

**Пояснения  
к бухгалтерскому балансу и отчету о  
финансовых результатах  
ООО «Аврора»  
за 2025 год**

Москва 2026 г.

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «АВРОРА» за 2025 год

### Содержание:

1. Общие Сведения.....	3
1.1 Наименование и адрес.....	3
1.2 Сведения о долях.....	3
1.3 Филиалы и структурные подразделения Общества.....	4
1.4 Виды деятельности Общества.....	4
1.5 Численность работающих.....	4
2. Сведения о связанных сторонах.....	4
2.1 Информация о бенефициарных владельцах Общества.....	4
2.2 Организации (лица), которые контролируют Общество и которые контролируются обществом.....	5
2.3 Операции со связанными сторонами.....	5
3. Учетная политика организации и содержание отдельных статей баланса.....	5
3.1 Основа составления.....	5
3.2 Активы и обязательства.....	6
3.3 Основные средства.....	6
3.4 Финансовые вложения.....	7
3.5 Учет запасов.....	8
3.6 Дебиторская задолженность.....	8
3.7 Обязательства.....	9
3.8 Оценочные обязательства.....	9
3.9 Денежные средства и денежные эквиваленты.....	9
3.10 Учет доходов.....	10
3.11 Учет расходов.....	10
3.12 Налог на прибыль/убыток.....	11
3.13 Информация по сегментам.....	12
4. События после отчетной даты.....	12
5. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской отчетности.....	12
6. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов.....	12
7. Урегулирование судебных разбирательств.....	12
8. Информация по прекращаемой деятельности.....	13

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1 НАИМЕНОВАНИЕ И АДРЕС

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Аврора», сокращенное наименование ООО «Аврора».

Место нахождения: 143002, Московская обл., Одинцово г., Акуловская ул., дом № 2А, оф. ЭТ/ЛИТ/ПОМ 2/Б/203

Дата регистрации: 02.12.2006 г.

Государственный регистрационный номер (ОГРН): 1065032060488

#### **Государственная регистрация:**

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1065032060488 от 02.12.2006 г. выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Одинцово Московской области номер 1065032060488 от 02.12.2006 г.

**ОКВЭД 68.10** Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов организации:

Высшим органом Общества является Общее собрание участников общества (устав п.9.1)

Генеральный директор до 14.07.2025г. - Сукоркин Сергей Александрович  
с 15.07.2025 - Рубищев Игорь Владимирович

Ревизионная комиссия: уставом общества не предусмотрена.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г. № 402-ФЗ, Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденным Приказом Минфина России от 04.10.2023 №157н и иными действующими в Российской Федерации стандартами бухгалтерского учета.

Бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности: тыс. руб.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется ООО «Деловой партнер» по договору от 01.01.2021 № 18/21. Генеральный директор ООО «Деловой партнер» Савкина Ирина Владимировна.

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

Аудитор: Акционерное общество Аудиторская фирма АО АФ "Гориславцев и К. Аудит"».

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица АО АФ "Гориславцев и К. Аудит" за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1037739061690.

Место нахождения - E-mail: kmm@gorislavtsev.ru 127018, г. Москва, ул. Сушевский вал, д.16, стр. 5 АО АФ "Гориславцев и К. Аудит" является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество», и включено в Реестр аудиторов и аудиторских организаций указанной саморегулируемой организации аудиторов 27 февраля 2020 года за основным регистрационным номером 12006074654.

### 1.2 СВЕДЕНИЯ О ДОЛЯХ

Номинальная стоимость доли Единственного участника Общества (уставный капитал) на 31.12.2025г. составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей.

Участник на 31.12.2025 г. (единственный): Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Евразия» под управлением ООО УК «Меркури Эссет Менеджмент», 100% участия.

В 2025г. выплачено дивидендов Единственному участнику Общества в размере 130 000 000 (Сто тридцать миллионов) рублей согласно решений Единственного участника Общества: от 30.05.2025г.-50 000 000.00; 15.09.2025г. - 80 000 000.00.

