ДЕВЕЛОПМЕНТ

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Рижский-2»

ИНН 9709126627 КПП 770901001 ОГРН 1257700343515
101000, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Басманный, ул Покровка, дом 8, помещение 3/1
info.msk@strana.com

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РИЖСКИЙ-2" за 2025 год

1. Общая информация

Полное фирменное наименование организации (на русском языке): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РИЖСКИЙ-2".

Сокращенное фирменное наименование организации (на русском языке): СЗ РИЖСКИЙ-2 ООО (далее – Общество).

Место нахождения общества (почтовый адрес):.

Юридический адрес: 101000, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул Покровка, д. 8, помещ. 3/1.

Дата регистрации: 04.08.2025.

Регистрационный номер: 1257700343515.

Общество является юридическим лицом, форма собственности: Частная собственность.

СЗ РИЖСКИЙ-2 ООО создано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Общество действует в целях извлечения прибыли посредством осуществления предпринимательской деятельности.

Основной вид деятельности: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Общество имеет круглую печать со своим фирменным наименованием.

Общество в своей деятельности руководствуется действующим законодательством РФ и уставом Общества.

Численность работающих на 31.12.2025 года — нет.

Общество не имеет филиалов и представительства.

Высшим органом управления является Общее собрание участников.

Участники общества: АО СЗ Пресненский вал (51%), ООО РЖД-Недвижимость (49%)

Размер уставного капитала Общества: 10 000 руб.

Исполнительным органом Общества является Управляющий - индивидуальный предприниматель Постиженко Павел Владимирович.

Общество заявляет о том, что оно намерено соблюдать Федеральный закон от 25.12.2008 N 273-ФЗ «О противодействии коррупции».

Общество применяет общую систему налогообложения.

2. Описание характера операций и основных видов деятельности

Основным видом деятельности Общества является (ОКВЭД 71.12.2).

В отчетном году Общество осуществляло строительство объекта недвижимости в соответствии Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

В отчетном году Общество осуществляло строительство объекта недвижимости с привлечением кредитных денежных средств.

В отчетном году Общество осуществляло строительство следующего объекта: "Многофункциональный комплекс с подземной автостоянкой. Офис административный ГП-5, ГП-6" по адресу: г. Москва, вн.тер. г. муниципальный округ Марьина роща, проспект Мира.

3. Основы представления отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, базируется на нормах Федерального закона от 06 декабря2011 года №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральных стандартов по бухгалтерскому учету, применяемых коммерческими организациями, являющимися юридическими лицами по законодательству РФ, других нормативных актов и учетной политики Общества для целей бухгалтерского учета.

В случае наличия противоречий в нормативных актах по бухгалтерскому учету, касающихся правил оценки или признания активов или обязательств, подлежат применению правила, установленные конкретизированными (специальными) стандартами.

Если по конкретному вопросу в нормативных документах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, применяется способ, разработанный Обществом самостоятельно в соответствии с п. 7-7.4 ПБУ 1/2008.

Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности: тыс. руб.

Отчетный период с 04.08.2025 по 31.12.2025.

4. Основные принципы учетной политики

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета, разработана в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998г №34н, ПБУ 1/2008 «Учетная политика организаций», утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008г №106н, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. N 94н, федеральными стандартами бухгалтерского учета, иными нормативными актами и рекомендациями в области бухгалтерского учета.

Учетная политика Общества сформирована исходя из следующих допущений: имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики и временную определенность фактов хозяйственной деятельности согласно п.5 ПБУ 1/2008.

Бухгалтерский учет осуществляется организацией по договору на ведение бухгалтерского учета и предоставлению отчётности.

Бухгалтерский учет ведется автоматизировано (программа 1С), с использованием рабочего плана счетов.

Инвентаризация имущества и обязательств проводится Обществом раз в год перед составлением годовой отчетности, в иных случаях, предусмотренных законодательством, регулирующими ведение бухгалтерского учета, а также по решению руководителя Общества.

Инвентаризация основных средств для целей составления годовой бухгалтерской отчетности проводится раз в три года.

- Допущения и оценочные суждения, использованные при подготовке бухгалтерской отчетности

При подготовке бухгалтерской отчетности Общество использует следующие профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, имеющие отношение к вопросам отражения активов и обязательств:

- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под снижение стоимости материальных ценностей;
- резерв на обесценение основных средств, нематериальных активов и капитальных вложений;
- резерв на обесценение финансовых вложений;
- оценочное обязательство по выплате компенсации по отпускам;

- Долгосрочные и краткосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты. Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

- Денежные средства и денежные эквиваленты

К денежным эквивалентам Общество относит следующие высоколиквидные финансовые вложения:

- депозиты, открытые в кредитных организациях до востребования, независимо от срока депозита;
- краткосрочные банковские векселя (срок погашения до 3-х месяцев и/или по предъявлении).

При формировании отчета о движении денежных средств в составе денежных потоков по оплате труда работников, помимо самих сумм оплаты труда, отражаются:

- удержанные из доходов работников по оплате труда и перечисленные в бюджет суммы НДФЛ;
- удержанные из оплаты труда работников и перечисленные взыскателям суммы по исполнительным листам, а также другие удержания;
- суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды, начисленные с оплаты труда работников (ПФР, ФСС, ФОМС).

В отчете о движении денежных средств, кроме потоков, перечисленных в ПБУ23/2011, отражаются свернуто: - платежи поставщикам (подрядчикам) за вычетом возвращенных денежных средств (авансов); - поступления от покупателей (заказчиков) за вычетом возвращенных денежных средств (авансов); - другие платежи и поступления за вычетом возвращенных денежных средств.

Денежные потоки по финансовым вложениям, приобретаемым с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе, относятся к денежным потокам от текущих операций. Под краткосрочной перспективой понимается срок, не превышающий трех месяцев с момента приобретения финансовых вложений.

