

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ОБЕРЕК»

123007, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хорошевский, Хорошёвское шоссе, д. 35, к. 1

ИНН 9721187577, КПП 771401001, ОГРН 1227700775917, р/с 40702810738000213988

ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

---

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ  
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**

**ЗА 2025 ГОД**

**ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОБЕРЕК»**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ОБЕРЕКА»

123007, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хорошевский, Хорошевское шоссе, д. 35, к. 1

ИНН 9721187577, КПП 771401001, ОГРН 1227700775917, р/с 40702810738000213988

ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

---

**Оглавление**

1. Общие сведения.....	3
2. Основные положения учетной политики и раскрытие существенных показателей отчетности.....	4
2.1. Нематериальные активы .....	5
2.2. Основные средства.....	5
2.3. Запасы.....	7
2.4. Дебиторская задолженность.....	9
2.5. Финансовые вложения.....	10
2.6. Денежные средства и денежные эквиваленты.....	10
2.7. Оценочные обязательства.....	11
2.8. Капитал.....	12
2.9. Заемные средства.....	12
2.10. Залоги и поручительства.....	12
2.11. Доходы будущих периодов .....	13
2.12. Кредиторская задолженность.....	13
2.13. Учет доходов.....	15
2.14. Учет расходов .....	16
2.15. Учет расчетов по налогу на прибыль .....	17
3. Связанные стороны .....	19
4. События после отчетной даты.....	200
5. Чрезвычайные факторы.....	20

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ОБЕРЕК»

123007, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хорошевский, Хорошёвское шоссе, д. 35, к. 1

ИНН 9721187577, КПП 771401001, ОГРН 1227700775917, р/с 40702810738000213988

ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Настоящие Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «ОБЕРЕК» за 2025 год, подготовленной в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учёте и положениями, регулирующими порядок формирования бухгалтерской отчетности, предусмотренными локальными нормативными документами Общества.

Все показатели приведены в тысячах рублей (если не указано иное).

В настоящих Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раскрыты все показатели отчетности и факты хозяйственной жизни, являющиеся существенными для Общества.

## 1. Общие сведения

Полное наименование Общества	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОБЕРЕК»
Краткое наименование Общества	Общество с ограниченной ответственностью «СЗ «ОБЕРЕК»
ИНН	972118577
ОГРН	1227700775917
ОКПО	88959957
Местонахождение	123007, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хорошевский, Хорошёвское шоссе, д. 35, к. 1
Сайт	-
Филиалы, обособленные подразделения, выделенные /не выделенные на отдельный баланс состоящие в налоговом органе на 31.12.2024	Не имеет
Вид(ы) деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Лицензия(и) на право деятельности, наименование органа выдавшего лицензию	нет
Аудитор Общества	

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ОБЕРЕК»

123007, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хорошевский, Хорошевское шоссе, д. 35, к. 1

ИНН 7722187577, КПП 771401001, ОГРН 1227700775917, р/с 40702810738000213988

ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Среднегодовая численность работающих за 2024 год		Численность работающих на 31.12.2024	
1		1	
Среднегодовая численность работающих за 2025 год		Численность работающих на 31.12.2025	
1		1	

В течение отчетного периода действовала редакция устава Общества от 15.11.2022 г.

Размер уставного капитала Общества по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 1000 тыс. руб. На конец отчетного периода уставный капитал сформирован в размере 100% в соответствии с учредительными документами и полностью оплачен.

**Состав участников на 31.12.2025 г.:**

Наименование участника		Доля в УК, %	
АО «ИНВЕСТРО»		99	
Сарычев Игорь Юрьевич		1	
<b>Итого:</b>		<b>100%</b>	

Органы управления	Наименование	Состав, период полномочий	Компетенция
Единоличный исполнительный орган	Генеральный директор	Сарычев Игорь Юрьевич (15.11.2022 г. – 15.11.2027 г.)	Действует от имени Общества, представляет его интересы и совершает сделки, выдает доверенности на право представительства от имени Общества, издает кадровые приказы, осуществляет иные полномочия не отнесенные в рамках действующего законодательства к компетенции Общего собрания участников.