### **1.3 ФИЛИАЛЫ И СТРУКТУРНЫЕ ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА**

ООО «АВРОРА» в своей структуре филиалов не имеет.

Общество имеет обособленное подразделение по адресу: 123317, г. Москва, Стрельбищенский пер., д.30, стр.1А, зарегистрированное в ИФНС №3 г. Москвы.

Общество состоит на учете как плательщик налога на имущество в МИ ФНС России № 20 по Московской области.

### **1.4 ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА**

Текущей деятельностью Общества является продажа квартир, находящихся в собственности. Квартиры получены от участия в реализации инвестиционного контракта б/н от 27.08.2007г., зарегистрированного в Минмосoblстрое за №74/50-07 от 30 августа 2007г., в соответствии с которым Общество осуществляло застройку многоквартирных домов по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Автозаводская (Центр-2). Строительство завершено в 2023г.

На начало 2025г.на балансе Общества числилось не проданных жилых помещений общей площадью 7 743,4 кв.м по адресу: МО, г.Балашиха, мкр. Железнодорожный, ул. Поликахина, д.2. В течение 2025г.было продано 1 353 кв.м жилья, на 31.12.2025г. осталось не реализовано 6390,4 кв.м.

### **1.5 ЧИСЛЕННОСТЬ СОТРУДНИКОВ**

Среднегодовая численность работающих за 2025 г: 3 человека.

Среднегодовая численность работающих за 2024 г: 4 человека.

Численность работающих на отчетную дату (31.12.2025 г.): 5 человека

Сумма вознаграждения основного управленческого персонала:

в 2025 г. – 7 048 тыс. руб.

в 2024 г. – 8 437 тыс. руб.

Взносы во внебюджетные фонды и платежи на обязательное медицинское страхование:

в 2025г - 1 354 тыс. руб.

в 2024г.- 1 518 тыс. руб.

## **2. СВЕДЕНИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ И ОПЕРАЦИЯХ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ.**

### **2.1 ИНФОРМАЦИЯ О БЕНЕФИЦИАРНЫХ ВЛАДЕЛЬЦАХ ОБЩЕСТВА.**

По состоянию на 31.12.2025 г. владельцем Общества является учредитель Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Меркури Эссет Менеджмент" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Евразия» под управлением ООО УК "Меркури Эссет Менеджмент", владеющий 100% доли в уставном капитале ООО «Аврора».

Бенефициарными владельцами Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Меркури Эссет Менеджмент» являются:

- Яценко Валентина Наумовна – 26%
- Яценко Яна Владимировна -24%
- Добровольская Дарья Александровна -50%

Связанными лицами ООО «Аврора» являются: Рубишев Игорь Владимирович - осуществляет функции исполнительного органа (генерального директора).

## 2.2 ОРГАНИЗАЦИИ (ЛИЦА), КОТОРЫЕ КОНТРОЛИРУЮТ ОБЩЕСТВО И КОТОРЫЕ КОНТРОЛИРУЮТСЯ ОБЩЕСТВОМ.

№ 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
2	Рубищев Игорь Владимирович	Осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества с 15.07.2025 г.	Контролирует или оказывает значительное влияние на Общество
3	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Меркури Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Евразия» под управлением ООО УК «Меркури Эссет Менеджмент»	Имеет право распоряжаться 100 процентами общего количества голосов	Контролирует или оказывает значительное влияние на Общество

## 2.3. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

В отчетном году Общество не заключало договоры на выполнение работ, оказание услуг с организациями, являющимися связанными сторонами.

Доходов и расходов от операций со связанными сторонами в 2025 и 2024 г. не было.

Сомнительная задолженность по организациям, являющимся связанными сторонами отсутствует.

В отчетном периоде списание дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности этих организаций не производилось.

Сумма дохода генерального директора:

до 14.07.2025г. – 1 723 тыс. руб.

с 15.07.2025г.- 151 тыс. руб.

в 2024 г. – 2 882 тыс. руб.

Взносы в фонды социального страхования:

в 2025г.- 362 тыс. руб.

в 2024г. - 493 тыс. руб.

