"	ООО	9706044373	1247700280035	
73	"Специализированный застройщик Люмен"	ООО	9706044359	1247700279991	
74	ПерфектКом АйТи Солюшнс	ООО	7735027442	1037739674356	
75	"Хлебокомбинат "Пролетарец"	АО	7723001680	1027739530169	
76	«Смайнэкс Групп»	ООО	9706046420	1247700419900	
77	«Смайнэкс Девелопмент»	ООО	9706046613	1247700432715	
78	«Хайфорд»	ООО	9717064607	5177746143856	
79	"Смайнэкс Строй"	ООО	9706049678	1247700658589	
80	"Смайнэкс Комфорт"	ООО	9706049692	1247700658875	
81	«ИНГРАД»	ПАО	7702336269	1027702002943	
82	«ИНГРАД-КАПИТАЛ»	ООО	7702228714	1027700033173	
83	«ПРОСПЕКТ»	ООО	7704646989	5077746740077	
84	«УЛИТ М ГмбХ» (ULIT M GmbH)	Акционерная компания	-	Рег. номер HRB 207729 B	
85	«Л10»	ООО	7704444319	1177746960632	
86	«Специализированный застройщик «Лужнецкая»	ООО	7707435111	1197746635624	
87	«Румянцево»	ООО	7733554108	1057748663862	
88	«Специализированный застройщик «Румянцево Град»	ООО	7707435312	1197746644897	
89	«Специализированный застройщик СК «ТОРПЕДО»	ООО	7707581169	1067746404648	
90	«ПРЕЗИДЕНТ»	ООО	7107036972	1027100972865	
91	«Процион»	ООО	7714466417	1207700448724	
92	«Лидер групп»	ООО	9715286097	5167746416217	
93	«Специализированный застройщик Инград Девелопмент»	ООО	7707431614	1197746410894	
94	«Специализированный застройщик «Флагман»	ООО	7719515280	1047796309527	
95	«Логистика-Т»	ООО	9707002263	1237700436104	

96	«Торговый дом Инград»	ООО	7707435802	1197746685927	
97	«Специализированный застройщик Осенний квартал»	ООО	7709891487	1117746962453	
98	«Специализированный застройщик «Мартемьяново»	ООО	5030048376	1055005602475	
99	«Специализированный застройщик «Фортуна»	ООО	5030056345	1065030023101	
100	«Проект 2»	ООО	9707029385	1247700316115	
101	«Специализированный застройщик Развитие будущего»	ООО	9715283642	5167746357213	
102	«Специализированный застройщик «Вятская»	ООО	7714429912	1187746719489	
103	«Косметическое объединение «Свобода»	АО	7714078157	1027739487973	
104	«Норд-Инвест»	ООО	7714812025	1107746530055	
105	«ЮРИНКОМ»	ООО	7714925075	1147746010114	
106	«ФОРТЕНО»	ООО	7718274145	1157746840943	
107	«Вальда»	ООО	7707585886	1067746542654	
108	«КОРОНА»	ООО	7722738569	1117746087139	
109	«ДЕНИКА»	ООО	7734676363	1127746200900	
110	«Павловский квартал»	ООО	7707655156	1087746241450	
111	«Управляющая компания «Импульс»	ООО	7707521900	1047796489575	
112	«Троицкое подворье»	ООО	7727757974	1117746650790	
113	«Яхт-клуб»Пестовский»	ООО	7707521360	1047796469500	
114	«ОПИН Инжиниринг»	ООО	7839305694	1047855127803	
115	«Тимонино»	ООО	5030053721	1065030019768	
116	«Клинсельхозагро»	ООО	7727845860	5147746214149	
117	«Инвестиции в градостроительство»	ООО	7715929315	1127746569873	
118	«ИР Девелопмент»	ООО	7708142943	1027700087051	
119	«Инград Новостройки»	ООО	7707432079	1197746449867	
120	«Инград Недвижимость»	ООО	7702740062	1107746716956	
121	«Инград Пойнт»	ООО	9701094490	5177746212023	
122	«Проект Капитал»	ООО	7707526697	1047796674420	
123	«ОПИН Девелопмент»	ООО	7707634815	1077758747681	
124	«Проект 1»	ООО	9707012529	1237700704120	
125	«Проект 3»	ООО	9707029378	1247700316104	
126	«ГРОУВ ТЕКНОЛОДЖИЗ (РАША) ЛИМИТЕД» (GROWTH TECHNOLOGIES (RUSSIA) LIMITED)	Компания с ограниченной ответственностью	-	Рег. № НЕ 91823	
127	«ОПИН КЭПИТАЛ ИНК.» (OPIN CAPITAL INC.)	Корпорация	-	Рег. № 002146209	
128	«ОНИГОМАТИ ИНВЕСТМЕНТ ЛИМИТЕД» (ONIGOMATI INVESTMENT LIMITED)	Компания с ограниченной ответственностью	-	Рег. номер НЕ 167561	
129	"Кварта Хоум"	ООО	7734458478	1227700499267	
130	"ФОРИВЕР СЕРВИС"	ООО	9726050150	1237700507538	
131	"Прайм регистр"	ООО	5029188058	1145029009157	
132	"ПРАЙМЕРИКА"	ООО	7716794090	1157746429686	
133	"Земельный капитал"	ООО	7727755159	1117746563549	
134	"Экосервис Шолохово"	ООО	5029202231	1155029008672	
135	"Марьино"	ООО	9717157210	1247700208205	
136	«Смайнэкс Сервис»	ООО	9706050634	1247700722268	