**2. Основные положения учетной политики и раскрытие существенных показателей отчетности**

Бухгалтерский отчет сформирован исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности, Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ОБЕРЕК»

123007, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хорошевский, Хорошевское шоссе, д. 35, к. 1

ИНН 9722187577, КПП 771401001, ОГРН 1227700775917, р/с 40702810738000213988

ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

в Российской Федерации от 29.07.1998г. № 34н, с учетом последних изменений и дополнений, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Общество утверждает новые формы бухгалтерской отчетности на основе форм, рекомендованных в соответствии с приказом Минфина России от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

Установлена компьютерная технология обработки учетной информации с использованием программы «1С: Предприятие 8.3», основанной на мемориально – ордерной системе учета.

Отчетным годом считается период с 1 января по 31 декабря 2025 года включительно.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется бухгалтерией, возглавляемой Главным бухгалтером.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/98 (приказ Минфина РФ от 09.12.1998 г. № 160н) и утверждена приказом Руководителя Общества №1 от 21.11.2022 г.

Основные принципы бухгалтерского учета активов о обязательстве Общества:

- допущения имущественной обособленности, которые состоят в том, что активы и обязательства учитываются отдельно от активов и обязательств других предприятий;
- допущения непрерывности деятельности предприятия;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Общество раскрывает в Бухгалтерской отчетности и (или) в пояснении к бухгалтерской отчетности показатели, которые являются существенными, исходя из их оценки, характера и конкретных обстоятельств возникновения. При этом уровень существенности устанавливается Обществом в размере 5% от валовой баланса за отчетный год.

## 2.1. Нематериальные активы

Объекты НМА по состоянию на 31.12.25 г. и 31.12.23 г. у Общества отсутствуют.

## 2.2. Основные средства

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства» в отношении активов, соответствующих критериям признания основных средств, но имеющих стоимость ниже 100 тыс. руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. После признания объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ОБЕРЕК»

123007, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хорошевский, Хорошёвское шоссе, д. 35, к. 1

ИНН 9721187577, КПП 771401001, ОГРН 1227700775917, р/с 40702810738000213988

ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Амортизация по всем группам основных средств начисляется линейным способом.

В отчетном периоде были пересмотрены принятые сроки полезного использования основных средств:

Группа основных средств	Принятые сроки полезного использования до пересмотра (лет)	Принятые сроки полезного использования после пересмотра (лет)
Арендованное имущество	1	1

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта.

Способ начисления амортизации и ликвидационная стоимость основных средств в отчетном периоде не пересматривались.

Общество проверяет основные средства на обесценение в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов». По результатам проверки признаков обесценения не выявлено.

#### Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период			На конец периода	
		первоначальная стоимость	в т.ч. по ФСБУ 6/2020	накопленная амортизация	выбыло объектов	начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
Аренда офиса	2025 г.								
	2024 г.								

**Незавершенные капитальные вложения** По состоянию на 31.12.2025 г. и на 31.12.2024 г. ликвидационная стоимость объектов основных средств признана равной нулю, так как Общество не ожидает поступления от выбытия основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования, а также ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной (менее 5% от первоначальной стоимости).

#### Учет арендованных основных средств

Общество исползует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

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

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ОБЕРЕК»

123007, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хорошевский, Хорошёвское шоссе, д. 35, к. 1

ИНН 9722187577, КПП 771401001, ОГРН 1227700775917, р/с 40702810738000213988

ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (т.е. стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 рублей и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Указанное право используется только при одновременном выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018.

Если Общество принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи учитываются в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

Ставка дисконтирования принимается равной ставке, по которой Общество могло бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

### Арендованные основные средства

В течение отчетного периода Общество арендовало:

- нежилое помещение по адресу: Московская область, г. Люберцы, Новорязанское шоссе, д.7, арендодатель ООО ОФИСНЫЙ ЦЕНТР "ХОРОШЕВСКИЙ", Договор № ОЦХ-2-07/25 от 07.01.2025

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	-	-	-

В отношении данного имущества признано право пользования активом и обязательство по аренде в соответствии с ФСБУ 25/2018.