## 3. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА ОРГАНИЗАЦИИ И СОДЕРЖАНИЕ ОТДЕЛЬНЫХ СТАТЕЙ БАЛАНСА И ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

Настоящий бухгалтерский отчет Общества подготовлен на основе следующей учетной политики.

### 3.1 ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ

В рамках осуществления деятельности Общества, утверждена Учетная политика (информация об учетной политике, а также информация, предусмотренная п. 45 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность" с дополнениями и изменениями, в том числе на 2025 год в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета РФ.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О

бухгалтерском учете» и Федеральном стандарте бухгалтерского учета, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации.

Функции по ведению бухгалтерского учета в 2025 г. осуществлялись сотрудниками ООО «Деловой партнер» на основании договора № 18/21 от 01.01.2021 года.

### 3.2 АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам. Основные средства в отчетности показаны за минусом накопленной амортизации.

Дебиторская и кредиторская задолженность (обязательства) в 2025г. отнесены к краткосрочным со сроком обращения (погашения), не превышающим 12 месяцев после отчетной даты.

### 3.3 ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Активы стоимостью, превышающей 100 000 (сто тысяч) руб., в отношении которых выполняются одновременно условия, предусмотренные п. 4 Федерального стандарта бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства", утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств по первоначальной стоимости и в дальнейшем не переоцениваются.

Если стоимость актива не превышает установленного лимита, то актив не признается в составе основных средств, а затраты на его приобретение отражаются в составе расходов в том периода, в котором они понесены.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

*Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 N 07-01-09/68312*

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, которой считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Капитальные вложения признаются в сумме фактических затрат организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств

*Основание: п.9, п.12 ФСБУ 6/2020 "Основные средства"*

В отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период эксплуатации.

Обесценение основных средств не установлено.

Договорные обязательства по будущим операциям по приобретению основных средств отсутствуют.

Для целей бухгалтерского учета основные средства классифицируются по видам на следующие группы однородных объектов ОС:

- здания;
- земельные участки;

#### **Амортизация основных средств**

Амортизация по всем основным средствам начисляется линейным способом.

При линейном способе подлежащая амортизации стоимость объекта ОС погашается равномерно в течение всего срока полезного использования.

*Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020*

**Срок полезного использования основных средств**

Группа основных средств	Сроки полезного использования объектов, принятых на баланс (число лет)
Здания	30 лет 1 месяц

Для каждого объекта основных средств организация определяет срок полезного использования. Сроком полезного использования считается период, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды Обществу.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства Общества в отношении использования объекта.

Основание: п. 8,9 ФСБУ 6/2020

**Переоценка основных средств**

Основные средства не переоцениваются.

Основание: п. п. 13, 15 ФСБУ 6/2020

Проверка на обесценение объектов основных средств проведена на 31.12.2025г. в соответствии с ФСБУ 6/2020, по заключению назначенной комиссии признаков обесценения не выявлено, так как балансовая стоимость на 31.12.2025г. соответствует рыночной.

По результатам проверки составлен Акт № 9 от 31.12.2025г.

Состав основных средств и начисленной амортизации приведены в приложении к бухгалтерской отчетности на 31.12.2025г. Пояснения. Раздел 4.

**Учет арендованных основных средств**

Основные средства, полученные в аренду, учитываются на счете 001 «Арендованные основные средства».

Арендная плата включается в расходы на последнее число каждого месяца, НДС с нее принимается к вычету по счету-фактуре арендодателя.

**Арендованные основные средства**

Арендодатель (наименование имущества, договор)	(тыс. руб.)	
	на 31.12.2025г.	на 31.12.2024г.
<b>ООО «Этон+»</b>	<b>1 579</b>	<b>2 746</b>
Офисное помещение 4,7 кв.м. по адресу: г. Одинцово ул. Акуловская д.2А	314	314
Офисное пом. S 103 кв.м. по адресу: г. Москва, Стрельбищенский пер, д.30, стр.1а	1 265	1265
Автомобиль Nissan X-Trail VIN: Z8NTAAT32ES044600 гос.№ С205МК797	-	1167
<b>Итого:</b>	<b>1 579</b>	<b>2 746</b>

**3.4 ФИНАНСОВАБЕ ВЛОЖЕНИЯ**

Финансовые вложения в бухгалтерском балансе за 2025 год представлены в виде краткосрочных депозитных вкладов в кредитных организациях со сроком обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев.

