

Текстовые пояснения
к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах
за 2025 год
от 24.03.2026 г.

(ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год Общества с ограниченной ответственностью «БОР-1»*

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «БОР-1» составлена за отчетный 2025 год в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «БОР-1» (далее по тексту - «Общество»).

1.2 Сокращенное наименование: ООО «Бор-1» (далее по тексту - «Общество»).

1.3 Место нахождения Общества (юридический и почтовый адрес): 117463, г. Москва, проспект Новоясеневский, дом 46, строение 1.

1.4 Дата регистрации Общества Московской регистрационной палате 04.09.1996, рег. Номер 001.201.247; в ЕГРЮЛ: 17.01.2003, ОГРН 1037739127326.

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде отсутствуют.

1.6 Сведения об учете в налоговом органе: ИНН 7736158254; КПП 772801001.

1.7 Списочная численность работающих на 31.12.2025 – 1 человек, среднегодовая за 2025 год – 1 человек.

1.8 Состав членов исполнительных и контрольных органов:

Генеральный директор: Мдивани Заза Валерианович – с 24.06.2023 по 09.08.2025,

Лебедев Павел Владимирович – с 03.09.2025 по настоящее время
(Свидетельство об удостоверении решения единственного участника юридического лица ООО «СЗ «Град Верейская» от 02.09.2025).

1.9 Сведения о Филиалах (представительствах), обособленных подразделениях – Общество не имеет филиалов (представительств) и обособленных подразделений.

2. Сведения об Отчетности

Бухгалтерская отчетность подготовлена в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Отчетность Общества составлена в тыс. руб.

3. Сведения об Аудиторе Общества

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2025 год аудиторами не является обязательной.

4. Сведения о чрезвычайных фактах

В отчетном периоде в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

5. Информация об Уставном капитале

Уставный капитал Общества составляет 700 000,00 (Семьсот тысяч) рублей 00 копеек.

Структура Уставного капитала Общества:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в руб. коп.	Размер доли в уставном капитале, в процентах
С 23.06.2023 по настоящее время	ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАД ВЕРЕЙСКАЯ»	700 000,00	100%

Уставный капитал оплачен полностью.

6. Раскрытие информации об Учетной политике

Бухгалтерский учет в Обществе ведется Генеральным директором. Учет ведется с применением бухгалтерской программы 1С «Предприятие» 8.3.

Данная бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой

Общества на 2021 год, утвержденной приказом № 1 от 24.11.2021, с учетом изменений законодательства. В соответствии с этими изменениями и дополнениями никаких корректировок в отчетности не возникает.

При раскрытии информации об активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных строки отчетности составляет не менее 5 процентов.

Основные положения Учетной политики:

Учет Основных средств

Учет основных средств (далее – ОС) ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей за единицу.

Затраты на приобретение, создание актива, удовлетворяющего условиям пункта 4 ФСБУ 6/2020, первоначальной стоимостью до 100 000 (сто тысяч рублей включительно), признаются расходами периода, в котором они понесены. Учет и контроль за наличием и движением таких активов ведется на забалансовом счете по местам использования и материально-ответственным лицам.

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Срок полезного использования (СПИ) объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. Амортизация по амортизируемым объектам ОС начисляется линейным способом, ежемесячно, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Учет Запасов

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями ФСБУ 05/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г.

Общество классифицирует Запасы по видам в соответствии с пунктами 3 и 5 ФСБУ 5/2019:

- материалы, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- незавершенное производство.

Единицей учета материалов, готовой продукции, товаров является номенклатурный номер, по незавершенному производству – объект строительства.

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости.

В случае необходимости ведения отдельного учета по НДС при наличии облагаемых и необлагаемых НДС операций, распределенный НДС, не принимаемый к вычету, увеличивает стоимость запасов при поступлении. Суммы НДС, которые относятся к необлагаемой деятельности, единовременно относятся на стоимость запасов.

Учет Доходов и Расходов

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ № 32н от 06.05.1999г.

1. Доходы Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

1.1. К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- доходы от оказания услуг Застройщика по договорам долевого участия (ДДУ) и/или по инвестиционному договору. Таких доходов у Общества в 2025 году не было.