137	"Румпро"	ООО	9706051042	1247700745863	
138	"Шолохово"	ООО	9704246254	1247700496603	
139	«Мурай»	ООО	7714133584	1027700366275	
140	"Бутербродика"	ООО	7810667204	1257800024866	
141	"Продинвест"	ООО	9724217420	1257700144096	
142	«Продмастер»	ООО	7811337939	1067847359250	
143	"Смайнэкс Резиденс"	ООО	9706058961	1257700443032	
144	"Специализированный застройщик Кельвин"	ООО	9706059605	1257700501717	
145	"Специализированный застройщик "Галс-Кузнецкий мост"	ООО	9714030462	1237700918795	

Раздел 2. Перечень физических лиц

№ п/п	Фамилия, имя, отчество		ИНН	СНИЛС	Код основания, по которому лицо входит в группу лиц
1	Тулупов Алексей Викторович				
2	Шиллер Валерия Ильинична				
3	Колганова Елена Владимировна				
4	Полетика Андрей Константинович				
5	Козлов Дмитрий Владимирович				
6	Стасюк Андрей Анатольевич				
7	Макаришин Евгений Иванович				
8	Куркачева Маргарита Геннадьевна				
9	Яковлева Татьяна Борисовна				
10	Мохначёв Андрей Сергеевич				
11	Санина Светлана Сергеевна				
12	Евдокимов Никита Вячеславович				
13	Лагуновская Инара Вячеславовна				
14	Борисов Фёдор Павлович				
15	Сертаков Олег Олегович				
16	Статкевич Игорь Олегович				
17	Бабий Владимир Анатольевич				
18	Мосунов Алексей Александрович				
19	Ивлев Дмитрий Александрович				
20	Кокорин Иван Сергеевич				
21	Медунцов Алексей Сергеевич				
22	Самохин Олег Сергеевич				
23	Демидов Леонид Павлович				
24	Бондарь Артём Валентинович				
25	Малунов Николай Сергеевич				
26	Карташов Владислав Михайлович				
27	Благовещенский Алексей Николаевич				
28	Романова Екатерина Игоревна				
29	Кустова Ольга Ивановна				
30	Дмитриев Николай Игоревич				
31	Максименко Дмитрий Юрьевич				
32	Пискуровская Екатерина Юрьевна				

33	Самохин Роман Сергеевич				
34	Иванова Ирина Сергеевна				
35	Щербинина Анна Сергеевна				
36	Хамидов Дмитрий Михайлович				
37	Храпова Ксения Владимировна				
38	Павлов Дмитрий Петрович				
39	Шиконина Надежда Андреевна				
40	Кондратенко Кирилл Константинович				
41	Иванов Георгий Викторович				
42	Бокучава Константин Платонович				
43	Якупов Адель Ринатович				
44	Комаров Кирилл Владиславович				
45	Усольцев Дмитрий Валерьевич				
46	Магомедов Артур Абдулганиевич				
47	Петухова Евгения Александровна				
48	Инин Анатолий Васильевич				