Учет по ним ведется с использованием балансового счета 55.3 «Депозитные счета».

Остаток депозитных вкладов в бухгалтерском балансе отражен по строке «Краткосрочные финансовые вложения» - в сумме 190 800 тыс. руб.

Наличие и движение финансовых вложений приведено в приложение к бухгалтерской отчетности на 31.12.2025г. Пояснения. Раздел 5.1.

### 3.5 УЧЕТ ЗАПАСОВ

#### учет готовой продукции (товаров)

##### *Себестоимость, по которой учитывается готовая продукция (товары)*

Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости.

В качестве учетных цен на готовую продукцию применяется фактическая производственная себестоимость.

Активы к продаже отражаются в учете на счете 41 "Товары" с обособлением в аналитическом учете.

Основание: пункт 3 подпункт «в» ФСБУ 5/2019 «Запасы»,

##### *Списание готовой продукции (товаров)*

Для оценки всей готовой продукции при ее передаче на продажу или иные цели используется один способ.

При передаче на продажу или иные цели стоимость всей готовой продукции списывается в расходы по себестоимости каждой единицы.

Основание: пункт 36 подпункт «а» ФСБУ 5/2019 «Запасы»

Наличие и движение запасов отражено в приложении к бухгалтерской отчетности на 31.12.2025г.

Пояснения. Раздел 6.1.

На 31.12.2025г. проведена проверка на обесценение ТМЦ (товары) на основании ФСБУ 5/2019. По заключению назначенной комиссии признаков обесценения не выявлено, так как отсутствует превышение фактической себестоимости запасов над их текущей (рыночной) стоимостью продажи. По результатам проверки составлен Акт № 10 от 31.12.2025г.

### 3.6 ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Дебиторская задолженность в 2025г. является краткосрочной и отражена по видам задолженности. Резерв по сомнительным долгам не создавался.

Сальдо по ЕНС на 31.12. 2025г. показано свернуто.

#### Состав дебиторской задолженности

Наименование дебитора	(тыс. руб.)	
	на 31.12.2025	на 31.12.2024
<b>Расчеты с поставщиками и подрядчиками</b>	<b>42</b>	<b>280</b>
<i>Газпромнефть-Региональные продажи ООО</i>		<i>21</i>
<i>Деловой партнер ООО</i>		<i>215</i>
<i>ОПС ООО</i>	<i>25</i>	<i>24</i>
<i>Россети Московский регион ПАО</i>	<i>10</i>	
<i>Мобильные ТелеСистемы ПАО</i>	<i>7</i>	<i>20</i>
<b>Расчеты с персоналом по прочим операциям</b>	<b>8</b>	
<b>Расчеты по прочим операциям</b>	<b>453</b>	<b>17 324</b>
<i>Проценты по депозитам</i>	<i>453</i>	<i>203</i>
<i>Расчеты по налогам и взносам</i>		<i>17 023</i>
<i>Прочая</i>		<i>98</i>
<b>Итого:</b>	<b>503</b>	<b>17 604</b>

Наличие и движение дебиторской задолженности показано в приложении к бухгалтерской отчетности на 31.12.2025г. Пояснения. Раздел 7.1.

### 3.7 ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

В составе обязательств на 31.12.2025г. показаны остатки краткосрочной кредиторской задолженности по видам задолженности согласно условиям заключенных договоров.

Расшифровка обязательств по контрагентам приведена в следующей таблице.

(тыс. руб.)