В отчете о движении денежных средств платежи по аренде признаются в следующем порядке:

- платежи по договорам, не признаваемым объектами аренды в соответствии с ФСБУ 25/2018, а также по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью признаются денежными потоками от текущей деятельности по строке 4121 «поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги» при осуществлении платежей;
- платежи по договорам, предмет аренды по которым учитывается как ППА, признаются:
  - в части, относящейся на сумму погашения обязательства по аренде – (часть арендного платежа за вычетом начисленных процентов) денежными потоками от финансовой деятельности по коду 4329 «прочие платежи».;

- в части, относящейся к процентам – денежными потоками от текущей деятельности по коду 4123 «проценты по долговым обязательствам».

Общество признает всю сумму арендного платежа по аренде ППА в составе денежных потоков от финансовой деятельности в случае, если сумма начисленных процентных расходов в целом за отчетный год не превышает уровень существенности.

Общество признает несущественной сумму процентных расходов, если величина процентных расходов за отчетный год не превышает 10 % от общей суммы арендных платежей, произведенных за отчетный период

- Изменения и дополнения в учетную политику

С 04.08.2025 Общество начало применение Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». В результате сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за 2025 год приведены в сопоставимый вид, подробнее в п.4 настоящих пояснений.

С 04.08.2025 Общество начало применение Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация». Применение данного стандарта не оказало влияние непосредственно на показатели бухгалтерской отчетности.

Других изменений в Учетную политику на 2025 год, приводящим к существенным изменениям в порядке ведения бухгалтерского учета и отражению хозяйственных операций в отчетности, Обществом не вносилось.

- Отчетные периоды для промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности

Для составления промежуточной бухгалтерской отчетности является: 1 квартал, полугодие, 9 месяцев.

- Уровень существенности

Для целей формирования показателей бухгалтерской отчетности информация считается существенной и приводится в бухгалтерской отчетности обособленно, если ее пропуск или искажение может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. При детализации статей бухгалтерской отчетности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующего раздела бухгалтерского баланса за отчетный год составляет не менее 10% (десяти процентов).

Ошибка, допущенная в бухгалтерском учете, признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приведет к искажению валюты баланса на 10% и более. С учетом качественной характеристики показателя бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

- Нематериальные активы

В качестве отдельных НМА не признаются объекты стоимостью ниже установленного лимита. Лимит стоимости отдельного объекта НМА определяется Обществом в размере более 100 000,00 руб. за единицу.

Затраты на приобретение (создание) объектов НМА стоимостью ниже установленного лимита учитываются в составе расходов текущего периода.

*Лимит стоимости отдельного объекта НМА (п.7 ФСБУ 14/2022) определяется по состоянию на каждый календарный год. Расчет производится по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за 9 месяцев календарного года, предшествовавшего отчетному по формуле: (Показатель НМА на отчетную дату*5%)/Количество объектов, удовлетворяющих признанию их в качестве НМА).*

Размер лимита стоимости отдельного объекта НМА на каждый календарный год утверждается приказом руководителя Общества.

Объекты стоимостью ниже лимитов, установленных настоящим пунктом, учитываются в составе расходов будущих периодов (п.65 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. N 34н, п. 19 ПБУ 10/99).

Амортизация по объектам нематериальных активов начисляется ежемесячно линейным способом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта НМА в бухгалтерском учете.

НМА оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Переоценка нематериальных активов не проводится.

Срок полезного использования (СПИ) нематериальных активов устанавливается исходя из ожидаемого срока использования данного объекта, который определяется на основании распоряжения руководителя по представлению комиссии Общества, назначенной руководителем.

Объекты, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, являются НМА с неопределенным СПИ. Общество проверяет такие НМА на возможность определения СПИ ежегодно в конце отчетного периода, а также при наступлении фактов, свидетельствующих о появлении такой возможности.

Общество перед составлением бухгалтерской отчетности ежегодно проводит проверку элементов амортизации на соответствие условиям использования объектов НМА и проверку признаков обесценения НМА и капитальных вложений.

Общество проверяет НМА и капитальные вложения на их создание на обесценение в соответствии с МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

- Основные средства, в т.ч. инвестиционная недвижимость, и капитальные вложения

Активы, в отношении которых выполняются условия принятия их к учету в качестве основных средств и стоимостью более 100 000 руб. отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе основных средств (далее – также ОС).

Земельные участки, в отношении которых выполняются условия признания в качестве ОС, признаются объектами ОС независимо от их стоимости.

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода (аренда), признаются инвестиционной недвижимостью.

Основные средства, включая инвестиционную недвижимость, учитываются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Переоценка основных средств не производится.

Срок полезного использования основных средств устанавливается исходя из ожидаемого срока использования данного объекта, который определяется на основании распоряжения руководителя по представлению комиссии, назначенной руководителем Общества. В отношении всех объектов основных средств амортизация начисляется линейным методом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта ОС с бухгалтерского учета.

Общество перед составлением бухгалтерской отчетности ежегодно проводит проверку элементов амортизации на соответствие условиям использования объектов основных средств и проверку признаков обесценения основных средств и капитальных вложений.

Общество перед составлением бухгалтерской отчетности ежегодно проверяет ОС и капитальные вложения на обесценение в соответствии с положениями МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Проводится проверка на обесценение.

- Запасы

Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы отражаются в бухгалтерской отчетности в соответствии с их классификацией (по видам), исходя из способа использования в производстве продукции, выполнении работ, оказания услуг либо для управленческих нужд Общества.

К запасам, предназначенным для управленческих нужд, ФСБУ 5/2019 не применяется. К запасам, предназначенным для управленческих нужд, относятся материалы на содержание аппарата управления, включаемые в состав общехозяйственных расходов и учитываемые на счете 26 "Общехозяйственные расходы", в том числе, оргтехника сроком использования менее 12 месяцев, канцелярские товары, питьевая вода для аппарата управления.

Стоимость спецодежды, срок эксплуатации которой превышает 12 месяцев, стоимостью не более 100 000 руб., учитывается в составе расходов в момент осуществления, с последующим отражением на забалансовом счете.