Размер ставки дисконтирования, использованной для расчета первоначальной стоимости арендованного имущества и обязательств по аренде, в 2025 году находился в диапазоне от 10% годовых.

Процентные расходы по арендным обязательствам, включенные в строку 2350 «Прочие расходы» отчета о финансовых результатах, в 2025 году составили 25 тыс. руб.

### 2.3. Запасы

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты на приобретение таких запасов признаются расходами периода, в котором были понесены. Контроль наличия и движения таких активов обеспечивается на забалансовом счете.

Единицей учета запасов является единица ТМЦ.

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

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ОБЕРЕК»

123007, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хорошевский, Хорошевское шоссе, д. 35, к. 1

ИНН 9721187577, КПП 771401001, ОГРН 1227700775917, р/с 40702810738000213988

ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Чистая стоимость продажи определяется как предполагаемая цена, по которой Общество может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.

По состоянию на 31.12.2025 г. проведена оценка ТМЦ. Признаков обесценения МПЗ не обнаружено.

**Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	резерв под обесценение	изменения видов запасов	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость
Запасы - всего	За 2025 г.	53 712	-	17 483	(21)	-	-	X	X	71 174	-
	За 2024 г.	-	-	53 712	-	-	-	X	X	53 712	-
в том числе:											
Сырье и материалы	За 2025 г.	21	-	-	(21)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	21	-	-	-	-	-	21	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	53 691	-	17 483	-	-	-	-	-	71 174	-
	За 2024 г.	42 027	-	11 664	-	-	-	-	-	53 691	-

Признаков обесценения запасов не обнаружено, резерв под снижение стоимости запасов не формировался.

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ОБЕРЕК»

123007, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хорошевский, Хорошевское шоссе, д. 35, к. 1

ИНН 9722187577, КПП 771401001, ОГРН 1227700775917, р/с 40702810738000213988

ПАО Сбербанк г. Москва к/с 3010181040000000225, БИК 044525225

## 2.4. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок и НДС.

Общество проверяет дебиторскую задолженность на наличие признаков обеспечения ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности. При оценке учитываются следующие факторы:

- нарушение сроков оплаты;
- наличие кредиторской задолженности и обеспечения;
- опыт взаимодействия с данным контрагентом;
- финансовое состояние должника;
- информация из общедоступных источников о наличии судебных разбирательств, в которых контрагент выступает в качестве ответчика;
- другая информация.

### Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано				по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Краткосрочная дебиторская	За 2025 г. За 2024 г.	8 449 -	- -	24 738 -	- -	(8 310) -	- -	- -	- -	- -	24 878 -	- -

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ОБЕРЕК»

123007, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хорошевский, Хорошевское шоссе, д. 35, к. 1

ИНН 9721187577, КПП 771401001, ОГРН 1227700775917, р/с 40702810738000213988

ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Задолженность - всего	3а	1 981	-	13 852	-	(7 384)	-	-	-	8 449	-
	2024 г.										
в том числе:	3а	8 311	-	24 442	-	(8 310)	-	-	-	24 443	-
	2025 г.										
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а	1 981	-	13 714	-	(7 384)	-	-	-	8 311	-
	2024 г.										
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-
	2025 г.										
Авансы по аренде (лизингу)	3а	-	-	138	-	-	-	-	-	138	-
	2025 г.										
Расчеты по ЕНС	3а	138	-	148	-	-	-	-	-	286	-
	2025 г.										
Итого	3а	8 449	-	24 738	-	(8 310)	-	-	-	24 878	-
	2025 г.										
	3а	1 981	-	13 852	-	(7 384)	-	-	-	8 449	-
	2024 г.										

## 2.5. Финансовые вложения

По состоянию на 31.12.2025 г., по строкам 1170 «Финансовые вложения» и 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» бухгалтерского баланса – отсутствуют.