Наименование	на 31.12. 2025	на 31.12. 2024
<b>Расчеты с поставщиками и подрядчиками</b>	<b>47</b>	<b>120</b>
ЮрБизнесКонсалт ООО	47	60
ЭТОН+ ООО		60
<b>Расчеты с покупателями и заказчиками</b>	<b>65 179</b>	-
Алферьев Алексей Викторович	9 884	
Куприянова Юлия Анатольевна	10 323	
Легась Дмитрий Андреевич	10 087	
Махмудова Шоирахон Ибрагимовна	10 777	
Саакян Лена Ашотовна	14 426	
Сагынбек Кызы Алина	9 682	
<b>Расчеты с разными дебиторами и кредиторами</b>	<b>6 137</b>	<b>866</b>
Стройинвест ООО	5 455	270
УК ИННОВАЦИЯ ООО	682	596
<b>Расчеты по налогам и сборам</b>	<b>13 864</b>	
<b>Расчеты по социальному страхованию и обеспечению</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
<b>Итого:</b>	<b>85 234</b>	<b>994</b>

Наличие и движение обязательств отражено в приложении к бухгалтерской отчетности на 31.12.2025г. Пояснения. Раздел 8.1.

### 3.8 ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Создаются резервы по оплате отпусков.

При расчете оценочного обязательства по оплате отпусков производится упрощенный расчет в целом по организации. Сумма отчислений в отпускной резерв признается в расходах на конец каждого месяца в качестве расходов на оплату труда по каждому работнику. (Методические рекомендации МР-1-КпТ "Оценочные обязательства по расчетам с работниками").

Оценочные обязательства приведены в приложение к бухгалтерской отчетности на 31.12.2025г. в разделе 8.3.

Сумма оценочного обязательства на 31.12.2025г. составляет 150 тыс. руб.

### 3.9 ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

К денежным средствам и эквивалентам в 2025 г. относятся денежные средства на расчетных счетах кредитных организаций ПАО Сбербанк, БАНК ВТБ (ПАО):

на 31.12.2025г.- 424 тыс. руб.

на 31.12.2023г.- 209 тыс. руб.

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

-размещение денежных средств на депозитные счета и их возврат на расчетные счета.

-косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.

Депозитные вклады по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев отражаются в составе финансовых вложений.

Сальдо по депозитным вкладам в бухгалтерской отчетности включается в состав краткосрочных финансовых вложений.

### 3.10 УЧЕТ ДОХОДОВ

Доходы признаются методом начисления

Основание: пункт 12 ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Доходами по обычным видам деятельности организация признает выручку от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг.

В 2025г. организация получила выручку от продажи товаров (квартир), не облагаемую НДС, которая составила:

(тыс. руб.)

Выручка	2025г.	2024г.
Выручка от продажи квартир	246 883	374 309
<b>Итого:</b>	<b>246 883</b>	<b>374 309</b>

Снижение выручки в 2025г. по сравнению с 2024г. произошло в результате пониженного потребительского спроса потенциальных покупателей, связанного с высоким уровнем ключевой ставки Центрального Банка РФ.

### Информация о прочих доходах

В составе прочих доходов Общества признаны:

(тыс. руб.)

Наименование прочих доходов	2025	2024
Проценты к получению	8 992	39 225
Прочие	95	3 984
<b>Итого:</b>	<b>9 087</b>	<b>43 209</b>

### 3.11 УЧЕТ РАСХОДОВ

Себестоимость продаж отражает списание себестоимости квартир со счета 41 «Товары» в дебет балансового счета 90.02 «Себестоимость продаж».

Структура себестоимости по видам реализованной продукции представлена в таблице ниже:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	2025	2024
Продажа квартир, домовладений	(75 604)	(127 752)
<b>Итого:</b>	<b>(75 604)</b>	<b>(127 752)</b>

Управленческие и коммерческие расходы не распределяются и признаются в периоде возникновения.

Расходы, связанные с управлением организацией, учитываются на балансовом счете 26 «Общехозяйственные расходы» и ежемесячно списываются в дебет балансового счета 90.08 «Управленческие расходы». Общехозяйственные расходы в бухгалтерской отчетности раскрываются по строке «Управленческие расходы».