1.2. Прочими признаются доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности. В 2025 году Общество получило прочий доход, связанный со сдачей в аренду площадей принадлежащего Обществу здания по адресу: г. Москва, Новоясеневский проспект, д.46, стр.1.

7. Учет расходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина РФ № 33н от 06.05.1999г.

Расходы Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

2.1. Бухгалтерский учет прямых расходов по обычным видам деятельности ведется по номенклатурным группам – объектам строительства.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- прямые расходы, формирующие себестоимость оказываемых услуг (работ, выпуска готовой продукции), в том числе проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование целевых кредитных денежных средств, подлежащих включению в стоимость инвестиционного актива. В периодах отсутствия выручки по основной деятельности на конец месяца прямые расходы образуют дебетовое сальдо на счетах учета и формируют стоимость незавершенного производства.

- коммерческие расходы – включают в себя:

- рекламные расходы, включая расходы на маркетинговые услуги;
- расходы на продвижение продаж, вознаграждение агентам за поиск и привлечение покупателей;
- субсидии;
- иные аналогичные расходы.

Списание затрат и признание в составе расходов производится в момент признания выручки по соответствующему объекту в сумме предоставленной субсидии по каждому ДДУ.

- управленческие расходы – включают в себя зарплату сотрудников, не занятых производством или выполнением работ и услуг, с учетом страховых взносов, затраты на аренду офисного помещения, оплату услуг Интернета, аудиторские, нотариальные, консультационные и прочие услуги.

На конец каждого отчетного периода управленческие расходы в полной сумме списываются на финансовый результат, кроме управленческих расходов, которые непосредственно связаны с производством продукции. Такие расходы относятся на себестоимость незавершенного производства (продукции).

Расходы признаются в том периоде, в котором имели место, независимо от даты их оплаты.

2.2. Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, являются прочими расходами.

Прочими расходами Общества являются, в частности: проценты, комиссии и иные платежи, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами Бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам и др.)

Доходы и расходы Общества в отчетности показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

Учет займов и кредитов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н, и Учетной политики Общества.

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяются в зависимости от срока погашения по условиям договоров на:

- краткосрочные – со сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные – со сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 12 месяцев, то долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную. В случае заключения соглашений о продлении срока возврата задолженности более чем через 12 месяцев после отчетной даты, краткосрочная задолженность переводится в долгосрочную.

В расходы Общества по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и размещением заемных обязательств.

Учет оценочных значений и обязательств

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов Общества производится в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденного Приказом Минфина № 167н от 13.12.2010г.

Оценочные значения в Обществе представлены резервом по сомнительным долгам.

Учет расчетов по налогу на прибыль

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль организаций и соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Учет сумм отложенных налоговых активов (ОНА) и отложенных налоговых обязательств (ОНА) ведется Обществом развернуто. Информация о суммах постоянных и временных разниц, формирующих ОНА и ОНО, отражается непосредственно на счетах бухгалтерского учета.

Величина чистой прибыли Общества рассчитывается путем уменьшения прибыли до налогообложения на величину условного расхода, скорректированную на суммы постоянного налогового расхода, увеличения ОНА и ОНО отчетного периода (так называемый способ отсрочки).

7. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

В связи с началом применения в бухгалтерском учете Общества с 01.01.2025 года правил ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская отчетность» и утверждения в Учетной политике формы Бухгалтерского баланса, основанной на образцах форм, приведенных в Приложениях № 3 – 8 к ФСБУ 4/2023, детализация по видам Запасов (строка 1210), Налога на добавленную стоимость (строка 1220) и Дебиторской задолженности (строка 1230) приведена в соответствии с новыми правилами, в том числе по сопоставимым показателям.

В течение отчетного периода объекты НМА к учету не принимались.