## 2.6. Денежные средства и денежные эквиваленты

<b>Вид денежных средств и денежных эквивалентов</b>	<b>На 31.12.2025</b>	<b>На 31.12.2024</b>	<b>На 31.12.2023</b>
Средства на счетах в банках в рублях	650	559	1435

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ОБЕРЕК»

123007, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хорошевский, Хорошёвское шоссе, д. 35, к. 1

ИНН 9721187577, КПП 771401001, ОГРН 1227700775917, р/с 40702810738000213988

ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Вид денежных средств и денежных эквивалентов	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023	
Средства на счетах в банках в валюте	0	0	0	0
Средства в кассе Общества в рублях	0	0	0	0
<b>Итого:</b>	<b>650</b>	<b>559</b>	<b>1435</b>	

Денежных средств, недоступных для использования на отчетную дату (открытые в пользу других организаций аккредитивы по незавершенным на отчетную дату сделкам, арестованные счета и т.п.), Общество не имеет.

Информации об имеющихся у Общества существенных суммах денежных средств, недоступных для использования, нет.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки отражены без учета косвенных налогов.

Суммы НДС в составе платежей поставщикам и подрядчикам, поступлений от покупателей и заказчиков, а также платежей в бюджетную систему, в отчете о движении денежных средств представляются свернуто в составе прочих платежей от текущих операций.

## 2.7. Оценочные обязательства

Ведение бухгалтерского учета условных фактов хозяйственной деятельности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н.

Общество признает следующие оценочные обязательства:

- по оплате отпусков.

Оценочное обязательство по оплате отпусков рассчитывается ежемесячно на основе показателем кадрового учета о количестве дней неиспользованного отпуска по состоянию на отчетную дату и среднедневной заработной платы сотрудника, рассчитанного в установленном порядке, с учетом страховых взносов.

Наименование показателя	На 31.12.2024	Признано	Погашено	Списано, как избыточная сумма	На 31.12.2025
по оплате отпусков	-	-	-	-	-

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ОБЕРЕК»  
123007, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хорошевский, Хорошёвское шоссе, д. 35, к. 1  
ИНН 7722187577, КПП 771401001, ОГРН 1227700775917, р/с 40702810738000213988  
ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Иных оценочных обязательств, условных активов и обязательств не было.

## 2.8. Капитал

### Уставный капитал

В течение отчетного периода величина уставного капитала Общества не изменялась и составила по состоянию на 31 декабря 2025 года 1000 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024 г. величина уставного капитала составляла 10 тыс.руб.

**Резервный и добавочный капитал – отсутствует.**

### Добавочный капитал

В течение отчетного периода величина добавочного капитала Общества не изменялась и составила по состоянию на 31 декабря 2025 года 58 100 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024 г. величина уставного капитала составляла 58 100 тыс.руб.

### Чистые активы

Чистые активы Общества на 31 декабря 2025 г. составляют 57 451 тыс. руб., на 31 декабря 2024 года - 56 754 тыс. руб.

## 2.9. Заемные средства

По состоянию на 31.12.2025 г., в строке 1410 «Заемные средства» отражены долгосрочные обязательства в размере 29 482 тыс.руб.:

№ п/п	Займодавец (кредитор)	Заемщик (Должник)	Дата и № договора	%	Сумма займа по договору	Дата погашения	Текущая задолженность		Сумма Займ +%
							Займ на 31.12.2025	% на 31.12.2025	
1	ООО "КОТАР"	ООО "ОБЕРЕК"	8-ТМ-25 от 10.03.2025	2/3 кл.ст.	15 000 000,00	31.12.2029	15 000 000,00	1 481 741,10	16 481 741,10
ИТОГО					15 000 000,00		15 000 000,00	1 481 741,10	16 481 741,10
1	ООО "ИНВЕСТРО"	ООО "ОБЕРЕК"	4-25 ОТ 02.12.2025	без. проц.	20 000 000,00	31.12.2028	13 000 000,00	0,00	13 000 000,00
ИТОГО					20 000 000,00		13 000 000,00	0,00	13 000 000,00
ВСЕГО					35 000 000,00		28 000 000,00	1 481 741,10	29 481 741,10

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ОБЕРЕК»

123007, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хорошевский, Хорошевское шоссе, д. 35, к. 1

ИНН 9721187577, КПП 771401001, ОГРН 1227700775917, р/с 40702810738000213988

ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

В таблице выше суммы указаны в рублях.