Стоимость спецодежды, срок эксплуатации которой не превышает 12 месяцев, учитывается в составе расходов в момент осуществления.

Учет материальных ценностей, приобретенных организацией, производится по фактической себестоимости.

На отчетную дату Общество оценивает запасы по наименьшей из следующих величин:

а) фактическая себестоимость запасов;

б) чистая стоимость продажи запасов.

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

Проверка наличия признаков обесценения запасов производится Обществом при проведении инвентаризации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

- Финансовые вложения

К финансовым вложениям Общество относит: государственные и муниципальные ценные бумаги, ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя); вклады в уставные/складочные капиталы других организаций; предоставленные другим Обществам процентные займы, депозитные вклады в кредитных организациях сроком более трех месяцев, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, вклады по договору простого товарищества.

Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций акционерных обществ), предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, оцениваются по первоначальной стоимости каждой выбывающей из приведенных единиц бухгалтерского учета финансовых вложений.

Проверка на обесценение и расчет возможного резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, проводится Обществом один раз в год в конце отчётного года.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, оцениваются при выбытии по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы с учетом.

К денежным эквивалентам Общество относит следующие высоколиквидные финансовые вложения:

- депозиты, открытые в кредитных организациях до востребования, независимо от срока депозита;

- краткосрочные банковские векселя (срок погашения до 3-х месяцев и/или по предъявлении).

Стоимость финансовых вложений, которые Общество относит к денежным эквивалентам, отражается в бухгалтерском балансе по «Денежные средства и денежные эквиваленты».

- Расчеты по налогу на прибыль (ПБУ 18/02)

Текущий налог на прибыль отражается на основе налоговой декларации по налогу на прибыль, при этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль, в соответствии ПБУ 18/02. Расчет временных разниц осуществляется балансовым методом.

- Учет аренды по ФСБУ 25/2018

Учет при получении имущества в аренду

Общество использует 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;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 00 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- договором не предусмотрены переход права собственности на предмет аренды к арендатору и возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;

-на предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом.

Обществом арендные платежи учитываются в качестве расхода равномерно в течении срока аренды.

Учет при передаче имущества в аренду

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течении срока действия договора Аренды.

5. Информация о корректировке данных предшествующих отчетных периодов в бухгалтерской отчетности в связи с изменениями и дополнениями, внесенными в учетную политику Общества, исправлением существенных ошибок.

Существенных ошибок, предшествующих отчетному периоду, исправленных в отчетном периоде, и изменения сравнительных показателей бухгалтерской отчетности у Общества не имелось.

6. Комментарии к **существенным** показателям бухгалтерской отчетности

6.1. Основные средства и инвестиционная недвижимость

В отчетности основные средства показаны по сроке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период эксплуатации. По состоянию на 31.12.2025 балансовая стоимость составила 938 724 тыс. руб..

Сравнительная информация о первоначальной стоимости ОС, сумме начисленной амортизации и обесценения по группам основных средств, информация о движении основных средств в течение отчетного года по основным группам (поступление, выбытие), а также об объектах инвестиционной недвижимости и правах пользования активами, капитальных вложениях раскрыта в таблицах «Наличие и движение основных средств и инвестиционной недвижимости», «Наличие и движение прав пользования активами», «Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)», «Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость»:

ДЕВЕЛОПМЕНТ

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Рижский-2»

ИНН 9709126627 КПП 770901001 ОГРН 1257700343515
101000, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Басманный, ул Покровка, дом 8, помещение 3/1
info.msk@strana.com

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	5 645	(930)	-	-	-	(425)	-	-	-	-	-	5 645	(1 355)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Сооружения	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	4 371	(672)	-	-	-	(351)	-	-	-	-	-	4 371	(1 023)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	1 273	(258)	-	-	-	(74)	-	-	-	-	-	1 273	(332)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РИЖСКИЙ-2"

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	506 741	-	368 435	-	-	(4 502)	-	-	-	875 176	(4 502)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Земельные участки	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	506 741	-	368 435	-	-	(4 502)	-	-	-	875 176	(4 502)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	874 963	-	-
в том числе: Сооружения	3 348	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	941	-	-
Земельные участки	870 673	-	-

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

		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	365 791	-	-	(365 791)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Земельные участки	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	365 791	-	-	(365 791)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	-		-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	-				-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Рижский-2»

ИНН 9709126627 КПП 770901001 ОГРН 1257700343515
101000, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Басманный, ул Покровка, дом 8, помещение 3/1
info.msk@strana.com

Проверка элементов амортизации основных средств по состоянию на конец 2025 года не выявила признаков несоответствия элементов амортизации условиям использования основных средств

Организацией проведен тест на обесценение объектов основных средств. Признаков, свидетельствующих об обесценении, не выявлено. Необходимость изменения балансовой стоимости вследствие обесценения отсутствует.

Информация о земельных участков является для Общества существенным показателем и раскрыта в дополнительной строке к «Основным средствам»:

Земельный участок	Стоимость (тыс.руб.)
Арендованный земельный участок по адресу: г. Москва, пр-кт Мира (Рижский_Дог.77-08/129)	478 367
Арендованный земельный участок по адресу: г. Москва, Участок №9 Риж. напр. (Рижский_Дог.77-08/154)	100
Арендованный земельный участок по адресу: г. Москва, Участок №9 Риж. напр. (Рижский_Дог.77-08/155)	2 564
Арендованный земельный участок по адресу: г. Москва, Участок №9 Риж. напр. (Рижский_Дог.77-08/156)	1 063
Арендованный земельный участок по адресу: г. Москва, Участок №9 Риж. напр. (Рижский_Дог.77-08/157)	3
Арендованный земельный участок по адресу: г. Москва, Участок №9 Риж. напр. (Рижский_Дог.77-08/158)	3 186
Арендованный земельный участок по адресу: г. Москва, Участок №9 Риж. напр. (Рижский_Дог.77-08/207)	7 677
Арендованный земельный участок по адресу: г. Москва, пр-кт Мира, вл.79/9 к.1 (Рижский_Дог.77-08/227)	16 425
Арендованный земельный участок по адресу: г. Москва, Участок №9 Риж. напр. (Рижский_Дог.77-08/341)	365 791
ИТОГО	875 176

Проверка инвестиционной недвижимости по состоянию на конец 2025 года не выявила признаков несоответствия элементов амортизации условиям использования, а также признаков обесценения.