Строка 1150 Бухгалтерского баланса «Основные средства»

У Общества числятся собственные основные средства, на 31.12.2025 в составе строки 1150 баланса числятся:

Расшифровка строки 1150 «Основные средства» (тыс. руб.):

Показатели	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Стр. 1150 «Основные средства»	3 580	3 618	3 663
в том числе:			
Основные средства, пригодные к использованию	335	373	418
Незавершенное строительство	3 245	3 245	3 245

Для расчета налога на имущества по кадастровой стоимости представлена таблица:

**СПИСОК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ
НАЛОГОВАЯ БАЗА ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ КАК ИХ КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ**

Наименование по учету	Кадастровый номер	Первоначальная стоимость по учету	Кадастровая стоимость	Ставка налога	Сумма налога	Сумма в квартал	Адрес объекта
Здание администрации-офис	77:06:0009009:4362	868 480,00	25 554 701,40	2,00%	511 094,03	127 773,51	г. Москва, пр-кт Новоясеневский, Д 46, стр. 1
Павильоны 1 очереди (1-32) строение 2	77:06:0009009:1019	536 900,00	68 272 469,84	2,00%	1 365 449,40	341 362,35	г. Москва, вн тер г муниципальный округ Ясенево, пр-кт Новоясеневский, Д 46, стр. 2
Павильоны 1 очереди (№№ 33-92) строение 3	77:06:0009009:1020	1 001 820,00	124 839 105,36	2,00%	2 496 782,11	624 195,53	г. Москва, вн тер г муниципальный округ Ясенево, пр-кт Новоясеневский, Д 46, стр. 3
Павильоны 2 очереди (№№ 93-138) строение 4	77:06:0009009:1021	778 800,00	98 318 446,45	2,00%	1 966 368,93	491 592,23	г. Москва, вн тер г муниципальный округ Ясенево, пр-кт Новоясеневский, Д 46, стр. 4
Павильоны 2 очереди (№№ 139-168) строение 5	77:06:0009009:1022	515 660,00	66 189 839,74	2,00%	1 323 796,79	330 949,20	г. Москва, вн тер г муниципальный округ Ясенево, пр-кт Новоясеневский, Д 46, стр. 5
Павильоны 2 очереди (№№ 169-183) строение 6	77:06:0009009:1023	258 420,00	33 355 361,00	2,00%	667 107,22	166 776,81	г. Москва, вн тер г муниципальный округ Ясенево, пр-кт Новоясеневский, Д 46, стр. 6
Павильоны 2 очереди (№№ 184-200) строение 7	77:06:0009009:1024	293 820,00	37 905 079,52	2,00%	758 101,59	189 525,40	г. Москва, пр-кт Новоясеневский, Д 46, стр. 7
ИТОГО			4 253 900,00		9 088 699,88	2 272 175,02	

Строка 1180 Бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые активы»

тыс. руб.

Виды активов и обязательств	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Резервы сомнительных долгов	-	188	-
Убытки прошлых лет	11 711	5 261	231
ИТОГО:	11 711	5 449	231

Строка 1210 Бухгалтерского баланса «Запасы»

тыс. руб.

Показатели	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Незавершенное производство	66 279	30 620	7 196
НДС при строительстве ОС	5 043	1 077	87
ИТОГО:	71 322	31 627	7 283

По строке «Незавершенное производство» отражена сумма накопленных прямых расходов, связанных с осуществлением основной деятельности и учтенных на счете «Основное производство» по объектам строительства, предназначенным для продажи.

За отчетный 2025 год выручка по произведенным затратам основного производства не признана, списание накопленных прямых расходов на счета по учету готовой продукции не производилось.

Строка 1220 Бухгалтерского баланса «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»

тыс. руб.

Показатели	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
НДС по приобретенным услугам	1	1	1
ИТОГО:	1	1	1

Строка 1230 Бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность»

тыс. руб.

Показатели	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 529	1 661	2 550
Расчеты по налогам и сборам	12	22	27
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	472
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	95	151	-
ИТОГО	1 636	1 834	3 049

По состоянию на 31.12.2025г вся дебиторская задолженность Общества, отраженная по строке 1230, числится как краткосрочная, подтверждена актами сверки взаиморасчетов, задолженность покупателей и сомнительные долги отсутствуют.

За отчетный 2025 год зачет авансов поставщикам в счет оплаты выполненных работ и услуг производился по мере подписания актов выполненных работ и услуг.

Строка 1310 Бухгалтерского баланса «Капитал»

тыс. руб.