Основание: пункт 9 ПБУ 10/99 «Расходы организации»

### Информация об управленческих расходах

(тыс. руб.)

Наименование расходов	2025	2024
Аренда офисных помещений	(2 389)	(2 218)
Услуги по бухгалтерскому и юридическому сопровождению, консультационные и аудиторские услуги	(6 675)	(6 338)
Расходы на оплату труда	(7 071)	(8 368)
Налоги с ФОТ	(1 363)	(1 507)
Коммунальные расходы	(9 293)	(8 086)
Имущественные налоги	(13 961)	(16 042)
Комплексное обслуживание ИТ инфраструктуры	(158)	-
Прочие расходы	(516)	(815)
<b>Итого:</b>	<b>(41 426)</b>	<b>(43 374)</b>

### Информация о коммерческих расходах

Коммерческие расходы отражаются на балансовом счете 44 "Расходы на продажу", связанные с продажей недвижимого имущества (квартир). Эти суммы списываются в дебет счета 90.07 "Расходы на продажу".

В состав коммерческих расходов входят:

Наименование расходов	(тыс. руб.)	
	2025	2024
Вознаграждение по агентскому договору по поиску приобретателей квартир	(10 591)	(12 521)
<b>Итого:</b>	<b>(10 591)</b>	<b>(12 521)</b>

### Информация о прочих расходах

В составе прочих расходов Общества признаны:

Наименование расходов	(тыс. руб.)	
	2025 год	2024 год
Услуги банка	(61)	(60)
Расходы, связанные с земельными участками	-	(26)
Амортизация ОС	(394)	
Расходы по устранению строительно-монтажных дефектов	(360)	-
НДС по приобретенным ценностям	(1 320)	-
Выплата причитающейся банку субсидии по договору	(4 695)	(6373)
Прочие расходы	(58)	(4 526)
<b>Итого:</b>	<b>(6 888)</b>	<b>(10 985)</b>

### Информация о расходах по обычным видам деятельности

Расходы по обычным видам деятельности раскрыты в приложение к бухгалтерской отчетности на 31.12.2025г. Пояснения. Раздел 10.

### 3.12 НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ/УБЫТОК

Применяемая ставка по налогу на прибыль в 2025г. - 25%

Способ определения величины текущего налога на прибыль -на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 Положения по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02". При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль в размере 26 734 тыс. руб.

По данным бухгалтерского учета в 2025 г. получена прибыль до налогообложения в сумме 121 461 тыс. руб.

Сумма налога на прибыль, рассчитанная, исходя из бухгалтерской прибыли в 2025г. определялась:

- из суммы условного расхода по налогу на прибыль 31 700 тыс. руб.,

- из суммы условного дохода по налогу на прибыль 1 335 тыс. руб.,

скорректированных на сумму сальдо постоянных налоговых активов и обязательств – 124 тыс. руб. и составила 30 489 тыс. руб.

Свернутое сальдо отложенных налоговых активов и обязательств

на начало 2025г. составило - 19 570 тыс. руб.

на конец 2025г. - 15 814 тыс. руб.

За 2025 год:

- признание отложенных налоговых активов и обязательств составило 1 381 тыс. руб.

- погашение отложенных налоговых активов и обязательств составило 5 137 тыс. руб.  
Отложенный налог на прибыль на 31.12.2025 г. составляет (-3 756) тыс. руб. (1381-5 137= -3756).

### **3.13 ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ**

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.

### **4. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ**

События после отчетной даты, подлежащие раскрытию в отчетности, отсутствуют.  
В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2025г. отсутствовали факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

### **5. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

В 2025 г. на деятельность Общества не оказал существенное влияние комплекс факторов экономического характера: геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединения, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

В настоящее время общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями, а также проводит оценку данных последствий на финансовое положение и ожидаемые финансовые результаты.

На деятельность Общества повлияли события, связанные с повышенным уровнем ключевой ставки Центробанка в течение 2025г., в связи с чем повышенный процент по ипотечным кредитам повлиял на падение потребительского спроса.

