

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

| Наименование показателя | Изменения за период | | | | | | На конец периода | | |
|-------------------------------|--|---------------------------------------|-----------|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------|
| | На начало года | | поступило | списано | | перевалено | | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |
| | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | | |
| Нематериальные активы - всего | | | | | | | | | |
| в том числе: | | | | | | | | | |
| из них исключительные права | | | | | | | | | |
| За 2023 г. | | | | | | | | | |
| За 2024 г. | | | | | | | | | |
| За 2025 г. | | | | | | | | | |
| За 2024 г. | | | | | | | | | |
| За 2025 г. | | | | | | | | | |
| За 2024 г. | | | | | | | | | |

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

| Наименование показателя | Изменения за период | | | | | | На конец периода | | |
|---|--|---------------------------------------|-----------|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------|
| | На начало года | | поступило | списано | | перевалено | | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |
| | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | | |
| Нематериальные активы, созданные организацией - всего | | | | | | | | | |
| в том числе: | | | | | | | | | |
| из них исключительные права | | | | | | | | | |
| За 2023 г. | | | | | | | | | |
| За 2024 г. | | | | | | | | | |
| За 2025 г. | | | | | | | | | |
| За 2024 г. | | | | | | | | | |
| 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 | Изменения за период | | | | | | На конец периода | |
|---|------------|---------------------|-------------------------|---------|-------------|---------|---|---------------------|-------------------------|
| | | На начало года | | затраты | обесценение | списано | принято к учету в качестве нематериальных активов | фактические затраты | накопленное обесценение |
| | | фактические затраты | накопленное обесценение | | | | | | |
| Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего | За 2025 г. | | | | | | | | |
| | За 2024 г. | | | | | | | | |
| в том числе: | | | | | | | | | |
| Другие НМА | За 2025 г. | | | | | | | | |
| | За 2024 г. | | | | | | | | |
| Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего | За 2025 г. | | | | | | | | |
| | За 2024 г. | | | | | | | | |
| в том числе: | | | | | | | | | |
| Другие НМА | За 2025 г. | | | | | | | | |
| | За 2024 г. | | | | | | | | |
| Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего | За 2025 г. | | | | | | | | |
| | За 2024 г. | | | | | | | | |
| в том числе: | | | | | | | | | |
| Другие НМА | За 2025 г. | | | | | | | | |
| | За 2024 г. | | | | | | | | |

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

| Изменения за период | На конец периода |
|---------------------|------------------|
| | |

| Наименование показателя | Период | На начало года | затраты | стисано | по фактическим затратам | по рыночной стоимости (при наличии) |
|--|------------|----------------|---------|---------|-------------------------|-------------------------------------|
| Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего | За 2025 г. | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | |
| За 2025 г. | За 2025 г. | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - |
| За 2025 г. | 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. | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | |
| За 2025 г. | За 2025 г. | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - |
| Из них исключительные права | За 2025 г. | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - |

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

| Наименование показателя | Период | Изменения за период | | | | | | На конец периода | |
|--|------------|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------|--|-------------------------|--|---------------------------------------|
| | | На начало года | | в том числе: | | переоценка | | переклассифицировано | |
| | | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленная амортизация | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |
| Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего | За 2025 Г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 Г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | За 2025 Г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 Г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 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 | Изменения за период | | | | | | На конец периода | |
|------------------------------------|------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---|---|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | | На начало года | | в том числе: | | переоценка | | фактическая (переоцененная) стоимость | |
| | | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости) | списано (с учетом пересмотра фактической стоимости) | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленная амортизация | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |
| Права пользования активами - всего | За 2025 Г. | - | - | 38 867 | (38 867) | - | - | - | - |
| | За 2024 Г. | - | - | 38 867 | (38 867) | - | (3 455) | - | - |
| в том числе: | За 2025 Г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 Г. | - | - | 38 867 | (38 867) | - | (3 455) | - | - |

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 | Неамортизируемые основные средства - всего | Амортизируемые основные средства - всего | Неамортизируемые основные средства - всего | Амортизируемые основные средства - всего | 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 | 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 |
| 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 | На начало года | | Изменения за период | | На конец периода | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего | Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего | Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего | Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего | Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего | Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего |
| Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего | - | - | - | - | - | - |

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. За 2024 г. | 7 564 367 11 000 000 | - - | 1 216 409 - | (40 149) (3 435 633) | - - | - - | - - | - - | 8 740 627 7 564 367 | - - | |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | |
| Суммы займов, предоставленных другим организациям | За 2025 г. За 2024 г. | 7 564 367 11 000 000 | - - | 1 216 409 - | (40 149) (3 435 633) | - - | - - | - - | - - | 8 740 627 7 564 367 | - - | |
| Краткосрочные финансовые вложения - всего | За 2025 г. За 2024 г. | - - | - - | - - | - - | - - | - - | - - | - - | - - | - - | |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | |
| Итого | За 2025 г. За 2024 г. | 7 564 367 11 000 000 | - - | 1 216 409 - | (40 149) (3 435 633) | - - | - - | - - | - - | 8 740 627 7 564 367 | - - | |

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 | фактическая себестоимость | списано | резерв под обесценение | изменения фактическая себестоимость | резерв под обесценение | фактическая себестоимость | резерв под обесценение |
| Запасы - всего | За 2025 г. | 7 624 979 | - | 11 357 848 | (956) | - | X | X | 18 981 871 | - | |
| | За 2024 г. | 348 828 | - | 7 276 265 | - | - | X | X | 7 624 979 | - | |
| в том числе: | За 2025 г. | - | - | 385 | (373) | - | - | - | 7 | - | |
| | За 2024 г. | - | - | 114 | (114) | - | - | - | - | - | |
| Незавершенное производство | За 2025 г. | 7 624 979 | - | 11 357 483 | (573) | - | - | - | 18 981 864 | - | |
| | За 2024 г. | 348 828 | - | 7 276 151 | - | - | - | - | 7 624 979 | - | |

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 | - | - | - |
| в том числе: | | | |
| Готовая продукция | - | - | - |
| Товары | - | - | - |
| Иные виды запасов | - | - | - |
| Запасы, находящиеся в залоге, - всего | - | - | - |

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

| Наименование показателя | Период | Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде) | | | | | | | | | | На конец периода | |
|---|------------|--|-------------------------------|--|------------------------------------|-------------|------------|------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|------------------|------|
| | | На начало года | | поступило | | списано | | восстановление резерва | переклассифицировано | по условиям договора | резерв по сомнительным долгам | | |
| | | по условиям договора | резерв по сомнительным долгам | в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора) | проценты, штрафы и иные начисления | погашено | на расходы | | | | | | |
| Долгосрочная дебиторская задолженность - всего | 3а 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 3а 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | 3а 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 3а 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего | 3а 2025 г. | 4 650 154 | - | 2 784 147 | - | (1 270 630) | - | - | - | - | - | 6 163 671 | (27) |
| | 3а 2024 г. | 3 221 786 | - | 2 078 268 | - | (649 900) | - | - | - | - | - | 4 650 154 | - |
| в том числе: | 3а 2025 г. | 297 694 | - | 372 497 | - | (53 930) | - | - | - | - | - | 616 261 | (27) |
| | 3а 2024 г. | 157 132 | - | 191 802 | - | (51 240) | - | - | - | - | - | 297 694 | - |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | 3а 2025 г. | 286 | - | 1 112 | - | (286) | - | - | - | - | - | 1 112 | - |
| | 3а 2024 г. | 29 | - | 257 | - | - | - | - | - | - | - | 286 | - |
| Прочая | 3а 2025 г. | 2 479 266 | - | 48 649 | - | (1 216 400) | - | - | - | - | - | 1 311 495 | - |
| | 3а 2024 г. | 3 047 718 | - | 9 594 | - | (578 056) | - | - | - | - | - | 2 479 256 | - |
| Проценты по займам выданным | 3а 2025 г. | 1 872 918 | - | 2 361 613 | - | (4) | - | - | - | - | - | 4 234 527 | - |
| | 3а 2024 г. | 16 907 | - | 1 876 615 | - | (20 604) | - | - | - | - | - | 1 872 918 | - |
| Расчеты по налогам и сборам | 3а 2025 г. | - | - | 139 | - | - | - | - | - | - | - | 139 | - |
| | 3а 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Расчеты по ЕНС | 3а 2025 г. | - | - | 137 | - | - | - | - | - | - | - | 137 | - |
| | 3а 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Итого | 3а 2025 г. | 4 650 154 | - | 2 784 147 | - | (1 270 630) | - | - | - | - | X | 6 163 671 | (27) |
| | 3а 2024 г. | 3 221 786 | - | 2 078 268 | - | (649 900) | - | - | - | - | X | 4 650 154 | - |

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 | 27 | 27 | - | - | - | - |
| в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 27 | 27 | - | - | - | - |