Показатели	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Уставный капитал	700	700	700
Добавочный капитал	69 212	69 212	69 212
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(102 392)	(83 550)	(69 564)
ИТОГО:	(32 480)	(13 638)	348

За отчетный период изменения в Уставный капитал не вносились.

Строка Бухгалтерского баланса 1500 «Краткосрочные обязательства»

тыс. руб.

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1. Стр. 1510 «Заемные средства»	83 591	55 013	10 237
В том числе:			
Краткосрочные займы	62 148	47 273	9 901
Проценты по займам и кредитам	21 443	7 740	336
2. стр. 1520 «Кредиторская задолженность»	37 404	4 186	3 698
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	34 933	1 787	1 520
Расчеты по налогам и сборам	2 272	2 272	2 049
Прочая задолженность	199	127	129
ИТОГО:	120 995	59 199	13 935

Займы получены денежными средствами на расчетный счет Общества по заключенным займам: по Договору займа № КДЕ/БОР/25 от 02.12.2025; по Договору займа № ГРВ-БОР/23 от 09.08.2023.

По состоянию на 31.12.2025 года кредиторская задолженность, указанная по строке 1520 баланса, подтверждена актами сверки взаимных расчетов с поставщиками и подрядчиками.

8. Комментарии к Отчету о финансовых результатах.

За отчетный период у Общества выручка от услуг по сдаче в аренду помещений составила **3 500 тыс. руб.**

В составе управленческих расходов Отчета о финансовых результатах в сумме **15 993 тыс. руб.** учтены расходы на оплату труда и страховые взносы, общехозяйственные расходы:

тыс. руб.

Статьи затрат	2025 год	2024 год
Расходы на оплату труда	(207)	(307)
Страховые взносы, включая страхование от несчастных случаев и травматизма	(63)	(94)
Аренда имущества	(415)	(359)
Имущественные налоги	(9 089)	(9 089)
Коммунальные расходы	(1 086)	(930)
Охрана территории	(5 019)	(5 033)
Услуги банка	(28)	(36)

Прочие расходы	(86)	(163)
ИТОГО:	(15 993)	(16 011)

Расшифровка стр. 2330-2350 «Прочие доходы и расходы» (в тыс. руб.):

	2025 год	2024 год
Строка 2330 – Проценты к уплате	(13 704)	(7 404)
Строка 2340 - Прочие доходы - всего	1 108	50
в том числе:		
Прочие доходы	358	50
Резервы по сомнительным долгам	750	-
Оценочные обязательства по оплате труда	-	-
Строка 2350 - Прочие расходы	(108)	(1 601)
в том числе:		
Отчисления в оценочные резервы	-	(750)
Иная операционная деятельность	(108)	(268)

По итоговой строке 2300 Отчета о финансовых результатах за отчетный период отражен убыток до налогообложения в сумме **25 103 тыс. руб.** За 2024 год сума убытка составляла 21 466 тыс. руб. Увеличение убытка за отчетный год составляет 3 637 тыс. руб., что связано с увеличением суммы процентов по кредиту, налогом на имущество.

Учет расчетов по налогу на прибыль

Налоговые ставки по налогу на прибыль, применяемые Обществом в 2025 году: общая ставка - 25%, в том числе: в федеральный бюджет - 3%, в региональный бюджет - 22%.

Налог на прибыль за 2025 год отсутствует, что соответствует данным налоговой декларации по налогу на прибыль организаций за 2025 год.

За отчетный год Обществом начислен условный доход по налогу на прибыль в сумме **6 261 тыс. руб.**

Чистый убыток по строке 2400 отражен в сумме **18 842 тыс. руб.**

9. Пояснения к Отчету о движении денежных средств.

Денежные средства и денежные эквиваленты, представленные в бухгалтерском балансе на 31 декабря 2025 года по строке 1250, являются денежными средствами, находящимися на расчетном счете в банке, в полном объеме доступны для использования Обществом, без ограничений. Неденежные расчеты отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2025 года имеются займы полученные.

Информация об условиях предоставления займов по указанным договорам, сумме полученных заемных средств на 31.12.2025 в п. 7 - Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса - Краткосрочные обязательства, строка 1510, настоящей пояснительной записки.