6.2. Отложенные налоговые активы

По строке 1180 «Отложенные активы» бухгалтерского баланса отражены отложенные налоговые активы (ОНА), размер которых по состоянию на 31.12.2025 составляет 2 512 323 тыс. руб.

Показатель отложенных налоговых активов сформирован из вычитаемых временных разниц, образованных в связи с начислением в бухгалтерском учете в отчетном периоде арендным обязательствам, резерва по ежегодным отпускам, а также в связи с различием в порядке признания в бухгалтерском и налоговом учете процентов по кредитам, выданным уполномоченным банком в целях осуществления строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ

Виды активов и обязательств	Сальдо на начало периода	Обороты за период		Сальдо на конец периода
	Дебет	Дебет	Кредит	Дебет
Внеоборотные активы	43 915	8 446	505	51 856
Убыток текущего периода		96 156	96 156	
Арендные обязательства	1 393 453	965 020	12 074	2 346 399
Убытки прошлых лет		114 066		114 066
Дебиторская задолженность		2		2

6.3. Запасы.

По строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса отражена информация о запасах Общества по состоянию на 31.12.2025 Показатель строки «Запасы» составляет 5 094 491 тыс. руб.

В течение отчетного периода чистая цена реализации запасов не превышала их балансовой стоимости, в связи с чем резервы под обесценение запасов не создавались.

Информация о наличии и движении запасов приведена в таблице «Наличие и движение запасов»:

ДЕВЕЛОПМЕНТ

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Рижский-2»

ИНН 9709126627 КПП 770901001 ОГРН 1257700343515
101000, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Басманный, ул Покровка, дом 8, помещение 3/1
info.msk@strana.com

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	66	-	5 094 491	(66)	-	-	X	X	5 094 491	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
в том числе:											
Сырье и материалы	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	66			(66)						
	За 2024 г.										
Строительство долгосрочного актива к продаже	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.		-	5 094 491		-	-	-	-	5 094 491	-
	За 2024 г.										

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РИЖСКИЙ-2"

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Рижский-2»

ИНН 9709126627 КПП 770901001 ОГРН 1257700343515
101000, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Басманный, ул Покровка, дом 8, помещение 3/1
info.msk@strana.com

У Общества по состоянию на 31 декабря 2025 года (31 декабря 2024 года, 31 декабря 2025 года) отсутствуют запасы с ограничением имущественных прав, в т.ч. переданные в залог.

В течение отчетного периода чистая цена реализации запасов не превышала их балансовой стоимости, в связи с чем резервы под обесценение запасов не создавались.

6.4. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям.

По строке 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» бухгалтерского баланса отражен показатель налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, размер которого составляет 7 583 тыс. руб.

Данный показатель сформирован из следующих данных:

Наименование показателя	На 31 декабря 2025	На 03 августа 2025	На 31 декабря 2024
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	7 583		
В том числе:			
НДС по приобретенным услугам	27		
НДС при строительстве ОС	7 556		

6.5. Дебиторская задолженность.

Дебиторская задолженность Общества, отражена по строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса. По состоянию на 31.12.2025 составляет 115 тыс. руб.

Общество не имеет просроченной дебиторской задолженности.

Наличие и движение дебиторской задолженности приведены в таблице «Наличие и движение дебиторской задолженности»:

ДЕВЕЛОПМЕНТ

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Рижский-2»

ИНН 9709126627 КПП 770901001 ОГРН 1257700343515
101000, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Басманный, ул Покровка, дом 8, помещение 3/1
info.msk@strana.com

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано			переклассифицировано		
		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		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	115	-	-	-	-	-	115	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	99	-	-	-	-	-	99	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	7	-	-	-	-	-	7	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	9	-	-	-	-	-	9	-

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РИЖСКИЙ-2"

	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	115	-	-	-	-	X	115	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Рижский-2»

ИНН 9709126627 КПП 770901001 ОГРН 1257700343515
101000, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Басманный, ул Покровка, дом 8, помещение 3/1
info.msk@strana.com

6.6. Денежные средства и денежные эквиваленты.

Денежные средства и денежные эквиваленты Общество отражает в отчетности по сроке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса Обществом отражены денежные средства на расчетных счетах Общества в размере 198 тыс. руб.;

Наименование показателя	На 31 декабря 2025	На 03 августа 2025
Денежные средства и денежные эквиваленты	198	
В том числе:		
Расчетные счета	198	

У Общества не имеется денежных средств и их эквивалентов, которые по состоянию на 31 декабря 2025 г. (31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г.) не доступны для использования.

Информация о движении денежных средств изложена в Отчете о движении денежных средств.

6.7. Уставный капитал.

Размер уставного капитала Общества отражен по строке 1310 «Уставный капитал» бухгалтерского баланса. Размер уставного капитала Общества составляет 10 тыс. руб. В течение отчетного периода размер уставного капитала не изменялся.

Владельцы долей имеют право голосования по всем вопросам повестки дня на общих собраниях Общества, на получение дивидендов, в порядке, определенном законодательством РФ и Уставом Общества, а также иные права, предусмотренные Уставом и законодательством

6.8. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток).

Непокрытый убыток Общества отражена по строке 1370 «Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)» бухгалтерского баланса.

6.9. Заемные средства.

Заемные средства Общества, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев, в отчетности отражены по строке 1410 «Заемные средства» бухгалтерского баланса. По состоянию на 31.12.2025 показатель составил 1 429 тыс. руб. На 03.08.2025 данный показатель отсутствовал.