8. Обязательства

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

| Наименование показателя | Период | На начало года | Изменения за период | | | | | | На конец периода |
|--|--------------------------|--------------------------|---|------------------------------------|--------------------------|-----------|----------------------|--------------------------|------------------|
| | | | (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде) | | | списано | | | |
| | | | в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора) | проценты, штрафы и иные начисления | погашен | на доходы | переклассифицировано | | |
| Долгосрочные обязательства - всего | 3а 2025 г. 3а 2024 г. | 25 668 427 21 000 000 | 2 463 045 441 343 | 6 798 008 4 227 084 | - - | - - | - - | 34 929 480 25 668 427 | |
| в том числе: | | | | | | | | | |
| Долгосрочные кредиты | 3а 2025 г. 3а 2024 г. | 25 668 427 21 000 000 | 2 217 471 441 343 | 6 781 379 4 227 084 | - - | - - | - - | 34 667 277 25 668 427 | |
| Долгосрочные займы | 3а 2025 г. 3а 2024 г. | - - | 245 574 - | 16 629 - | - - | - - | - - | 262 203 - | |
| Краткосрочные обязательства - всего | 3а 2025 г. 3а 2024 г. | 4 931 600 3 344 157 | 6 438 869 4 496 350 | 443 639 171 | (550 386) (3 511 378) | - - | (37 000) | 10 820 826 4 931 600 | |
| в том числе: | | | | | | | | | |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 3а 2025 г. 3а 2024 г. | 28 352 29 522 | 57 372 9 720 | - - | (4 590) (10 390) | - - | - - | 81 034 28 352 | |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | 3а 2025 г. 3а 2024 г. | 4 358 258 - | 6 381 256 4 358 219 | 443 39 | (443) - | - - | - - | 10 739 514 4 358 258 | |
| Краткосрочные займы | 3а 2025 г. 3а 2024 г. | 34 900 - | - - | - - | (34 300) - | - - | - - | - - | |
| Проценты по займам и кредитам | 3а 2025 г. 3а 2024 г. | 2 412 400 509 642 | 128 000 - | - - | (2 505 500) (509 342) | - - | - - | 34 900 - | |
| Расчеты по налогам и сборам | 3а 2025 г. 3а 2024 г. | 902 175 296 | - 201 | 639 132 - | (994 365) (296) | - - | (37 000) | 509 642 201 | |
| Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС | 3а 2025 г. 3а 2024 г. | - - | 296 24 | - - | - - | - - | - - | 296 24 | |
| Расчеты по социальному страхованию и обеспечению | 3а 2025 г. 3а 2024 г. | 37 60 | 16 - | - - | - - | - - | - - | 53 37 | |
| Расчеты с персоналом по оплате труда | 3а 2025 г. 3а 2024 г. | 115 - | 115 - | - - | (115) - | - - | - - | - 115 | |
| Итого | 3а 2025 г. 3а 2024 г. | 30 600 027 24 344 157 | 8 901 914 4 937 693 | 6 798 451 4 866 255 | (550 386) (3 511 378) | - - | X X | 45 750 306 30 600 027 | |

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 | - | - | - |
| в том числе: | | | |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками | - | - | - |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | - | - | - |

8.3. Оценочные обязательства

| Наименование показателя | Период | На начало года | Изменения за период | | | На конец периода |
|---|------------|----------------|---------------------|----------|------------------------------|------------------|
| | | | признано | погашено | списано как избыточная сумма | |
| Оценочные обязательства - всего | За 2025 г. | 244 | 492 | 295 | 1 | 440 |
| | За 2024 г. | 21 | 302 | 78 | 1 | 244 |
| в том числе: Резерв ежегодных отпусков | За 2025 г. | 244 | 492 | 295 | 1 | 440 |
| | За 2024 г. | 21 | 302 | 78 | 1 | 244 |

9. Обеспечения обязательств

| Наименование показателя | На 31 декабря 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Полученные - всего | - | 1 377 303 707 | - |
| в том числе: | | | |
| Договор залога прав по договору залогового счета № Д303_380В00L87 от 21.11.2023 (залоговый счет № 40701810300020002508) | - | 352 678 | - |
| Договор залога доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лужнецкая» № ДЗ_ДУК03_380F00L3К от 25.12.2023г. | - | 100 | - |
| Договор залога доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Логистика-Т» № ДУК05_380F00L3К от 20.11.2024г. | - | 10 | - |
| Договор залога прав по договору залогового счета №Д303_3С_380F00L3К от 22.12.2023 (40702810500020000752) | - | 10 225 | - |
| Договор залога прав по договору залогового счета №Д302_380В00L87 от 21.11.2023 (залоговый счет № 40702810200020000748) | - | 2 | - |
| Договор залога доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью "Л110" №ДЗУК05_380F00L3К от 12.03.2024 | - | 100 | - |
| Договор залога прав по договору залогового счета № Д306_3С_380F00L3К от 22.12.2023(залоговый счет № 40702810900020000750) | - | 10 | - |
| Договор залога прав по договору залогового счета № Д307_3С_380F00L3К от 22.12.2023 (залоговый счет № 40702810800020002748) | - | 74 | - |
| Договор поручительства №ДП117_380F00L3К от 19.11.2024 | - | 80 034 081 | - |
| Договор поручительства №ДП02_837-MF от 12.12.2024 | - | 8 180 567 | - |

| | | | |
|---|-------------|-------------|------------|
| Договор поручительства №ДП01_837-МФ от 12.12.2024 | - | 8 180 567 | - |
| Договор поручительства №ДП01_380В00L87 от 03.11.2023 | - | 80 034 081 | - |
| Договор поручительства №ДП09_380В00L87 от 02.11.2023 | - | 80 034 081 | - |
| Договор поручительства №ДП13_380В00L87 от 03.11.2023 | - | 80 034 081 | - |
| Договор поручительства №ДП12_380В00L87 от 03.11.2023 | - | 80 034 081 | - |
| Договор поручительства №ДП11_380В00L87 от 03.11.2023 | - | 80 034 081 | - |
| Договор поручительства №ДП07_380В00L87 от 02.11.2023 | - | 80 034 081 | - |
| Договор поручительства №ДП10_380В00L87 от 02.11.2023 | - | 80 034 081 | - |
| Договор поручительства №ДП15_380В00L87 от 02.11.2023 | - | 80 034 081 | - |
| Договор поручительства №ДП06_380В00L87 от 02.11.2023 | - | 80 034 081 | - |
| Договор поручительства №ДП02_380В00L87 от 02.11.2023 | - | 80 034 081 | - |
| Договор поручительства №ДП08_380В00L87 от 03.11.2023 | - | 80 034 081 | - |
| Договор поручительства №ДП03_380В00L87 от 02.11.2023 | - | 80 034 081 | - |
| Договор поручительства №ДП14_380В00L87 от 02.11.2023 | - | 80 034 081 | - |
| Договор поручительства №ДП04_380В00L87 от 02.11.2023 | - | 80 034 081 | - |
| Договор поручительства № ДП02_380F00L3К от 22.12.2023 | - | 80 034 081 | - |
| Договор поручительства №ДП18_380F00L3К от 19.11.2024 | - | 80 034 081 | - |
| Выданные - всего | 390 431 183 | 216 399 001 | 17 687 045 |
| в том числе: Договор поручительства № 4982/ДП-43 от 19.11.2024 | 39 000 000 | 39 000 000 | - |

| | | | |
|--|------------|-------------|------------|
| Договор ипотеки № ДИ1_380F00L3K от 26.02.2024 | 7 022 714 | 7 022 714 | - |
| Договор последующей ипотеки № ДПИ03_837-MF от 05.03.2025 | 7 022 702 | - | - |
| Договор поручительства № 380B00-AXR/B04/AYG/AYH-П6 от 15.11.2023 | - | 12 148 563 | 4 651 957 |
| Договор поручительства № ДП05_380B00L87 от 02.11.2023 | - | 158 227 724 | 12 935 088 |
| Договор залога доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лужнецкая» № ДЗ ДУК03_380F00L3K от 25.12.2023г. | 100 | - | - |
| Договор залога доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Логистика-Т» № ДУК05_380F00L3K от 20.11.2024г. | 10 | - | - |
| Договор поручительства №ДП02_837-MF от 12.12.2024 | 8 180 567 | - | - |
| Договор поручительства №ДП01_837-MF от 12.12.2024 | 8 180 567 | - | - |
| Договор поручительства №ДП01_380B00L87 от 03.11.2023 | 80 034 081 | - | - |
| Договор поручительства № ДП02_380F00L3K от 22.12.2023 | 80 034 081 | - | - |
| Договор поручительства №ДП18_380F00L3K от 19.11.2024 | 80 034 081 | - | - |
| Договор ипотеки № ДИ03_380F00L3K от 16.01.2025 | 888 199 | - | - |
| Договор поручительства № ДП19_380F00L3K от 05.03.2025 | 80 034 081 | - | - |

10. Расходы по обычным видам деятельности

| Наименование показателя | За 2025 г. | За 2024 г. |
|---|--------------|-------------|
| Материальные затраты | 373 | 114 |
| Затраты на оплату труда | 4 428 | 3 102 |
| Отчисления на социальные нужды | 1 158 | 900 |
| Амортизация | - | 3 455 |
| Прочие затраты | 11 366 119 | 7 661 838 |
| Итого по элементам | 11 372 078 | 7 669 409 |
| Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции | (11 357 463) | (7 617 600) |
| Итого расходы по обычным видам деятельности | 14 615 | 51 809 |

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 БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ЛУЖНЕЦКАЯ»
2025г.**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Лужнецкая» (далее Общество) за 2025 год, составленной в соответствии с федеральными стандартами.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Наименование и юридический адрес Общества, общие сведения

Полное наименование Общества – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лужнецкая».