В течение отчетного периода отсутствуют:

- денежные потоки, относящиеся к прекращаемой деятельности;
- денежные средства, полученные на условиях овердрафта;
- полученные поручительства третьих лиц, не использованные на отчетную дату для получения кредита;
- суммы займов, недополученных на отчетную дату по заключенным договорам займа;
- средства в аккредитивах, открытых в пользу Общества.

В течение отчетного периода платежи по текущим и финансовым операциям, в основном, производились за счет поступлений от финансовых операций (получение займа), что

соответственно отражено по разделам «Денежные потоки от текущих операций» и «Денежные потоки от финансовых операций». Прочие поступления – возврат денежных средств от поставщиков.

Погашение заемных обязательств за отчетный период отсутствует.

10. Информация о связанных сторонах и аффилированных лицах за отчетный 2025 год.

Связанными лицами Общества с ограниченной ответственностью «БОР-1» являются:

1. Аффилированные лица Общества с ограниченной ответственностью «БОР-1»:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %	Доля афф. лица, приходящая на голосующие доли в уставном капитале, %
1	2	3	4	5
1.	Лебедев Павел Владимирович	Лицо является единоличным исполнительным органом общества	---	---
2.	ООО «ГРАД СИТИ» (ИНН 9721236440)	Генеральный директор Лебедев Павел Владимирович Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества	---	---
3.	ООО «Град Инвест Дегунинская» (ИНН 7743138001)	Генеральный директор Лебедев Павел Владимирович Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества	---	---
4.	ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАД ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ» (ИНН 9721076820)	Генеральный директор Лебедев Павел Владимирович Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества	---	---

5.	ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАД ВЕРЕЙСКАЯ» (ИНН 9721076179)	Учредитель Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: является лицом, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на доли, составляющие уставный капитал Общества	100 %	100 %
6.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАД ИНВЕСТ ФИЛИ» (ИНН 9721150190)	Генеральный директор Лебедев Павел Владимирович Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества	---	---
7.	ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНВЕСТ ХИМКИ» (ИНН 5032356792)	Генеральный директор Лебедев Павел Владимирович Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества	---	---
8.	ООО «ГРАД КАПИТАЛ» (ИНН 9721208548)	Генеральный директор Лебедев Павел Владимирович Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества	---	---
9.	ООО "ТРАНСМАГИСТРАЛЬСЕРВ ИС" (ИНН 7730631210)	Генеральный директор Лебедев Павел Владимирович Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества	---	---

2. Юридические и (или) физические лица, зарегистрированные в качестве ИП, которые

участвуют в совместной деятельности с ООО «БОР-1» - ОТСУТСТВУЮТ.

3. Негосударственный пенсионный фонд, который действует в интересах работников такой организации или иной организации, являющейся связанной стороной ООО «БОР-1» - ОТСУТСТВУЕТ.

11. Сведения о бенефициарах Общества

Единственным участником Общества является ООО «СЗ «Град Верейская».

Бенефициарными владельцами на 31.12.2024 года ООО «СЗ «Град Верейская» являлись:

- Кротов Денис Евгеньевич (доля в уставном капитале ООО "ГРАД КАПИТАЛ" (ОГРН 1237700401652 ИНН 9721208548 КПП 772101001) - 90%),
доля последнего в уставном капитале Общества – 50 %;
- ООО «Сбербанк Инвестиции» (ОГРН 1105032007761, ИНН 5032229441, КПП 503201001),
Доля последнего в уставном капитале Общества – 50%.

По данным, полученным от ООО «Сбербанк Инвестиции» (Исх. б/н от 25.03.2024г.): «Единственным участником ООО «Сбербанк Инвестиции» является Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк). Конечным контролирующим акционером ПАО Сбербанк является Правительство Российской Федерации в лице Министерства финансов Российской Федерации.

Учитывая изложенное, не представляется возможным предоставить информацию о бенефициарном владельце - физическом лице, которое прямо или косвенно владеет более 25% уставного капитала ООО «Сбербанк Инвестиции».