ООО СЗ "РИЖСКИЙ-2"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 67 за 2025 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет			Сальдо на 31.12.2024 (тыс. руб)		Сальдо на 31.12.2025 (тыс.руб)	
Договор	Дата выдачи	Дата погашения	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
67						1 429
67.03						1 410
Договор №14/2025 от 02.12.2025	02.12.2025	31.12.2029				1 410
67.04						19

Договор №14/2025 от 02.12.2025	02.12.2025	31.12.2029				19
Итого						**1429**

Заемные средства Общества, срок обращения (погашения) которых менее 12 месяцев, в отчетности отражены по строке 1510 «Заемные средства» бухгалтерского баланса. По состоянию на 31.12.2025 показатель составил 4 541 245 тыс. руб. На 03.08.2025 данный показатель составил 4 098 870 тыс.руб.

ООО СЗ "РИЖСКИЙ-2"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 66 за 2025 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет / Договор	Дата выдачи	Дата погашения	Сальдо на 31.12.2024 (тыс. руб) Дебет	Сальдо на 31.12.2024 (тыс. руб) Кредит	Сальдо на 31.12.2025 (тыс.руб) Дебет	Сальдо на 31.12.2025 (тыс.руб) Кредит
66						308 955
66.03						307 164
Договор займа № 4/2025 от 17.10.2025	17.10.2025	01.11.2026				31 775
Договор займа № 2/2025 от 17.10.2025	17.10.2025	01.11.2026				16 896
Договор займа № 3/2025 от 17.10.2025	17.10.2025	01.11.2026				258 493
66.04						1 791
Договор №14/2025 от 02.12.2025	17.10.2025	01.11.2026				178
Договор займа № 2/2025 от 17.10.2025	17.10.2025	01.11.2026				96
Договор займа № 3/2025 от 17.10.2025	17.10.2025	01.11.2026				1 517
Итого						**308 955**

Счет / Договор	Дата выдачи	Дата погашения	Сальдо на 31.12.2024 (тыс. руб) Дебет	Сальдо на 31.12.2024 (тыс. руб) Кредит	Сальдо на 31.12.2025 (тыс.руб) Дебет	Сальдо на 31.12.2025 (тыс.руб) Кредит
67						4 232 290
67.03						4 079 098
Кредитный договор № 380B01EI6 от 17.10.2025	17.10.2025	16.10.2026				4 079 098
67.04						153 192
Кредитный договор № 380B01EI6 от 17.10.2025	17.10.2025	16.10.2026				153 192
Итого						**4 232 290**

В данные показатели включены в том числе суммы целевого кредита, выданного Обществу уполномоченным банком для осуществления строительства объектов в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

Суммы процентов, причитающихся к оплате кредиторам по заемным обязательствам, в т.ч. подлежащих включению в стоимость инвестиционных активов (ИА):

Наименование показателя	Начислено процентов	
	2025 г.	2024 г.
Сумма процентов, включенных в прочие расходы	(35 861) тыс.руб.	

6.10. Отложенные налоговые обязательства.

Информация об отложенных налоговых обязательствах (ОНО) Общества, признанных в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями ПБУ 18/02, отражаются по сроке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса. Размер отложенных налоговых обязательств Общества составляет 2 864 751 тыс. руб.

Виды активов и обязательств	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Внеоборотные активы		444 158	1 630	76 499		519 027
Проценты по обязательствам		1 266 768	13 740	874 996		2 128 024
Косвенные производственные расходы			1 125	1 125		
Основные средства		126 710	548	91 538		217 700

6.11. Прочие обязательства.

По строке 1450 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражены обязательства Общества по аренде, срок погашения которых превышает 12 месяцев, в размере 873 012 тыс. руб.

Земельный участок	Стоимость (тыс.руб.)
Арендованный земельный участок по адресу: г. Москва, пр-кт Мира (Рижский_Дог.77-08/129)	476 641
Арендованный земельный участок по адресу: г. Москва, Участок №9 Риж. напр. (Рижский_Дог.77-08/154)	100
Арендованный земельный участок по адресу: г. Москва, Участок №9 Риж. напр. (Рижский_Дог.77-08/155)	2 555
Арендованный земельный участок по адресу: г. Москва, Участок №9 Риж. напр. (Рижский_Дог.77-08/156)	1 059
Арендованный земельный участок по адресу: г. Москва, Участок №9 Риж. напр. (Рижский_Дог.77-08/157)	3
Арендованный земельный участок по адресу: г. Москва, Участок №9 Риж. напр. (Рижский_Дог.77-08/158)	3 177
Арендованный земельный участок по адресу: г. Москва, Участок №9 Риж. напр. (Рижский_Дог.77-08/207)	7 658
Арендованный земельный участок по адресу: г. Москва, пр-кт Мира, вл.79/9 к.1 (Рижский_Дог.77-08/227)	16 380
Арендованный земельный участок по адресу: г. Москва, Участок №9 Риж. напр. (Рижский_Дог.77-08/341)	365 439
ИТОГО	873 012

6.12. Кредиторская задолженность.

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражена кредиторская задолженность Общества. Размер кредиторской задолженности Общества составляет 47 616 тыс. руб.

Общество не имеет просроченной кредиторской задолженности.

ДЕВЕЛОПМЕНТ

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Рижский-2»

ИНН 9709126627 КПП 770901001 ОГРН 1257700343515
101000, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Басманный, ул Покровка, дом 8, помещение 3/1
info.msk@strana.com

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	506 741	367 699	-	-	-	-	874 440
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты по аренде	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	506 741	366 271	-	-	-	-	873 012
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные кредиты	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	-		-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по долгосрочным займам	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	19	-	-	-	-	19
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РИЖСКИЙ-2"

Долгосрочные займы	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	1 410	-	-	-	-	1 410
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	4 597 915	-	-	-	-	4 597 915
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	3 690	-	-	-	-	3 690
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	43 926	-	-	-	-	43 926
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	9 054	-	-	-	-	9 054
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	307 164	-	-	-	-	307 164
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	4 234 081	-	-	-	-	4 234 081

	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	506 741	4 965 614	-	-	-	X	5 472 355
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	X	-

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	10	10	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	10	10	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

6.13. Оценочные обязательства. Условные обязательства и активы

По состоянию на отчетную дату отсутствует информация об условных обязательствах и активах, подлежащая раскрытию в настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы".