Сокращенное наименование Общества – ООО «Специализированный застройщик «Лужнецкая».

14 июля 2023 года в ЕГРЮЛ внесена запись о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы Общества, а именно, изменение наименования на Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лужнецкая». Старое наименование Общества с ограниченной ответственностью «Гелиос Инвестментс».

28 октября 2025 года в ЕГРЮЛ внесена запись о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы Общества в связи с изменением Единственного участника общества. С 28.10.2025г. Единственным участником Общества с долей 100% является Общество с ограниченной ответственностью «Форвард».

ОГРН 1197746635624

ИНН – 7707435111, КПП - 770701001

Юридический адрес Общества: 127006, г. Москва, Краснопролетарская улица дом 2/4, строение 13, комната 3, этаж 4;

Фактический адрес Общества: 127006, г. Москва, Краснопролетарская улица дом 2/4, строение 13, комната 3, этаж 4

Основной вид деятельности (41.20) – строительство жилых и нежилых зданий

Общество является Застройщиком многофункционального жилого комплекса с подземной автостоянкой» расположенного по адресу г. Москва, Лужнецкая набережная ул., влд. 10А.

Среднесписочная численность за 2025г. – 1 человек.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества – Генеральным директором Кокориным Иваном Сергеевичем.

1.2. Сведения о структуре Общества

Общество не имеет обособленных подразделений.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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».

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

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации показателей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 15% и более от детализируемого. Показатели, составляющие менее 15% от детализируемого, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2025 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах Общества.

2.1. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

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

В бухгалтерской (финансовой) отчетности информация о дебиторской и кредиторской задолженности, относящаяся к одному контрагенту, отражается развернуто.

Исходя из требования осмотрительности, Организация осуществляет начисление резерва по сомнительным долгам. Дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в срок, установленный договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями, считается сомнительной.

Резерв по сомнительным долгам организаций, являющихся связанными сторонами, не создается.

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе Организации с учетом (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.

2.2. Основные средства

Бухгалтерский учет объектов основных средств осуществляется в соответствии с:

- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н;
- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются условия, определенные ФСБУ 6/2020, и стоимостью более 100 тысяч рублей за единицу.

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по видам:

- Земельные участки;
- Здания;
- Сооружения;
- Машины и оборудование (кроме офисного);
- Офисное оборудование;
- Транспортные средства;
- Производственный и хозяйственный инвентарь;
- Многолетние насаждения;
- Другие виды основных средств.

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по группам:

- Недвижимое имущество;
- Инвестиционная недвижимость;
- Движимое имущество;
- Невозмещаемые неотделимые улучшения в арендованное имущество, не подлежащие учету в составе права пользования активом.

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).

Принятие актива в качестве объекта основных средств к бухгалтерскому учету осуществляется на дату готовности объекта к эксплуатации. При этом объекты строительства и приобретенные объекты недвижимости включаются в состав основных средств на дату готовности, независимо от факта подачи документов на государственную регистрацию прав. Амортизация по таким объектам начисляется в общеустановленном порядке.

Амортизация основных средств для целей бухгалтерского учета начисляется линейным способом.

В бухгалтерском учете элементы амортизации считаются оценочными значениями, возникающими в результате появления новой информации, подлежащие отражению в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений - перспективно. Ранее начисленная амортизация не пересчитывается.

Объекты, стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации в Обществе организуется контроль за их движением.

Объекты, предназначенные для передачи в аренду, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности независимо от стоимости в составе основных средств.

Объекты, предназначенные для передачи в аренду, стоимостью не более 100 000 рублей, в бухгалтерском учете и отчетности отражаются в составе материально-производственных запасов, стоимостью 100 000 рублей и более – в составе основных средств.

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.

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

2.3. Учет аренды

ФСБУ 25/2018 применяется Организацией, являющейся стороной договоров аренды, субаренды и иных договоров, по которым имущество предоставляется во временное пользование. Организацией, являющейся стороной договора лизинга применяет ФСБУ 25/2018 вне зависимости от наличия в договоре условия о том, на чем балансе учитывается имущество.

Арендатор не признает предмет аренды в качестве ППА и не признает обязательство по аренде, арендные платежи признаются ежемесячно в качестве расхода равномерно в течение срока аренды, при выполнении условий, установленных п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018, в любом из следующих случаев:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;

- предметом аренды является земельные участки, арендные платежи по которым определяются, исходя из кадастровой стоимости;

Срок аренды - это период, который не может быть досрочно прекращен и в течение, которого у арендатора имеется возможность использовать базовый актив, в том числе опциональные периоды аренды, когда организация имеет разумную уверенность в том, что она сможет продлить (либо не прекращать) аренду.

Если в действующем договоре аренды, в т.ч. заключенным сроком 11 месяцев отсутствуют какие-либо указания на возможность пролонгации или безусловного перезаключения договора по инициативе арендатора, то по формальным признакам договор должен быть классифицирован как краткосрочная аренда. Применительно к договорам аренды, в которых установлен короткий срок действия (обычно 11 месяцев), когда Организация имеет преимущественное право на продление аренды в соответствии с законодательством, но арендодатель вправе ответить отказом, срок аренды квалифицируется как не превышающий срок действия, указанный в договоре.

В отношении аренды земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующего потенциального пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого), Общество определяет, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательств по аренде.

Арендатор признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом (далее – ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде.

Учет арендованных ОС, по которым не определяется право пользования активом, ведется за балансом в оценке, определенной передающей стороной. Если такая оценка отсутствует в документах передающей стороны, объект оценивается исходя из величины годовой суммы арендных платежей согласно условиям договора аренды.

2.4. Запасы

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

Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

К бухгалтерскому учету в качестве материально-производственных запасов, принимают-ся 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).
- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;

Первоначальная оценка МПЗ отражается в учете по фактической себестоимости.

Объекты недвижимости, приобретенные для перепродажи, оцениваются по себестоимости приобретения, включая все расходы, связанные с их приобретением.

МПЗ оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих:

- фактическая себестоимость запасов;
- чистая стоимость продажи запасов, определяемая в соответствии с ФСБУ 5/2019.

Оценка объектов недвижимости при реализации и прочем выбытии определяется по себестоимости каждой единицы.

Оценка незавершенного производства производится по фактической себестоимости.

Стоимость спецодежды и спецоснастки со сроком полезного использования не более 12 месяцев учитывается в расходах единовременно в момент передачи в эксплуатацию.

2.5. Учет активов, связанных со строительством

Бухгалтерский учет объектов незавершенного капитального строительства, а также группировка строительных затрат осуществляется в соответствии с:

- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н;
- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н;
- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н;

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.

2.6. 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.

К финансовым вложениям Общества относятся:

- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных организаций);
- предоставленные другим организациям и физическим лицам займы;
- депозитные вклады в кредитных организациях, сроком по договору свыше трех месяцев;
- дебиторская задолженность, приобретенная по уступке права требования;

- прочие активы, отвечающие критериям признания в качестве финансовых вложений.

Займы, векселя, и другие вложения Общества, не приносящие доход, не отражаются в составе финансовых вложений Общества, а учитываются как дебиторская задолженность.

Финансовые вложения принимаются к учету по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

Первоначальной стоимостью предоставленного займа является сумма перечисленных денежных средств.

Для целей последующей оценки финансовые вложения Общества подразделяются на две группы:

- финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость;
- финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется.

Стоимость финансовых вложений, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость отражается в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости, путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Разница между оценкой финансовых вложений по текущей рыночной стоимости на отчетную дату и предыдущей оценкой финансовых вложений включается в состав прочих доходов или расходов.

Доли и акции компаний, не обращающиеся на рынке ценных бумаг, доли в уставном капитале, вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций, выданные займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, признаются финансовыми вложениями, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется, и отражаются в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Проверка на обесценение финансовых вложений, текущая рыночная стоимость которых не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности при наличии признаков обесценения. В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений – на протяжении трех лет подряд, организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений. Уровень существенного снижения в отношении расчетной стоимости финансовых вложений устанавливается в размере 15% по отношению к учетной стоимости финансовых вложений.

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

2.7. 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.

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. В стоимость инвестиционного актива включаются проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива. Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени (свыше 12 месяцев) и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

Независимо от статуса заимодавцев (банки или небанковские заимодавцы) кредиты и займы группируются в бухгалтерском учете Общества по критерию срочности.