## 2.10. Залоги и поручительства

По состоянию на 31.12.2023г., 31.12.2024 г. у ООО «Специализированный застройщик «ОБЕРЕК» отсутствует имущество, переданное в залог, поручительства полученные и выданные отсутствуют.

## 2.11. Доходы будущих периодов

По состоянию на 31.12.2024, 31.12.2025 г., доходы будущих периодов отсутствуют.

## 2.12. Кредиторская задолженность

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)				На конец периода
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям Договора)	поступило	списано	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	28 000	1 482	-	-	29 482
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ОБЕРЕК»

123007, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хорошевский, Хорошёвское шоссе, д. 35, к. 1

ИНН 7722187577, КПП 771401001, ОГРН 1227700775917, р/с 40702810738000213988

ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

в том числе:	Долгосрочные займы	За 2025	-	28 000	1 482	-	-	-	29 482
		За 2024	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего		За 2025	16 670	256	-	(4 320)	-	-	12 606
		За 2024	12 439	14 133	-	(9 901)	-	-	16 670
в том числе:									
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		За 2025	16 558	256	-	(4 219)	-	-	12 595
		За 2024	12 339	14 121	-	(9 901)	-	-	16 558
Краткосрочные займы		За 2025	100	-	-	(100)	-	-	-
		За 2024	100	-	-	-	-	-	100
Расчеты по налогам и сборам		За 2025	12	-	-	-	-	-	11
		За 2024	-	12	-	-	-	-	12
Итого		За 2025	16 670	28 256	1 482	(4 320)	-	X	42 088
		За 2024	12 439	14 133	-	(9 901)	-	X	16 670

**Ключевые кредиторы (займодавцы) на 31.12.2024 г.**

Наименование кредитора	Сумма задолженности	Дата возникновения	Плановый срок погашения
Акционерное общество "Мосводоканал"	12 339	2024	2025
ООО «АЙЭНДИ»	4 219	2024	2025
<b>Итого задолженность:</b>	<b>16 558</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ОБЕРЕК»

123007, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хорошевский, Хорошёвское шоссе, д. 35, к. 1

ИНН 9721187577, КПП 771401001, ОГРН 1227700775917, р/с 40702810738000213988

ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

### Ключевые кредиторы (займодавцы) на 31.12.2025 г.

Наименование кредитора	Сумма задолженности	Дата возникновения	Плановый срок погашения
АО «ИНВЕСТРО»	13 000	2025	2028
ООО «КОТАР»	16 482	2025	2029
Итого задолженность:	29 482	X	X

### 2.13. Учет доходов

Доходами от обычных видов деятельности являются:

- доходы от Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;

Выручка от продажи товаров, готовой продукции и оказания услуг признается по мере отгрузки товаров, продукции покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов.

#### Доходы от обычных видов деятельности

Виды деятельности	Выручка за 2025 год	Выручка за 2024 год
Сдача в аренду ангара	57	-

#### Прочие доходы

Прочие доходы	2025 год	2024 год
Проценты по депозитам	328	12
Итого:	328	12

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ОБЕРЕК»

123007, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хорошевский, Хорошёвское шоссе, д. 35, к. 1

ИНН 9721187577, КПП 771401001, ОГРН 1227700775917, р/с 40702810738000213988

ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

## 2.14. Учет расходов

Себестоимость продаж включает расходы, связанные с изготовлением проданной готовой продукции и оказанием услуг, а также покупную стоимость проданных товаров.

Управленческие и коммерческие расходы ежемесячно признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном объеме.