На отчетную дату Общество не имеет условные обязательства.

6.14. Выручка.

В течение отчетного года Общество не осуществляло реализацию товаров, работ, услуг, оплата которых по договору предусматривала исполнение обязательств контрагентов не денежными средствами.

6.15. Расходы по обычным видам деятельности

Информация о величине расходов по обычным видам деятельности Общества по элементам затрат с учетом коммерческих и управленческих расходов приведена в таблице:

Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 04.08.2025 - декабрь 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	91	-
Отчисления на социальные нужды	28	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	138	-
Итого по элементам	257	-
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	139 385	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	139 642	-

6.16. Проценты к уплате.

По строке 2330 «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах отражена сумма начисленных за отчетный период процентов, подлежащих уплате по полученным кредитам и займам, в размере (35 861) тыс. руб.

В составе процентов к уплате Общество отражает

Проценты к уплате	2025 г.	2024 г.
Проценты, начисленные по всем видам заемных обязательств	35861	
Итого проценты к уплате	35861	

6.17. Прочие расходы.

По строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах отражены расходы Общества, непосредственно не связанные с ведением его основной деятельности. Общий показатель строки 2350 «Прочие расходы» за отчетный период составляет (16 904) тыс. руб., из них, в частности:

Наименование показателя	На 03 августа 2025	На 31 декабря 2025
Прочие расходы		(16 904)
В том числе:		

Иная операционная деятельность		(16 898)

6.18. Налог на прибыль.

Налог на прибыль организаций за 2025 год (и прошлый период) рассчитан Обществом путем сложения текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль.

По строке 2411 «Текущий налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах отражен показатель текущего налога на прибыль.

Текущий налог на прибыль Общество отражает на основе налоговой декларации по налогу на прибыль, при этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, в соответствии ПБУ 18/02. Показатель текущего налога на прибыль сформирован исходя из исчисленного налога на прибыль за 31.12.2025, учтенного по кредиту счета 68.04.1 «Налог на прибыль. Расчет с бюджетом» в корреспонденции со счетом 99.02.Т «Текущий налог на прибыль».

Отложенный налог на прибыль отражен по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах и составляет 47 839 тыс. руб. Отложенный налог на прибыль отражает информацию о суммарном изменении отложенных налоговых активов (ОНА) и отложенных налоговых обязательств (ОНО), признанных в бухгалтерском учете за отчетный период.

Статьей 284 НК РФ с 1 января 2025 г. налоговая ставка по налогу на прибыль установлена в размере 25% вместо 20%.

Расчет расхода по налогу на прибыль за 2025 год приведен в нижеследующей таблице:

Код	Показатель / Расчет показателя	Сумма
А	Прибыль до налогообложения / Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	(192 406)
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода / Сальдо на начало периода по дебету счета 09	1 437 369
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода / Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	1 837 636
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода / Сальдо на конец периода по дебету счета 09	2 512 323
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода / Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	2 864 751
1	Отложенный налог на начало периода / (Б) - (В)	(400 267)
2	Отложенный налог на конец периода / (Г) - (Д)	(352 429)
3	Отложенный налог за отчетный период / (2) - (1)	47 839
4	Текущий налог на прибыль / Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 99.02.Т (со знаком "минус")	
5	Доход по налогу за отчетный период / (3) + (4)	47 839
6	Условный доход по налогу	48 102

	- (A) * 25%	
7	Постоянный налоговый расход (5) - (6)	(263)
8	Чистая прибыль (A) + (5)	(144 567)

7. Обеспечения обязательств и платежей выданные, полученные

По состоянию на 31.12.2025 размер выданных Обществом обеспечений обязательств составляет. Размер полученных Обществом обеспечений обязательств составляет 536 тыс. руб.

Информация о полученных и выданных обеспечениях представлена в таблице:

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	536	-	-
в том числе: МДИ ООО	363	-	-
Скрипка Сергей Борисович	140	-	-
ЕА ИНДАСТРИ ООО	23	-	-
ЭМС ООО	11	-	-

8. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды

Информация по сегментам в отчетности не раскрывается, поскольку в соответствии с Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 N 143н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010)» организация: не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг и ею принято решение не раскрывать в бухгалтерской отчетности информацию по сегментам.

9. События после отчетной даты

На момент составления годовой отчетности у Общества отсутствуют события после отчетной даты, для которых требуется корректировка или раскрытие информации в бухгалтерской отчетности.

10. Непрерывность деятельности

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Рижский-2 понесло чистый убыток в сумме 144 568 тыс. руб. за 2025 год и по состоянию на 31 декабря 2025 года его обязательства превысили общую сумму его активов на 144 568 тыс. руб. Чистые активы являются отрицательной величиной. Наряду с изложенным выше в Отчете о движении денежных средств отражены отрицательные денежные потоки от операционной деятельности в 2025 г. −4 417 372 тыс. руб.

Убыток отчетного года (144 568 тыс. руб.) и как следствие - отрицательный размер чистых активов на отчетную дату носят временный характер и обусловлены спецификой деятельности общества. Организация осуществляет строительство "Многофункциональный комплекс с подземной автостоянкой. Офис административный ГП-5, ГП-6" по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Марьина роща, пр-кт Мира.

Условия договоров займа, сроки платежей по кредиторской задолженности Организацией соблюдаются, ковенанты имеются.
У руководства Организации не имеется существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность на период не менее 12 месяцев после отчетной даты.