Проценты по кредитам и займам, начисляются в сроки и по ставкам, установленным договором кредита или займа. Начисление процентов по кредитам и займам производится на конец каждого отчетного месяца в сумме, относящейся к периоду от даты предыдущего начисления процентов до последнего дня отчетного месяца.

2.8. Выручка, прочие доходы

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

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».

Доходами от обычных видов деятельности являются: выручка от продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг по основным видам деятельности, осуществляемым согласно Устава, в том числе подтверждаемым кодами ОКВЭД;

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими доходами.

2.9. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы, прочие 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).

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности.

В составе общехозяйственных расходов учитываются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом.

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.

2.10. 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.

2.11. Отложенные налоги

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.

По каждому виду активов и обязательств определяются временные разницы - как разницы между балансовой и налоговой стоимостью актива (обязательства) на отчетную дату. Отложенный налог на отчетную дату рассчитывается как произведение сальдо временных разниц по виду актива (обязательства) и текущей ставки налога. Проводки формируются исходя из сравнения отложенного налога, рассчитанного на отчетную дату, и отложенного налога, рассчитанного на начало года.

3. КОРРЕКТИРОВКИ И ПРОЧИЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ОТЧЕТНОСТИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ПРЕДЫДУЩИМ ПЕРИОДАМ

Корректировки и прочие изменения в отчетности за 2025г. не производились.

4. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ за 2025г.

4.1. Основные средства

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода основных средств и соответствующего накопленного износа представлено в Приложениях к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности Таблица 4.1. -4.4. «Основные средства».

14 февраля 2024 года Обществом заключен договор аренды земельного участка кадастровый номер 77:01:0005019:2057 с Департаментом городского имущества города Москвы. Договор заключен сроком до 02 июля 2030 года. В учете Общества по указанному объекту аренды не отражено право пользования активом, т.к. по условиям договора аренды арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка. Согласно положениям Учетной политики Общества такие платежи не включаются в оценку обязательств по аренде, объект аренды Общество не классифицирует в качестве объектов учета неоперационной (финансовой) аренды в соответствии с критериями ФСБУ 25/2018, в связи с этим ФСБУ25/2018 Обществом не применяется.

Краткосрочные договоры аренды.

Обществом заключен договор аренды помещений.

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

Арендованные основные средства Общества не классифицируются в качестве объектов учета неоперационной (финансовой) аренды в соответствии с критериями ФСБУ 25/2018, в связи с этим ФСБУ 25/2018 Обществом не применяется.

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 | 2 444 | 2 344 | 2 444 | 2 444 |
| Аренда земельных участков | 4 439 732 | 3 799 458 | 4 439 732 | 108 397 |
| Аренда земельных участков для размещения некапитальных объектов | 815 | 0 | 815 | 3 539 |
| ИТОГО Арендные платежи по договорам аренды | 4 442 991 | 3 801 802 | 4 442 991 | 114 380 |

4.2. Запасы

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода запасов представлено в Приложениях к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности Таблица 6.1. «Наличие и движение запасов».

По строке 1210 баланса «Запасы» за 2023 год, 2024 год и 2025 год отражены расходы по незавершенному строительству многофункционального жилого комплекса с подземной автостоянкой» расположенного по адресу г. Москва, Лужнецкая набережная ул., влад. 10А.

4.3. Дебиторская задолженность

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода дебиторской задолженности представлено в Приложениях к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности Таблица 7.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности».

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность показана за минусом резерва по сомнительным долгам.

Дебиторская задолженность отражена в соответствии с данными на счетах учета расчетов Общества.

По состоянию на 31 декабря 2025г., 2024г. и 2023г. данные о просроченной дебиторской задолженности представлены в п 7.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4.4. 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».

По строке 1170 баланса «Финансовые вложения» на 31.12.2025г. отражена сумма займа, выданного организации ПАО ИНГРАД и задолженность ООО «Торговый дом Инград» по договору займа, заключенного в связи с новацией Инвестиционного договора.

Долгосрочные выданные займы 2024 год

| Виды заемных средств | Валюта | Срок погашения (год) | Процентная ставка | Задолженность на 31 декабря 2023 г., тыс. руб. | Выдано заемных средств, тыс. руб. | Возвращено заемных средств, тыс. руб. | Задолженность на 31 декабря 2024 г., тыс. руб. |
|--------------------------|------------------|----------------------|-------------------------------------|--|-----------------------------------|---------------------------------------|--|
| Договор займа ПАО ИНГРАД | Российский рубль | 2030 | Ключевая ставка Банка России + 2,7% | 11 000 000 | 0 | 3 435 633 | 7 564 367 |
| Итого | | | | 11 000 000 | 0 | 3 435 633 | 7 564 367 |

Долгосрочные выданные займы 2025 год

| Виды заемных средств | Валюта | Срок погашения (год) | Процентная ставка | Задолженность на 31 декабря 2024 г., тыс. руб. | Выдано заемных средств, тыс. руб. | Возвращено заемных средств, тыс. руб. | Задолженность на 31 декабря 2025 г., тыс. руб. |
|---|------------------|----------------------|--------------------------------------|--|-----------------------------------|---------------------------------------|--|
| Договор займа ПАО ИНГРАД | Российский рубль | 2030 | 25% | 7 564 367 | 0 | 40 149 | 7 524 218 |
| Договор займа ООО «Торговый дом Инград» | Российский рубль | 2034 | Ключевая ставка Банка России + 2,51% | 0 | 1 216 409 | 0 | 1 216 409 |
| Итого | | | | 7 564 367 | 1 216 409 | 40 149 | 8 740 627 |

4.5. Денежные средства

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. На 31.12.2025г. денежные средства на счетах в банках составили 316 тыс. рублей, на 31.12.2024г. денежные средства на счетах в банках составили 110 тыс. рублей и 3 900 тыс. руб. на депозитных счетах сроком размещения до 3-х месяцев.

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 31.12.2025г. и на 31.12.2024г. отсутствуют. Аккредитивы, открытые в пользу Общества на 31.12.2025г. и на 31.12.2024г. отсутствуют.

| Показатель | на 31.12.2025г., тыс. руб. | на 31.12.2024г., тыс. руб. | на 31.12.2023г., тыс. руб. |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Остаток денежных средств (Отчет о движении денежных средств) | 316 | 4 010 | 2 432 |
| Остаток денежных средств (Бухгалтерский баланс) | 316 | 4 010 | 2 432 |
| в том числе: | | | |
| Денежные средства | 316 | 110 | 2 432 |
| Денежные документы | 0 | 0 | 0 |
| Финансовые вложения, классифициру- емые в качестве денежных эквивалентов | 0 | 3 900 | 0 |

4.6. Прочие оборотные активы

По статье «Прочие оборотные активы (строка 1260) отражены расходы будущих периодов:

| Наименование | На 31.12.2025г., тыс. руб. | На 31.12.2024г., тыс. руб. | На 31.12.2023г., тыс. руб. |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента | 99 | 0 | 0 |

4.7. Изменения в капитале

Величина Уставного капитала соответствует величине, определенной Уставом организации:

- за 2024 год и 2023 год не менялась и составила 100 тыс. руб.,
- на 31.12.2025г. составила 100 тыс. рублей.

Нераспределенная прибыль (убыток) на 31.12.2025 составил (8 893 580) тыс. руб., на 31.12.2024 (8 063 980) тыс. руб.

В отчетном году дивиденды участникам Общества не выплачивались.

Резервный капитал не создавался.

4.8. Кредиты и займы

Информация о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода обязательств по займам (кредитам) представлена в Приложениях к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности Таблица 8.3. - «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

Задолженность по долгосрочным кредитным договорам и договорам займам, полученным Обществом:

- по состоянию на 31.12.2025г. – 34 929 480 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2024г. – 25 668 427 тыс. руб.

Задолженность по краткосрочным кредитным договорам и договорам займам, полученным Обществом:

- по состоянию на 31.12.2025г. – 0 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2024г. – 544 542 тыс. руб.