### Расходы от обычных видов деятельности

Виды деятельности	Себестоимость продаж за 2025 год	Себестоимость продаж за 2024 год
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	-	-

### Управленческие расходы

Управленческие расходы	2025 год	2024 год
Материальные расходы	21	
Расходы аренды	56	574
Амортизация ОС и НМА	537	75
Прочие управленческие расходы		14
<b>Итого по строке 2220 отчета о финансовых результатах:</b>	<b>614</b>	<b>663</b>

### Прочие расходы

Прочие расходы	2025 год	2024 год
Проценты по займам	1 482	
Услуги банков	19	92
Налог на имущество	45	48
Прочие расходы		
<b>Итого</b>	<b>1 546</b>	<b>140</b>

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ОБЕРЕК»

123007, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хорошевский, Хорошевское шоссе, д. 35, к. 1

ИНН 9721187577, КПП 771401001, ОГРН 1227700775917, р/с 40702810738000213988

ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

## 2.15. Учет расчетов по налогу на прибыль

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.  
Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства в бухгалтерском балансе отражены развернуто.

	Показатель	2025 год	2024 год
	Прибыль (убыток) до налогообложения, облагаемая по основной ставке	(366)	(791)
	Ставка налога на прибыль, %	25%	20 %
	Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль	73	249
	Чистая прибыль (убыток)	(293)	(542)
	Налог на прибыль	-	-

## Вычитаемые временные разницы

Код*	Показатель	Сумма
	Порядок расчета	
А	Прибыль до налогообложения	-366,00
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	452,00
	Сальдо на начало периода по дебету счета 09	
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	-
	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ОБЕРЕК»

123007, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хорошевский, Хорошевское шоссе, д. 35, к. 1

ИНН 9722187577, КПП 771401001, ОГРН 1227700775917, р/с 40702810738000213988

ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Г	Отложенный налоговый актив на конец периода**	1 135,00
	Сальдо на конец периода по дебету счета 09	
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода**	609,00
	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	
1	Отложенный налог на начало периода	452,00
	(Б) - (В)	
2	Отложенный налог на конец периода	525,00
	(Г) - (Д)	
3	Отложенный налог за отчетный период	73,00
	(2) - (1)	
4	Текущий налог на прибыль	-
	Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 99.02.Г (со знаком "минус")	
5	Доход по налогу за отчетный период	73,00
	(3) + (4)	
6	Условный доход по налогу	92,00
	-(А) * 25%	
7	Постоянный налоговый расход	-18,00
	(5) - (6)	
8	Чистая прибыль	-293,00

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ОБЕРЕК»  
123007, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хорошевский, Хорошёвское шоссе, д. 35, к. 1  
ИНН 9721187577, КПП 771401001, ОГРН 1227700775917, р/с 40702810738000213988  
ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Распределении чистой прибыли в 2024-2025 гг. – не было.

**3. Информация о связанных сторонах и операциях с ними**

Связанные стороны:  
АО «ИНВЕСТРО» - доля владения 99 %.

**Операции со связанными сторонами:**  
ООО "Специализированный застройщик «ОБЕРЕК» займы  
полученные (рублевые) на 31.12.2025

№ п/п	Займодавец (кредитор)	Дата и № договора	%	Сумма займа по договору	Дата погашения	Текущая задолженность		Сумма Займ +%
						Займ на 31.12.2025	% на 31.12.2025	
1	ООО "ИНВЕСТРО"	4-25 ОТ 02.12.2025	ставка без. Проц	20 000 000,00	31.12.2028	13 000 000,00	0,00	13 000 000,00
ИТОГО				20 000 000,00		13 000 000,00	0,00	13 000 000,00

**Выплаты управленческому персоналу**  
В состав основного управленческого персонала входит - Генеральный директор Общества, Сарычев Игорь Юрьевич.  
**Вознаграждения основного управленческого персонала – нет.**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ОБЕРЕК»

123007, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хорошевский, Хорошёвское шоссе, д. 35, к. 1  
ИНН 9721187577, КПП 771401001, ОГРН 1227700775917, р/с 40702810738000213988  
ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

---

**4. События после отчетной даты**

Событий после отчетной даты не было.

**5. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности**

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в отчетном периоде отсутствуют.

Генеральный директор



Сарычев И.Ю.

«12» февраля 2020 г.