12. Сведения о будущей деятельности

Общество является застройщиком «Многофункционального жилого комплекса с подземной автостоянкой», расположенного по адресу: г. Москва, Новоясеневский проспект, д.46, земельный участок с кадастровым номером 77:06:0009009:55. Согласовывается Архитектурно-градостроительная концепция. Ведется разработка проектной документации согласно договору № БИТ-ЭП-25 от 17.12.2025г. После получения положительного заключения экспертизы проектной документации и Архитектурно-градостроительного решения планируется получение Разрешения на строительство. Общество планирует осуществлять свою деятельность до полного исполнения обязательств по строительству Объекта и реализовать жилые и нежилые помещения в законченном строительстве объекте дольщикам/покупателям с целью получения прибыли в срок, установленный в разрешительной документации.

13. Сведения об условных фактах хозяйственной деятельности и условных обязательствах

События, затрагивающие финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшиеся до отчетной даты, но не завершённые на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий, информацию о которых следовало бы раскрыть в соответствии с требованиями нормативных актов, отсутствуют.

14. Информация об изменении оценочных обязательств (ПБУ 08/2010) и оценочных значений (ПБУ 21/2008)

Оценочные значения представлены в Обществе резервом по сомнительным долгам.

Вступило в силу Решение Арбитражного суда от 20.06.2025 по Делу № А41-112438/2024, по которому наш должник ООО «ГЕНПРОЕКТ» по Договору № ЖКБ-ГЕНПРО на выполнение проектных работ от 22.08.2023 выплатил сомнительную задолженность, созданный резерв восстановлен, другие сомнительные долги на 31.12.2025 отсутствуют.

15. Обеспечения полученные и выданные

На 31.12.2025 на забалансовом счете 009 «Обеспечение обязательств и платежей выданные» отражена стоимость зданий, помещений, арендованного земельного участка в сумме 1 401 531 тыс. руб. – общая залоговая стоимость Предмета залога по ДОГОВОРУ ИПОТЕКИ № 380В0015R-И от 17.07.2023 г.

16. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.
Фактическим местом оказания услуг является г. Химки Московской области.

17. Контролируемые сделки

В отчетном периоде Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируруемыми.

18. Государственная помощь

В отчетном периоде Общество не получало государственную помощь.

19. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2025 проведена инвентаризация имущества, активов и обязательств Общества во исполнение приказа № 1-ИНВ от 28.12.2025.

Расхождений между фактическим наличием объектов и данными Бухгалтерского учета не выявлено.

20. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Обществе обеспечивается системой внутреннего контроля путем:

- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии с правилами документооборота;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

21. Допущение непрерывности деятельности и события после отчетной даты

Годовая бухгалтерская отчетность Общества на 31.12.2025 года сформирована исходя из допущения непрерывности его деятельности в ближайшем будущем.

Полученный бухгалтерский убыток за отчетный период, сформировавший отрицательное значение показателя чистых активов на 31.12.2025, являются специфическим следствием деятельности Застройщика до начала признания выручки от реализации будущих построенных объектов при наличии ежемесячно признаваемых общехозяйственных и прочих расходов. При формировании источников для финансирования продолжения основной деятельности эти показатели не являются ограничивающими. Временный разрыв в сумме денежных поступлений и расходов в течение 2025 года покрывался за счет привлечения заемных средств. Сумма привлеченных для этой цели средств за отчетный период не является чрезмерной.

22. Информация о потенциальных рисках

Общество рассматривает управление потенциальными рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально может быть подвергнуто следующим рискам:

Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удерживать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозными, Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация

расходов, пересмотр программы заимствований и другие.

Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны инвесторов, соинвесторов, участников долевого строительства, покупателей, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам.

Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности являются меры по сохранению уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях.

23. Исправление ошибок

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется по правилам ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28.06.2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой считается ошибка, искажающая в отдельности или в совокупности с другими ошибками показатель статьи бухгалтерской отчетности более чем на 5%.

За отчетный период ошибки отсутствуют, кроме явно незначительных.

24. Информация об экологической деятельности

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в отчетном периоде осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Иски и предписания в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества отсутствуют.

Генеральный директор

«24» марта 2026 года



Лебедев П. В.