Долгосрочные кредиты 2024 год

| Виды заемных средств | Валюта | Срок погашения (год) | Процентная ставка | Задолженность на 31 декабря 2023 г., тыс. руб. | Получено заемных средств, тыс. руб. | Начислено процентов, тыс. руб. | Возвращено заемных средств, погашено процентов, тыс. руб. | Задолженность на 31 декабря 2024 г., тыс. руб. |
|--------------------------------|------------------|----------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|--------------------------------|---|--|
| Кредитный договор ПАО СБЕРБАНК | Российский рубль | 2030 | Ключевая ставка Банка России + 2,5% | 10 000 000 | 441 343 | 2 096 168 | 0 | 12 537 511 |
| Кредитный договор ПАО СБЕРБАНК | Российский рубль | 2030 | Ключевая ставка Банка России + 2,5% | 11 000 000 | 0 | 2 130 916 | 0 | 13 130 916 |
| Итого | | | | 21 000 000 | 441 343 | 4 227 084 | 0 | 25 668 427 |

Долгосрочные кредиты и займы 2025 год

| Виды заемных средств | Валюта | Срок погашения (год) | Процентная ставка | Задолженность на 31 декабря 2024 г., тыс. руб. | Получено заемных средств, тыс. руб. | Начислено процентов, тыс. руб. | Возвращено заемных средств, погашено процентов, тыс. руб. | Задолженность на 31 декабря 2025 г., тыс. руб. |
|--------------------------------|------------------|----------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|--------------------------------|---|--|
| Кредитный договор ПАО СБЕРБАНК | Российский рубль | 2030 | Ключевая ставка Банка России + 2,5% | 12 537 511 | 534 765 | 3 385 801 | 0 | 16 458 077 |
| Кредитный договор ПАО СБЕРБАНК | Российский рубль | 2030 | Ключевая ставка Банка России + 2,5% | 0 | 1 682 706 | 76 119 | 0 | 1 758 825 |
| Кредитный договор ПАО СБЕРБАНК | Российский рубль | 2030 | Ключевая ставка Банка России + 2,5% | 13 130 916 | 0 | 3 319 459 | 0 | 16 450 375 |
| Договор займа ПАО ИНГРАД | Российский рубль | 2029 | 15% | 0 | 245 574 | 16 629 | 0 | 262 203 |
| Итого | | | | 25 668 427 | 2 463 045 | 6 798 008 | | 34 929 480 |

Краткосрочные займы 2024 год

| Виды заемных средств | Валюта | Срок погашения (год) | Процентная ставка | Задолженность на 31 декабря 2023 г., тыс. руб. | Получено заемных средств, тыс. руб. | Начислено процентов, тыс. руб. | Возвращено заемных средств, погашено процентов, тыс. руб. | Задолженность на 31 декабря 2024 г., тыс. руб. |
|--------------------------------|------------------|----------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|--------------------------------|---|--|
| Договор займа ПАО ИНГРАД | Российский рубль | 2025 | 9,25% | 55 287 | 0 | 0 | (55 287) | 0 |
| Договор займа ПАО ИНГРАД | Российский рубль | 2025 | 8,75 | 983 721 | 0 | 6 407 | (990 128) | 0 |
| Договор займа ПАО ИНГРАД | Российский рубль | 2025 | 15% | 2 238 567 | 128 000 | 125 251 | (2 454 750) | 37 068 |
| Кредитный договор ПАО СБЕРБАНК | Российский рубль | 2030 | Ключевая ставка Банка России + 2,5% | 20 274 | 0 | 232 369 | 0 | 252 643 |
| Кредитный договор ПАО СБЕРБАНК | Российский рубль | 2030 | Ключевая ставка Банка России + 2,5% | 16 726 | 0 | 238 105 | 0 | 254 831 |
| Итого | | | | 3 314 575 | 128 000 | 602 132 | (3 500 165) | 544 542 |

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 | 6 288 365 | 4 829 340 |
| Сумма процентов, включенная в расходы текущего периода | 3 441 659 | 2 777 026 |
| Сумма капитализируемых процентов | - | - |
| Сумма процентов, включаемых в стоимость инвестиционного актива по займам, взятым на цели приобретения (сооружения) инвестиционного актива | 2 846 706 | 2 052 314 |
| 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 | - | - |

4.9. Кредиторская задолженность

Информация о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода кредиторской задолженности представлена в Приложениях к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности Таблица 8.1. «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)». Просроченная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025г. и на 31.12.2024г. у Общества отсутствует.

В течение отчетного и предыдущего периодов организация начислила проценты по полученным кредитам и займам в следующих размерах:

- за 2025 год начислено всего процентов по привлеченным кредитам и займам в сумме 6 288 365 тыс. руб., из которых проценты по целевым кредитам в сумме 2 846 706 тыс. руб. включены в стоимость жилого комплекса;
- за 2024 год начислено всего процентов по привлеченным кредитам и займам в сумме 4 829 340 тыс. руб., из которых проценты по целевым кредитам в сумме 2 052 314 тыс. руб. включены в стоимость жилого комплекса;

4.10. Оценочные обязательства

Информация представлена в Приложениях к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности Таблица 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 31.12.2025г. составила 440 тыс. руб., на 31.12.2024г. - 244 тыс. руб.

4.11. Обеспечение обязательств

| Характер обязательств, под которые выдано обеспечение | 2025г. | |
|---|---|---------------------------------|
| | Сумма обязательства, под которое выдано обеспечение (тыс. руб.) | Залоговая стоимость (тыс. руб.) |
| Договор ипотеки, срок до 27.03.2030г. | 85 102 409 | 7 022 714 |
| Договор последующей ипотеки, срок до 15.09.2028г. | 8 180 567 | 7 022 702 |
| Договор поручительства, срок до 25.12.2029г. | 39 000 000 | 39 000 000 |

По Договору ипотеки № ДИ1_380F00L3K от 26.02.2024г. Общество передает в залог ПАО СБЕРБАНК принадлежащее на праве собственности и праве аренды недвижимое имущество в обеспечение выполнения обязательств Общества по Генеральному соглашению об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии, Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии.

По Договору последующей ипотеки Общество передает в залог ПАО СБЕРБАНК принадлежащее на праве собственности и праве аренды недвижимое имущество в обеспечение выполнения обязательств Общества по Договору о предоставлении банковской гарантии.

По Договору поручительства Общество обязуется отвечать перед ПАО СБЕРБАНК по договорам ООО «Смайнекс Управление Активами».

В 2025 году в пользу Общества были выданы поручительства юридических лиц по полученным кредитам ПАО СБЕРБАНК:

| Наименование поручителя | Характер обеспечения | Поручительство (тыс. руб.) |
|------------------------------------|---|----------------------------|
| ООО «Форвард» | Договор залога доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лужнецкая» | 100 |
| ООО «Форвард» | Договор залога доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Логистика-Т» | 10 |
| ООО «Смайнекс Управление Активами» | Договор поручительства | 8 180 567 |
| Тулупов А.В. | Договор поручительства | 8 180 567 |
| Тулупов А.В. | Договор поручительства | 80 034 081 |
| ПАО ИНГРАД | Договор поручительства | 80 034 081 |
| ООО «Л10» | Договор поручительства | 80 034 081 |
| ООО «Логистика-Т» | Договор поручительства | 80 034 081 |
| ООО «Логистика-Т» | Договор ипотеки | 888 199 |

4.12. Отложенные налоги

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расходов по налогу на прибыль организаций» в бухгалтерском учете отражаются разницы между бухгалтерской и налогооблагаемой прибылью отчетного периода.

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

Ставка отложенных и постоянных налоговых активов (обязательств) составляет 25%.

Бухгалтерский убыток за 2025 год составил 1 105 872 тыс. руб., за 2024 год убыток составил 985 513 тыс. руб.

В связи с изменением ставки налога на прибыль на 31.12.2024г. произведен перерасчет отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств по ставке 25%. Результат пересчета в сумме 538 550 тыс. руб. отражен в Отчете о финансовых результатах по строке 2460.

Движение отложенных налоговых активов в 2025 году представлено в таблице, тыс. руб.

| Счет | Сальдо на начало периода | | Обороты за период | | Сальдо на конец периода | |
|-----------------------------------|--------------------------|----------|-------------------|-----------|-------------------------|----------|
| | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит |
| 09 | 3 205 828 | - | 988 016 | 68 | 4 193 776 | - |
| Оценочные обязательства и резервы | 61 | - | - | 61 | - | - |
| Расходы будущих периодов | 22 752 | - | 711 681 | 7 | 734 426 | - |
| Резервы сомнительных долгов | 0 | - | 7 | - | 7 | - |
| Убытки прошлых лет | 3 183 015 | - | 276 328 | - | 3 459 343 | - |

Движение отложенных налоговых обязательств в 2025 году представлено в таблице, тыс. руб.

| Счет | Сальдо на начало периода | | Обороты за период | | Сальдо на конец периода | |
|---------------------|--------------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------------|------------------|
| | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит |
| 77 | - | 513 079 | - | 711 676 | - | 1 224 755 |
| Внеоборотные активы | | 513 079 | - | 711 676 | - | 1 224 755 |

4.13. Выручка и себестоимость продаж

Общество целевого финансирования и государственной помощи не получало.

| Наименование показателя | Сумма накопительно с начала 2025 года (тыс. руб.) | Сумма накопительно с начала 2024 года (тыс. руб.) |
|--|---|---|
| Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС), в том числе | 2 315 | 404 |
| Себестоимость продаж | (1 892) | (404) |
| Валовая прибыль | 423 | |
| Управленческие расходы | (12 723) | (51 405) |
| Прибыль (убыток) от продаж | (12 300) | (51 405) |
| Проценты к получению | 2 361 742 | 1 876 616 |
| Прочие доходы, в том числе | 42 460 | 14 989 |
| - доход при выходе из состава участников | - | 14 437 |
| - прочие доходы прошлого периода | - | 551 |
| - корректировка резерва по отпускам | - | 1 |
| - доходы при реализации права требования | 39 712 | - |
| Проценты к уплате | (3 441 659) | (2 779 084) |
| Прочие расходы, в том числе | (56 115) | (46 629) |
| - услуги банка | (169) | (160) |
| - комиссии за выдачу кредитов | (8 639) | (22 081) |

| | | |
|--|--------------------|------------------|
| - прочие | (7 595) | (23 961) |
| - расходы при реализации права требования | (39 712) | - |
| - прочие расходы прошлых лет | - | (427) |
| Прибыль (убыток) до налогообложения | (1 105 872) | (985 513) |
| Текущий налог на прибыль | | |
| Отложенный налог на прибыль | 276 272 | 193 995 |
| Прочее | - | 544 525 |
| Чистая прибыль (убыток) | (829 600) | (246 993) |

Информация о затратах (расходах) представлена в Приложениях к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности Таблица 10 «Расходы по обычным видам деятельности».

5. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ и БЕНЕФИЦИАРАХ

Связанными сторонами Общества являются ее участники, дочерние и зависимые компании, а также основной управленческий персонал Общества.

ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» определяет связанные стороны как юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации или на деятельность которых организация способна оказывать влияние.

Общество входит в группу компаний «SMINEX». Перечень лиц, входящих в группу лиц Sminex по состоянию на 31.12.2025г. приложен к настоящим Пояснениям (Приложение № 1).

Участник общества ООО «Форвард» - 100 % доли в уставном капитале.

Конечным бенефициаром является Тулупов Алексей Викторович.

Операции, проведенные со связанными сторонами в 2024 году:

| Наименование показателя (наименование связанной стороны) | Остаток по расчетам 31 декабря 2023 | Поступление товаров, принятие работ и услуг | Выплата денежных средств | Остаток по расчетам 31 декабря 2024 | | Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода | Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам | Форма расчетов |
|--|-------------------------------------|---|--------------------------|-------------------------------------|------------------|--|---|----------------|
| | | | | в течение 12 месяцев | свыше 12 месяцев | | | |
| Приобретение услуг, работ | | | | | | | | |
| Другие связанные стороны | | | | | | | | |
| ООО «Инвестиции в градостроительство» | 950 | 600 | 1 100 | 450 | | | | безналичная |
| ООО "ИНГРАД ПОЙНТ" | 47 | 74 | 21 | 100 | | | | безналичная |
| ООО "ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ" | 4 158 | 2 578 | 5 406 | 1 330 | | | | безналичная |
| ООО "Л10" | -3 359 | 26 760 | 0 | 23 401 | | | | безналичная |
| ООО «ЛОГИСТИКА-Т» | 1 253 238 | 0 | 0 | 1 253 238 | | | | безналичная |
| ООО «Специализированный застройщик Мартемьяново» | 0 | 62 | 0 | 62 | | | | безналичная |
| ООО «ТОРГОВЫЙ ДОМ ИНГРАД» | 1 216 410 | 0 | 0 | 1 216 410 | | | | безналичная |
| Итого: | 2 471 444 | 30 074 | 6 527 | 2 494 991 | | | | |

| | | | | | | | | |
|--|-------------------|------------------|------------------|------------------|--|--|--|-------------|
| Займы полученные | | | | | | | | |
| Основное общество (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации) | | | | | | | | |
| ПАО "ИНГРАД" срок погашения до 31.12.2024г. | 3 277 575 | 259 658 | 3 500 165 | 37 068 | | | | безналичная |
| Итого: | 3 277 575 | 259 658 | 3 500 165 | 37 068 | | | | |
| Займы выданные | | | | | | | | |
| Основное общество (владеет более 50% капитала отчитывающейся организации) | | | | | | | | |
| ПАО "ИНГРАД" срок погашения до 31.12.2030г. | 11 016 907 | 1 876 472 | 3 456 100 | 9 437 279 | | | | |
| Итого: | 11 016 907 | 1 876 472 | 3 456 100 | 9 437 279 | | | | |
| Прочие доходы | | | | | | | | |
| Другие связанные стороны | | | | | | | | |
| ООО "Л10" | 33 | 0 | 0 | 33 | | | | безналичная |
| Итого: | 33 | 0 | 0 | 33 | | | | |
| Прочие расчеты | | | | | | | | |
| Другие связанные стороны | | | | | | | | |
| ООО "Л10" | 558 056 | 0 | 558 056 | 0 | | | | безналичная |
| АО «Специализированный застройщик "Инград"» | 0 | 14 | 0 | 14 | | | | |
| Итого: | 558 056 | 14 | 558 056 | 14 | | | | |

Операции, проведенные со связанными сторонами в 2025 году:

| Наименование показателя (наименование связанной стороны) | Остаток по расчетам 31 декабря 2024 | Поступление товаров, принятие работ и услуг | Выплата денежных средств | Остаток по расчетам 31 декабря 2025 | | Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода | Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам | Форма расчетов |
|--|-------------------------------------|---|--------------------------|-------------------------------------|------------------|--|---|----------------|
| | | | | в течение 12 месяцев | свыше 12 месяцев | | | |
| Приобретение услуг, работ | | | | | | | | |
| Другие связанные стороны | | | | | | | | |
| ООО «Инвестиции в градостроительство» | 450 | 0 | 450 | 0 | | | | безналичная |
| ООО "ИНГРАД ПОЙНТ" | 100 | 128 | 161 | 67 | | | | безналичная |
| ООО "ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ" | 1 330 | 2 688 | 3 845 | 173 | | | | безналичная |

| | | | | | | | | |
|--|------------------|------------------|------------------|-------------------|--|--|--|-------------|
| ООО "Л10" | 23 401 | 3 066 | 0 | 26 467 | | | | безналичная |
| ООО «ЛОГИСТИКА-Т» | 1 253 238 | 0 | 0 | 1 253 238 | | | | безналичная |
| ООО «Специализированный застройщик Мартемьяново» | 62 | 0 | 62 | 0 | | | | безналичная |
| ООО «Смайнкс Управление Активами» | 0 | 1 483 | 48 | 1 435 | | | | |
| ООО «ТОРГОВЫЙ ДОМ ИНГРАД» | 1 216 410 | 7 649 | 1 216 410 | 7 649 | | | | безналичная |
| Итого: | 2 494 991 | 15 014 | 1 220 976 | 1 289 029 | | | | |
| Займы полученные | | | | | | | | |
| Другие связанные стороны | | | | | | | | |
| ПАО "ИНГРАД" срок погашения до 31.12.2029г. | 37 068 | 225 135 | 0 | 262 203 | | | | безналичная |
| Итого: | 37 068 | 225 135 | 0 | 262 203 | | | | |
| Займы выданные | | | | | | | | |
| Другие связанные стороны | | | | | | | | |
| ПАО "ИНГРАД" срок погашения до 31.12.2030г. | 9 437 279 | 1 888 012 | 40 149 | 11 285 142 | | | | |
| ООО «ТОРГОВЫЙ ДОМ ИНГРАД» срок погашения до 31.12.2034г. | 0 | 1 690 013 | 0 | 1 690 013 | | | | |
| Итого: | 9 437 279 | 3 578 025 | 40 149 | 12 975 155 | | | | |
| Прочие расчеты | | | | | | | | |
| Другие связанные стороны | | | | | | | | |
| ООО «Президент» | 0 | 11 716 | 0 | 11 716 | | | | безналичная |
| ООО «УКС ИНТЕКО» | 0 | 39 712 | 0 | 39 712 | | | | |
| АО «Специализированный застройщик "Инград"» | 14 | 0 | 14 | 0 | | | | |
| Итого: | 14 | 51 428 | 14 | 51 428 | | | | |

Вознаграждения основного управленческого персонала Общества (тыс. руб.):

| Наименование показателя | за 2025г. | За 2024г. |
|---|------------------|------------------|
| Краткосрочные вознаграждения | 236 | 454 |
| Заработная плата и премии | 180 | 347 |
| Страховые взносы во внебюджетные фонды | 56 | 107 |
| Добровольное медицинское страхование | 0 | 0 |
| Прочие платежи в пользу сотрудников | 0 | 0 |
| Долгосрочные вознаграждения | 0 | 0 |
| Вознаграждения по окончании трудовой деятельности | 0 | 0 |
| Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе | 0 | 0 |
| Иные долгосрочные вознаграждения | 0 | 0 |

6. ИНФОРМАЦИЯ О НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

События и условия, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, отсутствуют.

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 ведет работы по подготовке проектной документации для получения разрешения на строительство многофункционального жилого комплекса с подземной автостоянкой на арендуемых земельных участках по адресу г. Москва, Лужнецкая наб. 10 А. Общество планирует осуществить строительство комплекса, реализовать помещения в нем физическим и юридическим лицам по договорам долевого участия и договорам купли-продажи, получив прибыль от данной деятельности.

Прекращенных операций не было.

7. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

Общество в соответствии с п. 3 ПБУ 12/2000 не предоставляет информацию по сегментам.

8. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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.

9. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

10. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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.