Организация планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем, в течение не менее 12 месяцев после отчетной даты, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности. Общество не планирует прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

Однако невозможно предвидеть, как ситуация, связанная с ведением специальной военной операции, будет развиваться в будущем, и это создает неопределенность в отношении деятельности российского бизнеса в целом. Руководство Общества непрерывно оценивает ситуацию. В настоящее время Общество осуществляет свою деятельность в прежнем режиме. Руководство Общества считает, что чрезвычайная ситуация не скажется негативным образом на деятельности и финансовых показателях Общества в обозримом будущем. Однако данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской отчетности и влияние дальнейших событий на деятельность Общества в дальнейшем может отличаться от оценки руководства.

11. Информация о связанных сторонах

Организации (лица), которые способны оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых Общество, способно оказывать влияние (связанные стороны):

С целью раскрытия информации по операциям Общества со связанными сторонами определены следующие группы связанных сторон

• основное общество – юридическое лицо, контролирующее Общество и распоряжающееся прямо или косвенно более 50% акций (долей) Общества;

• контролирующее лицо – физическое лицо, контролирующее Общество и распоряжающееся прямо или косвенно более 50% акций (долей) Общества;

• прочие связанные стороны – юридические лица, в которых контролирующее Общество лицо или преобладающие (участвующие) общества, прямо или косвенно владеют более 50% голосующих акций (долей). Так же юридические и физические лица, оказывающие значительное влияние на Общество, которые имеют возможность участвовать в принятии решений Общества, но не контролировать его;

Связанными сторонами Общества являются:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для не коммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
Основное общество			
1	АО СЗ «Пресненский вал»	51% доли Уставного капитала	организация контролирует или оказывает значительное влияни на юридическое лицо
Физическое лицо, контролирующее Общество			
2	Божедомов Артем Сергеевич	Лицо является бенефициарным владельцем	лицо контролирует или оказывае значительное влияние на юридическое лицо (доля 5%)

3	Постиженко Павел Владимирович	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества	лицо контролирует или оказывае значительное влияние на юридическое лицо
4	Гайдуков Александр Олегович	Лицо является бенефициарным владельцем	лицо контролирует или оказывае значительное влияние на юридическое лицо
Прочие			
5	АО ГК «СТРАНА» ИНН 7203567535	Является учредителем ООО «ЭлитСтрой». Доля участия в уставном капитале ООО «ЭлитСтрой» составляет 99,99%	организация контролирует или оказывает влияние на юридическое лицо
6	ООО СЗ «К2» ИНН 7204190698	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «К2» составляет 95%	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
7	АО СЗ «Стройтранс № 1» ИНН 7203341834	ООО «Элит Строй» является единственным акционером АО СЗ «Стройтранс № 1» (владеет 100% акций в колличестве 454 944шт, балансовая стоимость 437 212тыс. руб)	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
8	ООО СЗ «Зеленый мыс» ИНН 7203183521	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Зеленый мыс» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
9	ООО СЗ «СТРАНА.Звездный» ИНН 7203503806	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна.Звездный» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
10	ООО СЗ «На Минской» ИНН 7203275451	Доля участия ООО «Элит Строй» в СЗ «На Минской»» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
11	ООО «Ириан» ИНН 7204108421	Учредителями ООО «Ириан» являются: Гайдуков А.О. (доля участия 50%), учредитель ООО «Элит Строй»	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
12	ООО «Городок» ИНН 7203312417	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО «Городок» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
13	ООО СЗ «Страна Эталон» ИНН 7203526962	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Эталон» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
14	ООО СЗ «Страна Ульянова» ИНН 9703059300	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Ульянова» составляет100% (прекратило деятельность 04.03.2025 реорганизация общества в форме присоединения к ООО СЗ СТРАНА НАГАТИНО	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
15	АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная» ИНН 7717007323	ООО «Элит Строй является единственным акционером АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная» (колличество акций 1 267шт. балансовой стоимостью 182 058тыс.руб) (прекратило деятельность 04.03.2025г. реорганизация общества в форме присоединения к ООО СЗ СТРАНА НАГАТИНО.)	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
16	ООО СЗ «Страна Нагорная» ИНН 9703034680	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Нагорная» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
17	ООО СЗ «Страна Нагатино» ИНН 9703036744	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Нагатино» составляет 100% (прекратило деятельность 10.11.2025г реорганизация общества в форме присоединения к ООО СЗ СТРАНА СИТИ)	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись

18	ООО СЗ «Страна Запад» ИНН 7203518337	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Запад» составляет 95%	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
19	ООО СЗ «СТРАНА ДОМОДЕДОВО» ИНН 5009129424	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «СТРАНА ДОМОДЕДОВО» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
20	ООО СЗ «Страна Беринга» ИНН 7841094169	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Беринга» составляет 100%, с 04.09.2025г общий конечный бенефицар	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
21	АО «Озерная» ИНН 9729299441	ООО «Элит Строй является единственным акционером АО «Озерная».(количество акций 85000шт , балансовой стоимостью 8 750 000тыс.руб)	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
22	ООО СЗ Страна Т1 ИНН 7203535396	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Т1» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
23	ООО СЗ Страна Т2 ИНН 7203535420	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Т2» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
24	ООО СЗ «Страна Е1» ИНН 6685198381	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Е1» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
25	ООО СЗ «Иловайская» ИНН 9723259442	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Иловайская» составляет 90%	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
26	ООО СЗ СТРАНА.МЕЛЬНИКАЙТЕ ИНН 9726011457	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна М2»(ООО СЗ СтранаМельникайте с 09.02.2023г) составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
27	ООО СЗ СТРАНА НОВОСИБИРСК ИНН 9703112561	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «СТРАНА НОВОСИБИРСК» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
28	ООО СЗ Страна М4 ИНН 9703112579	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «СТРАНА НОВОСИБИРСК» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
29	ООО «ЦФТ» ИНН 3666210422	Общий конечный бенефициар	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
30	ООО СЗ «Остров» ИНН 7801709497	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Остров» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
31	АО «Петроспирт» ИНН 7805002518	ООО «Элит Строй является акционером АО «Петроспирт», акции в количестве 295 622шт, балансовая стоимость 2 805 529 тыс.руб., доля 91,495094	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
32	ООО СЗ «СТРАНА ЯРОСЛАВСКАЯ» ИНН 7203552105	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «СТРАНА ЯРОСЛАВСКАЯ» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
33	ООО СЗ «СТРАНА КОММУНИСТИЧЕСКАЯ» ИНН 7203552112	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «СТРАНА КОММУНИСТИЧЕСКАЯ» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
34	ООО СЗ «Страна Тополева» ИНН 6165204247	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна.Тополевая» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
35	ООО СЗ «СТРАНА Е ПРУДЫ» ИНН 9703136266	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Е Пруды» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись

36	ООО СЗ «СтранаОдесская» ИНН 9704204215	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна М8» составляет 100% (с 07.02.2025 ООО СЗ «Страна Одесская»)	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
37	ООО СЗ «Страна Е Маяковского» ИНН 9704204247	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Е Маяковского» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
38	ООО СЗ «Страна М10» ИНН 9704228022	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна М10» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
39	ООО СЗ «СТРАНА СИТИ» ИНН 9704228030	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «СТРАНА СИТИ» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
40	ООО СЗ Страна М12 ИНН 9704254368	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «СТРАНА М12» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
41	ООО СЗ Страна72 ИНН 7203495922	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна.72» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 не осуществлялись
42	ООО СТРАНА МАИП ИНН 9704220658	Общий конечный бенефициар	Хозяйственные операции в 2025 г не осуществлялись
43	АО СЗ "ДЕМЕТРА" ИНН 7723010211	Общий конечный бенефициар	Хозяйственные операции в 2025 г не осуществлялись
44	ООО «ЛОГИСТИК-СЕРВИС» ИНН 7724395116	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО «Логистик-Сервис» составляет 100%, с 26.12.2025г общий конечный бенефициар	Хозяйственные операции в 2025 г не осуществлялись
45	ООО «ТЕХНИК» ИНН 7203485040	Общий конечный бенефициар	Хозяйственные операции в 2025 г не осуществлялись
46	ООО «КАТРАН» ИНН 7203027040	Учредителем ООО «КАТРАН» является: Гайдуков А.О. (доля участия 100%), учредитель ООО «Элит Строй»	Хозяйственные операции в 2025 г не осуществлялись
47	ООО «Управление Активами» ИНН 9704262432	Учредителем ООО «Управление Активами» является:Гайдуков А.О. (доля участия 100%), учредитель ООО «Элит Строй»	Хозяйственные операции в 2025 г не осуществлялись
48	ООО «Заречная» ИНН 9723257251	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО «Заречная» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 г не осуществлялись
49	ООО СЗ «Рижский-1» ИНН 9709128092	Общий конечный бенефициар	Договор займа 2025 г.
50	ООО СЗ "РИЖСКИЙ-ЖК" ИНН 9709108579	Общий конечный бенефициар	Хозяйственные операции в 2025 г не осуществлялись
51	ООО «Эталонсервис» ИНН 4715033259	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО «Эталонсервис» составляет 100% (прекратило деятельность 07.11.2025)	Хозяйственные операции в 2025 г не осуществлялись
52	ООО «Элит Строй»	Общий конечный бенефициар	Договор займа 2025 г.

Информацию о связанных сторонах Организация раскрывает в соответствии с п.10 ПБУ 11/2008.

Суммы операций за периоды 2025 и 2024 гг. и остатков по группам связанных сторон, а также суммы остатков по расчетам со связанными сторонами по состоянию на конец периода и на начало года указаны в таблицах ниже:

Операции со связанными сторонами	Займы полученные и % к уплате
За 2025 год	
(по группам)	
Основное общество АО СЗ «Пресненский вал»	318 509
Прочие	33 381
Итого:	351 890
За 2024 год	
(по группам)	
...	
Итого:	351 890

Остатки задолженности со связанными сторонами	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Задолженность по займам, полученным Обществом, включая проценты			
Прочие, *в т.ч.: ООО «ЭЛИТ СТРОЙ»*			
долгосрочная задолженность	1 429		
Основное Общество, *в т.ч.: АО СЗ «Пресненский вал»*			
краткосрочная задолженность	277 002		
Прочие			
краткосрочная задолженность	31 953		

Сроки (обращения) погашения, движение заемных средств (поступило, погашено) отражены в разделе 6.15. «Заемные средства».

Информация о полученных и выданных обеспечениях отражена в разделе 7. «Обеспечения обязательств и платежей выданные и полученные».

По задолженности связанных сторон, в случае если Общество имеет оперативную возможность повлиять на результаты экономической деятельности должника, в том числе, на понуждение последнего совершить оплату, резерв по сомнительным долгам организацией не создается. На 31.12.2025 резервы по сомнительным долгам со связанными сторонами не формировались Обществом (аналогично на 31.12.2024, 31.12.2023). В 2025 году не производилось списания дебиторской задолженности связанных сторон нереальной к взысканию (аналогично за 2024 год).

Расчеты по операциям Общества со связанными сторонами производятся денежными средствами. Условия и сроки осуществления операций со связанными сторонами не отличаются от аналогичных операций с контрагентами, которые не являются связанными сторонами Общества.

Функции единоличного исполнительного органа исполняет ИП Постиженко П.В. с вознаграждением согласно договору на управление.

12. Прочие сведения

Организация приводит следующую обязательную информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- в отчетном периоде Организацией не производились расчеты в иностранной валюте;

в отчетном периоде Организацией не осуществлялось исполнение обязательств путем зачета встречных однородных требований;

- совместная деятельность с другими организациями не ведется. Договоры доверительного управления имуществом не заключались;
- организация не получала государственную помощь или бюджетные ассигнования
- в отчетном периоде организация не столкнулась с чрезвычайными событиями, отчетность не содержит информации о чрезвычайных фактах и их последствиях;
- в отчетном периоде информация о прекращаемой деятельности отсутствует.

Управляющий –
индивидуальный предприниматель Постиженко Павел Владимирович