### **6. ИНФОРМАЦИЯ О СУЩЕСТВЕННЫХ ОШИБКАХ ПРОШЛЫХ ОТЧЕТНЫХ ПЕРИОДОВ**

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Для целей составления бухгалтерской отчетности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее пяти процентов.

Существенные ошибки в отчетности за 2025 год отсутствуют.

### **7. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СУДЕБНЫХ РАЗБИРАТЕЛЬСТВ**

- Арбитражный суд Московской области по делу № А41-27259/21 о включении в реестр требований кредиторов должника ООО «МВ ГРУПП» требований ООО «АВРОРА» в размере 576 844,27 руб. Результат рассмотрения: Решением Арбитражного суда Московской области от 06.08.2021г. должник признан банкротом в упрощенном порядке, открыто конкурсное производство. Определением Арбитражного суда Московской области от 15.12.2021г. требования кредитора включены в реестр в заявленном размере. Производство по делу о банкротстве не окончено.

- Арбитражный суд Московской области по делу № А41-2435/2023 о включении в реестр требований кредиторов должника ООО «СК «НОВОСТРОЙ» требований ООО «АВРОРА» в размере 4 167 158,13 руб. и 9 567 806,78 руб.  
Результат рассмотрения: Решением Арбитражного суда Московской области от 31.03.2023г. в

отношении ООО «СК «НОВОСТРОЙ» введена процедура банкротства. Определением Арбитражного суда Московской области от 02.02.2024г. требования кредитора включены в реестр в заявленном размере. Производство по делу о банкротстве не окончено.

Незакрытые судебные разбирательства не могут оказать существенного влияния на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

## 8. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Чистые активы Общества на 31.12.2025г. составляют 489 879 тыс. руб., на 31.12. 2024г. – 524 994 тыс. руб. Расчет чистых активов представлен в следующей таблице.

(тыс. руб.)

Наименование расходов	2025 год	2024 год
<b>АКТИВЫ</b>		
Основные средства	8 633	9 027
Отложенные налоговые активы	15 846	15 675
Запасы	358 674	434 280
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	415	428
Дебиторская задолженность	503	17 604
Финансовые вложения краткосрочные	190 800	48 900
Денежные средства и денежные эквиваленты	424	209
<b>Итого: Активы</b>	<b>575 295</b>	<b>526 123</b>
<b>ПАССИВЫ</b>		
Отложенные налоговые обязательства	32	19
Кредиторская задолженность	85 234	994
Оценочные обязательства краткосрочные	150	116
<b>Итого: Пассивы</b>	<b>85 416</b>	<b>1 129</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>	<b>489 879</b>	<b>524 994</b>

Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что организация сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

28.01.2026

Генеральный директор

Рубищев И.В.

#### 4. Основные средства

##### 4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	12 903	(3 876)	-	-	-	(395)	-	-	-	-	-	12 904	(4 271)
	3а 2024 г.	14 769	(4 349)	-	(1 865)	(867)	(394)	-	-	-	-	-	12 903	(3 876)
в том числе: Здания	3а 2025 г.	12 812	(3 876)	-	-	-	(395)	-	-	-	-	-	12 812	(4 271)
	3а 2024 г.	12 812	(3 482)	-	-	-	(394)	-	-	-	-	-	12 812	(3 876)
Земельные участки	3а 2025 г.	91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91	-
	3а 2024 г.	91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91	-
Аренда офисных помещений	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	1 865	(867)	-	1 865	(867)	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

##### 4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

##### 4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	8 633	8 936	9 330
в том числе: Здания	8 541	8 936	9 330
Неамортизируемые основные средства - всего	91	91	91
в том числе: используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются Земельные участки	91	91	91
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

##### 4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-



## 5. Финансовые вложения

### 5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	48 900	-	2 179 600	(2 037 700)	-	-	-	-	190 800	-
	За 2024 г.	305 900	-	6 617 805	(6 874 805)	-	-	-	-	48 900	-
в том числе: Депозиты	За 2025 г.	48 900	-	2 179 600	(2 037 700)	-	-	-	-	190 800	-
	За 2024 г.	305 900	-	6 617 805	(6 874 805)	-	-	-	-	48 900	-
Итого	За 2025 г.	48 900	-	2 179 600	(2 037 700)	-	-	-	-	190 800	-
	За 2024 г.	305 900	-	6 617 805	(6 874 805)	-	-	-	-	48 900	-