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

11. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТИИ В СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество не ведет совместную деятельность с другими организациями и не имеет заключенных (действующих) договоров, условиями которых устанавливается распределение между участниками обязанностей по финансовой и иной совместно осуществляемой деятельности с целью получения экономических выгод или дохода.

12. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

В отчетном году, а также в предшествующих отчетных периодах, Общество не получало (не использовало) экономических выгод в виде государственной помощи, в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества).

Генеральный директор

« 20 » марта 2026г.



Кокорин И.С.

Приложение № 1
к Пояснениям к Бухгалтерскому Балансу
и Отчету о финансовых результатах

ООО «Специализированный застройщик «Лужнецкая» за 2025 год

**Перечень субъектов, контролируемых или подверженных значительному влиянию
(непосредственно или через третьи юридические лица) тем же лицом, что и
ООО «Специализированный застройщик «Лужнецкая» по состоянию на 31 декабря 2025г.**

| 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 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 2 | "Раушская" | ООО | 7703671118 | 1087746857098 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 3 | "Специализированный застройщик АКТИВСтрой" | ООО | 7708388993 | 1207700364684 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 4 | "Специализированный застройщик "Врубеля 4" | ООО | 7708409763 | 1227700617451 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 5 | "Специализированный застройщик "Голмачевский" | ООО | 9715345190 | 1197746294350 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 6 | "Специализированный застройщик Альфа-Строй" | ООО | 7708397395 | 1217700335049 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 7 | "Специализированный застройщик ВИП-Строй" | ООО | 7708380017 | 1207700200014 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 8 | "Специализированный застройщик Сергея Макеева" | АО | 7703216430 | 1027739381141 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 9 | "Специализированный застройщик Врубеля" | ООО | 7708373027 | 1207700052120 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 10 | "Специализированный застройщик Гамма" | ООО | 7708397613 | 1217700354706 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 11 | "Специализированный застройщик Смайнкэс Вест Гарден" | ООО | 7708397758 | 1217700367004 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 12 | "Специализированный застройщик Дельта" | ООО | 7708397606 | 1217700354695 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 13 | "Специализированный застройщик Дельта-Строй" | ООО | 7708397740 | 1217700366971 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 14 | "Специализированный застройщик Ильинка" | ООО | 7708397250 | 1217700326612 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 15 | "Специализированный застройщик Ильинка 3/8" | ООО | 7708352901 | 1197746385341 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 16 | "Специализированный застройщик "Смайнкэс Обыденский №1" | ООО | 9706013618 | 1217700099869 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 17 | "Территориальная дирекция "Нежинская" | ООО | 5032085888 | 1035006456627 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 18 | "Территориальная дирекция "Русаковская" | ООО | 7703647676 | 1077761883210 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |

| | | | | | |
|----|---|-----|------------|---------------|--|
| 19 | "Управление капитального строительства "ИНТЕКО" | ООО | 7705609387 | 1047796531848 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 20 | "ИнвестПроектХолдинг" | ООО | 7709462872 | 1157746618633 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 21 | "Смайнэкс Инжиниринг" | ООО | 9706005173 | 1207700089057 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 22 | "Смайнэкс Управление Активдами" | ООО | 7709463989 | 1157746675965 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 23 | "Смайнэкс" | ООО | 7705764030 | 1067759729311 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 24 | "Сушевский Вал" | ООО | 7709481794 | 1167746053342 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 25 | "Специализированный застройщик "Второй" | ООО | 9706003031 | 1197746610082 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 26 | "Брикстон" | ООО | 7705535022 | 1137746210579 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 27 | "Смайнэкс Констракшн" | ООО | 7709492531 | 1167746468801 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 28 | "Смайнэкс Инвестиции" | ООО | 9715345313 | 1197746296880 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 29 | "Специализированный застройщик "Смайнэкс Тишинский Бульвар" | ООО | 7703430017 | 1177746674203 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 30 | "Служба Комфорта Смайнэкс" | ООО | 9721070240 | 1187746864975 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 31 | "Смайнэкс Лэндмарк Менеджмент" | ООО | 7709453532 | 1157746270439 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 32 | Булочно-кондитерский холдинг "Коломенский" | ООО | 9724011275 | 1207700154364 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 33 | Булочно-кондитерский комбинат "Коломенский" | ЗАО | 7724766868 | 1107746913845 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 34 | "Дедовский хлеб" | ЗАО | 5017000350 | 1025001823054 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 35 | "Коломенское поле" | ООО | 5017118338 | 1185053040380 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 36 | "ТД "Коломенский" | ООО | 9721071156 | 1187746912528 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 37 | "Служба Комфорта Парка Мира" | ООО | 9717091350 | 1207700149403 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 38 | "Джаз. Служба комфорта Смайнэкс" | ООО | 9706008343 | 1207700323038 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 39 | "Хлебозавод Балашихи" | ООО | 5017124518 | 1205000100392 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 40 | "Новослободская" | ООО | 7707351768 | 1157746876264 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 41 | "Форвард" | ООО | 9706005913 | 1207700164264 | Учредитель |
| 42 | "Специализированный застройщик "Чистые пруды" | ООО | 9709054651 | 1197746580415 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |

| | | | | | |
|----|---|-----|------------|---------------|--|
| 43 | "Специализированный застройщик Альфа" | ООО | 7708397268 | 1217700326634 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 44 | "Хамелеон. Служба комфорта Смайнэкс" | ООО | 9721120212 | 1217700095227 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 45 | "Чистые пруды девелопмент" | ООО | 9709073573 | 1217700368071 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 46 | "Базальт" | ООО | 7705739315 | 1067746756989 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 47 | "Специализированный застройщик "Третий" | ООО | 9706019881 | 1217700550099 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 48 | "Хлебный дом" | ООО | 7810356819 | 1157847198926 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 49 | "Коломенский Торговый Дом" | ООО | 5074075867 | 1225000065245 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 50 | "Волжский Пекарь" | АО | 6900000501 | 1026900516653 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 51 | "Специализированный застройщик "Четвертый" | ООО | 9706030035 | 1237700023626 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 52 | "Некстейдж" | ООО | 9723155210 | 1227700321452 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 53 | "Смайнэкс Премиум Сервис" | ООО | 9706030652 | 1237700097898 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 54 | "Квартал Смайнэкс" | ООО | 9706031470 | 1237700180310 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 55 | "Вавилова 13А" | АО | 7736338056 | 1217700562144 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 56 | "Таксомоторный Парк-12" | ООО | 7736315370 | 1187746205240 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 57 | "Группа компаний "Дарница" | ООО | 7806458984 | 1117847306807 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 58 | "Специализированный застройщик Онест" | ООО | 9706035770 | 1237700596858 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 59 | "Садовая-Спасская" | ООО | 7708423550 | 1237700608397 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 60 | "Специализированный застройщик Вест Гарден" | ООО | 9706035788 | 1237700596869 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 61 | "Специализированный застройщик Пятый" | ООО | 9706036460 | 1237700646732 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 62 | "Специализированный застройщик Шестой" | ООО | 9706036453 | 1237700646600 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 63 | "Специализированный застройщик Седьмой" | ООО | 9706036485 | 1237700646754 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 64 | "Специализированный застройщик Восьмой" | ООО | 9706036502 | 1237700646842 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 65 | "Специализированный застройщик Девятый" | ООО | 9706036478 | 1237700646743 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |

| | | | | | |
|----|---|----------------------|------------|-------------------------|--|
| 66 | "ХлебИнвест" | ООО | 5071084332 | 1235000127064 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 67 | "Специализированный застройщик Квант" | ООО | 9706038845 | 1237700800556 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 68 | "Скиф инвест" | АО | 7720886603 | 1237700056274 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 69 | "Управляющая компания ВЕСТ ГАРДЕН" | ООО | 7734469222 | 1237700011108 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 70 | "Смайнкс Проект" | ООО | 9706042979 | 1247700169144 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 71 | "МОСКОВСКИЙ ШЕЛК" | АО | 7704016313 | 1027739256698 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 72 | "Специализированный застройщик Джоуль" | ООО | 9706044373 | 1247700280035 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 73 | "Специализированный застройщик Люмен" | ООО | 9706044359 | 1247700279991 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 74 | ПерфектКом АйТи Солюшнс | ООО | 7735027442 | 1037739674356 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 75 | "Хлебокомбинат "Пролетарец" | АО | 7723001680 | 1027739530169 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 76 | «Смайнкс Групп» | ООО | 9706046420 | 1247700419900 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 77 | «Смайнкс Девелопмент» | ООО | 9706046613 | 1247700432715 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 78 | «Хайфорд» | ООО | 9717064607 | 5177746143856 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 79 | "Смайнкс Строй" | ООО | 9706049678 | 1247700658589 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 80 | "Смайнкс Комфорт" | ООО | 9706049692 | 1247700658875 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 81 | «ИНГРАД» | ПАО | 7702336269 | 1027702002943 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 82 | «ИНГРАД-КАПИТАЛ» | ООО | 7702228714 | 1027700033173 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 83 | «ПРОСПЕКТ» | ООО | 7704646989 | 5077746740077 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 84 | «УЛИТ М ГмбХ» (ULIT M GmbH) | Акционерная компания | | Рег. номер HRB 207729 B | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 85 | «Л10» | ООО | 7704444319 | 1177746960632 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 86 | «Специализированный застройщик «Лужнецкая» | ООО | 7707435111 | 1197746635624 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 87 | «Румянцево» | ООО | 7733554108 | 1057748663862 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 88 | «Специализированный застройщик «Румянцево Град» | ООО | 7707435312 | 1197746644897 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |

| | | | | | |
|-----|--|-----|------------|---------------|--|
| 89 | «Специализированный застройщик СК «ТОРПЕДО» | ООО | 7707581169 | 1067746404648 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 90 | «ПРЕЗИДЕНТ» | ООО | 7107036972 | 1027100972865 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 91 | «Процион» | ООО | 7714466417 | 1207700448724 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 92 | «Лидер групп» | ООО | 9715286097 | 5167746416217 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 93 | «Специализированный застройщик Инград Девелопмент» | ООО | 7707431614 | 1197746410894 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 94 | «Специализированный застройщик «Флагман» | ООО | 7719515280 | 1047796309527 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 95 | «Логистика-Т» | ООО | 9707002263 | 1237700436104 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 96 | «Торговый дом Инград» | ООО | 7707435802 | 1197746685927 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 97 | «Специализированный застройщик Осенний квартал» | ООО | 7709891487 | 1117746962453 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 98 | «Специализированный застройщик «Мартемьяново» | ООО | 5030048376 | 1055005602475 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 99 | «Специализированный застройщик «Фортуна» | ООО | 5030056345 | 1065030023101 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 100 | «Проект 2» | ООО | 9707029385 | 1247700316115 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 101 | «Специализированный застройщик Развитие Будущего» | ООО | 9715283642 | 5167746357213 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 102 | «Специализированный застройщик «Вятская» | ООО | 7714429912 | 1187746719489 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 103 | «Косметическое объединение «Свобода» | АО | 7714078157 | 1027739487973 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 104 | «Норд-Инвест» | ООО | 7714812025 | 1107746530055 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 105 | «ЮРИНКОМ» | ООО | 7714925075 | 1147746010114 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 106 | «ФОРТЕНО» | ООО | 7718274145 | 1157746840943 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 107 | «Вальда» | ООО | 7707585886 | 1067746542654 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 108 | «КОРОНА» | ООО | 7722738569 | 1117746087139 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 109 | «ДЕНИКА» | ООО | 7734676363 | 1127746200900 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 110 | «Павловский квартал» | ООО | 7707655156 | 1087746241450 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 111 | «Управляющая компания «Импульс» | ООО | 7707521900 | 1047796489575 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |

| | | | | | |
|-----|---|--|------------|----------------------|--|
| 112 | «Троицкое подворье» | ООО | 7727757974 | 1117746650790 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 113 | «Яхт-клуб»Пестовский» | ООО | 7707521360 | 1047796469500 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 114 | «ОПИН Инжиниринг» | ООО | 7839305694 | 1047855127803 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 115 | «Тимонино» | ООО | 5030053721 | 1065030019768 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 116 | «Клинсельхозагро» | ООО | 7727845860 | 5147746214149 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 117 | «Инвестиции в градостроительство» | ООО | 7715929315 | 1127746569873 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 118 | «ИР Девелопмент» | ООО | 7708142943 | 1027700087051 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 119 | «Инград Новостройки» | ООО | 7707432079 | 1197746449867 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 120 | «Инград Недвижимость» | ООО | 7702740062 | 1107746716956 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 121 | «Инград Пойнт» | ООО | 9701094490 | 5177746212023 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 122 | «Проект Капитал» | ООО | 7707526697 | 1047796674420 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 123 | «ОПИН Девелопмент» | ООО | 7707634815 | 1077758747681 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 124 | «Проект 1» | ООО | 9707012529 | 1237700704120 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 125 | «Проект 3» | ООО | 9707029378 | 1247700316104 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 126 | «ГРОУВ ТЕКНОЛОДЖИЗ (РАША) ЛИМИТЕД» (GROWTH TECHNOLOGIES (RUSSIA) LIMITED) | Компания с ограниченной ответственностью | - | Рег. № HE 91823 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 127 | «ОПИН КЭПИТАЛ ИНК.» (OPIN CAPITAL INC.) | Корпорация | - | Рег. № 002146209 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 128 | «ОНИГОМАТИ ИНВЕСТМЕНТ ЛИМИТЕД» (ONIGOMATI INVESTMENT LIMITED) | Компания с ограниченной ответственностью | - | Рег. номер HE 167561 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 129 | "Кварта Хоум" | ООО | 7734458478 | 1227700499267 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 130 | "ФОРИВЕР СЕРВИС" | ООО | 9726050150 | 1237700507538 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 131 | "Прайм регистр" | ООО | 5029188058 | 1145029009157 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 132 | "ПРАЙМЕРИКА" | ООО | 7716794090 | 1157746429686 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 133 | "Земельный капитал" | ООО | 7727755159 | 1117746563549 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |

| | | | | | |
|-----|--|-----|------------|---------------|--|
| 134 | "Экосервис Шолохово" | ООО | 5029202231 | 1155029008672 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 135 | "Марьино" | ООО | 9717157210 | 1247700208205 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 136 | «Смайнкс Сервис» | ООО | 9706050634 | 1247700722268 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 137 | "Румпро" | ООО | 9706051042 | 1247700745863 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 138 | "Шолохово" | ООО | 9704246254 | 1247700496603 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 139 | «Мурай» | ООО | 7714133584 | 1027700366275 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 140 | "Бутербродика" | ООО | 7810667204 | 1257800024866 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 141 | "Продинвест" | ООО | 9724217420 | 1257700144096 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 142 | «Продмастер» | ООО | 7811337939 | 1067847359250 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 143 | "Смайнкс Резиденс" | ООО | 9706058961 | 1257700443032 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 144 | "Специализированный застройщик Кельвин" | ООО | 9706059605 | 1257700501717 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 145 | "Специализированный застройщик "Галс-Кузнецкий мост" | ООО | 9714030462 | 1237700918795 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |

Раздел 2. Перечень физических лиц

| № п/п | Фамилия, имя, отчество | | | | Код основания, по которому лицо входит в группу лиц |
|-------|---------------------------------|--|--|--|--|
| 1 | Тулупов Алексей Викторович | | | | Бенефициарный владелец |
| 2 | Шиллер Валерия Ильинична | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 3 | Колганова Елена Владимировна | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 4 | Полетика Андрей Константинович | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 5 | Козлов Дмитрий Владимирович | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 6 | Стасюк Андрей Анатольевич | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 7 | Макаришин Евгений Иванович | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 8 | Куркачева Маргарита Геннадьевна | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 9 | Яковлева Татьяна Борисовна | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 10 | Мохначёв Андрей Сергеевич | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |

| | | | | | |
|----|-----------------------------------|--|--|--|--|
| 11 | Санина Светлана Сергеевна | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 12 | Евдокимов Никита Вячеславович | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 13 | Лагуновская Инара Вячеславовна | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 14 | Борисов Фёдор Павлович | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 15 | Сертаков Олег Олегович | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 16 | Статкевич Игорь Олегович | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 17 | Бабий Владимир Анатольевич | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 18 | Мосунов Алексей Александрович | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 19 | Ивлев Дмитрий Александрович | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 20 | Кокорин Иван Сергеевич | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 21 | Медунцов Алексей Сергеевич | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 22 | Самохин Олег Сергеевич | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 23 | Демидов Леонид Павлович | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 24 | Бондарь Артём Валентинович | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 25 | Малунов Николай Сергеевич | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 26 | Карташов Владислав Михайлович | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 27 | Благовещенский Алексей Николаевич | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 28 | Романова Екатерина Игоревна | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 29 | Кустова Ольга Ивановна | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 30 | Дмитриев Николай Игоревич | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 31 | Максименко Дмитрий Юрьевич | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 32 | Пискуровская Екатерина Юрьевна | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 33 | Самохин Роман Сергеевич | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |

| | | | | | |
|----|-----------------------------------|--|--|--|--|
| 34 | Иванова Ирина Сергеевна | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 35 | Щербинина Анна Сергеевна | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 36 | Хамидов Дмитрий Михайлович | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 37 | Храпова Ксения Владимировна | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 38 | Павлов Дмитрий Петрович | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 39 | Шиконина Надежда Андреевна | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 40 | Кондратенко Кирилл Константинович | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 41 | Иванов Георгий Викторович | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 42 | Бокучава Константин Платонович | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 43 | Якупов Адель Ринатович | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 44 | Комаров Кирилл Владиславович | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 45 | Усольцев Дмитрий Валерьевич | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 46 | Магомедов Артур Абдулганиевич | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 47 | Петухова Евгения Александровна | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 48 | Инин Анатолий Васильевич | | | | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |

Генеральный директор

« 20 » марта 2026г.



Кокорин И.С.