### 5.2. Иное использование финансовых вложений

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

## 6. Запасы

### 6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период					На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	434 280	-	46	(75 652)	-	-	X	X	358 674	-
	За 2024 г.	562 032	-	12 587	(140 339)	-	-	X	X	434 280	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	1	-	46	(47)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1	-	66	(66)	-	-	-	-	1	-
Товары	За 2025 г.	434 279	-	-	(75 604)	-	-	-	-	358 674	-
	За 2024 г.	562 031	-	-	(127 752)	-	-	-	-	434 279	-
Прочие запасы и затраты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	12 521	(12 521)	-	-	-	-	-	-

### 6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

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

## 7. Дебиторская задолженность

### 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	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			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	17 604	-	261 547	-	(278 648)	-	-	-	503	-
	За 2024 г.	51 835	(22 941)	574 896	-	(586 186)	-	(22 941)	-	17 604	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	246 883	-	(246 883)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	24 346	-	374 310	-	(398 656)	-	-	-	-	-
Рсчеты по авансам выданным	За 2025 г.	280	-	5 664	-	(5 902)	-	-	-	42	-
	За 2024 г.	48	-	6 582	-	(6 350)	-	-	-	280	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	-	-	8	-	-	-	-	-	8	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по прочим операциям	За 2025 г.	17 324	-	8 992	-	(25 863)	-	-	-	453	-
	За 2024 г.	18 913	(14 433)	194 004	-	(181 160)	-	(14 433)	-	17 324	-
расчеты с подрядчиками по инвестиционному строительству	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	8 528	(8 508)	20	-	(20)	-	(8 508)	-	-	-
Итого	За 2025 г.	17 604	-	261 547	-	(278 648)	-	-	X	503	-
	За 2024 г.	51 835	(22 941)	574 896	-	(586 186)	-	(22 941)	X	17 604	-

### 7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	27 441	4 500
в том числе:						
Прочая	-	-	-	-	18 913	4 480
расчеты с подрядчиками по инвестиционному строительству	-	-	-	-	8 528	20

## 8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:								
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	994	415 637	-	(331 397)	-	-	85 234
	За 2024 г.	79 261	341 366	-	(419 633)	-	-	994
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	120	10 347	-	(10 420)	-	-	47
	За 2024 г.	59	10 188	-	(10 127)	-	-	120
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	312 062	-	(246 883)	-	-	65 179
	За 2024 г.	42 964	238 505	-	(281 469)	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	866	26 008	-	(20 737)	-	-	6 137
	За 2024 г.	8 286	31 103	-	(38 523)	-	-	866
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	67 139	-	(53 275)	-	-	13 864
	За 2024 г.	27 736	61 464	-	(89 200)	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	8	81	-	(82)	-	-	7
	За 2024 г.	9	101	-	(102)	-	-	8
Прочая	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	207	5	-	(212)	-	-	-
Итого	За 2025 г.	994	415 637	-	(331 397)	-	X	85 234
	За 2024 г.	79 261	341 366	-	(419 633)	-	X	994

### 8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-

### 8.3. Оценочные обязательства

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

наименование показателя	период	на начало года	признано	погашено	как избыточная сумма	периода
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	116	555	522	-	150
	За 2024 г.	198	794	(876)	-	116
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	116	555	522	-	150
	За 2024 г.	198	794	(876)	-	116

### 9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	18 078	-	-
в том числе: ПИФ Подмосковье (новый с 16.11.2022)	18 078	-	-

**10. Расходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	75 651	127 819
Затраты на оплату труда	7 071	7 720
Отчисления на социальные нужды	1 364	1 402
Амортизация	-	-
Прочие затраты	43 535	46 706
Итого по элементам	127 621	183 647
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	127 621	183 647