Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
Общества с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТРЕТИЙ РИМ»
за 2025 год

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах входят в состав годовой бухгалтерской (финансовой) Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТРЕТИЙ РИМ" (далее – Организация) за 2025 год.

Общие сведения об Организации:

Сокращенное наименование: ООО «СЗ ТРЕТИЙ РИМ»

ИНН 7704452461

ОГРН 1187746257764

Адрес в пределах места нахождения 123104, г. Москва, внутригородская территория города федерального значения Муниципальный Округ Пресненский, ул. Бронная М., д. 2 стр. 1, помещ. 1/1 с 03.03.2025г.

До 03.03.2025 г. адрес место нахождения общества - 125009, г. Москва, ул. Б. Никитская. 16, этаж 3, комната 6.

Филиалы и представительства отсутствуют.

Если не указано иное, значения показателей представляются в тысячах рублей.

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Основной вид деятельности Организации – деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2)

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденным приказом Минфина России от 4 октября 2023 г., и иными действующими в Российской Федерации федеральными стандартами бухгалтерского учета.

ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНУЮ ПОЛИТИКУ НА 2025 ГОД

В связи с применением ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н, (далее – ФСБУ 4/2023), в учетную политику Организации на 2025 год внесены следующие изменения:

1. С отчетности за 2025 год Организация составляет промежуточную отчетность по итогам 1-го квартала, 1-го полугодия и девяти месяцев отчетного периода. Утверждены состав и содержание промежуточной отчетности Организации.

2. Утверждены формы годовой и промежуточной бухгалтерской отчетности, разработанные в соответствии с требованиями ФСБУ 4/2023.

3. Утвержден состав и содержание промежуточной бухгалтерской отчетности.

4. В бухгалтерской (финансовой) отчетности раскрывается показатель «Чистые активы»

5. Закреплена последовательность представления информации в пояснениях

6. Закреплен порядок нумерации пояснений

7. Установлены критерии определения уровня существенности для отражения показателей в бухгалтерской отчетности

Организацией принято решение о досрочном применении ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» с 1 января

2025 года.

Корректировка сопоставимых показателей бухгалтерского баланса в связи с первым применением ФСБУ 4/2023 и/или иными изменениями учетной политики Организации:

Строка*	Код строки	на 31.12.2024			на 31.12.2023		
		До корректировки	После корректировки	Величина корректировки **	До корректировки	После корректировки	Величина корректировки **
Прочие внеоборотны е активы	1190	5 407	772 941	767 534	-	-	-
Дебиторская задолженнсть	1230	1 116 604	349 070	(767 534)	-	-	-

2.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В ОБЪЕКТЫ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 тыс. руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены. В целях контроля за наличием и движением таких активов их учет ведется на отдельном забалансовом счете.

Способы оценки после признания по группам НМА по первоначальной стоимости.

НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости.

Организация проверяет нематериальные активы на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов", на конец каждого отчетного года. НМА с неопределенным сроком полезного использования или НМА, который еще не готов к использованию (капитальные вложения), тестируется на обесценение независимо от наличия признаков обесценения. Тестирование проводится ежегодно путем сравнения его балансовой стоимости с возмещаемой суммой в срок с 1 по 31 декабря отчетного года.

Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования организация выбирает способ начисления амортизации исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования, принимая во внимание следующее: все группы НМА амортизируются линейным способом.

2.3. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В ОБЪЕКТЫ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов 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.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 10% первоначальной стоимости основного средства.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования

объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 20% соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом.

Группы основных средств:
- земельные участки;
- здания, строения, помещения;
- сооружения;
- временные сети.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.
При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

Группы основных средств	Сроки полезного использования (мес.)
Здания	600
Сооружения	12-18
Временные сети	14

По переоцененной стоимости учитываются:
- земельные участки;
- здания, строения, помещения.
Иные ОС учитываются по первоначальной стоимости.

Организация проводит проверку ОС и капитальных вложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов", на конец каждого отчетного года.

Амортизация ОС начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта ОС, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Учет материальных ценностей, извлекаемых из ОС при ликвидации (модернизации, ремонте, текущем содержании и т.д.), зависит от вида ожидаемого использования этих ценностей.

Если извлекаемые ценности предназначены для использования в течение периода более 12 месяцев, они продолжают учитываться в составе ОС. При необходимости уточняются единица учета ОС и элементы амортизации. Балансовая стоимость ОС в части, приходящейся на извлекаемые ценности, не списывается, какие-либо новые активы и (или) доходы не признаются.

Если извлекаемые ценности предназначены для использования или продажи в течение не более чем 12 месяцев либо в рамках обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, то они признаются в составе запасов.
Они оцениваются по наименьшей из величин:
а) стоимости, по которой учитываются аналогичные запасы (в том числе с учетом их обесценения), приобретаемые в рамках обычного операционного цикла;
б) суммы балансовой стоимости основных средств в части, приходящейся на извлекаемые ценности, и затрат, понесенных в связи с демонтажем и разборкой объектов, извлечением ценностей и приведением их в состояние, необходимое для потребления (продажи, использования) в качестве запасов.

Если извлекаемые ценности предназначены для продажи вне рамок обычного операционного цикла, то они признаются долгосрочными активами к продаже.

Исключения:
а) предполагаемая сумма поступлений от продажи таких ценностей, как ожидается, не превысит или несущественно превысит предполагаемую сумму затрат, необходимых для их извлечения, подготовки к продаже и осуществления продажи. В этом случае остаточная балансовая стоимость основных средств в части, приходящейся на извлекаемые ценности, списывается без признания каких-либо активов;

б) извлекаемые ценности проданы до завершения отчетного периода, в котором наступила дата, на которую они были бы признаны. В таком случае выбытие ОС (частичное выбытие) и извлечение ценностей рассматриваются как единый факт хозяйственной жизни, который учитывается согласно п. 44 ФСБУ 6/2020.

Принимаемые к учету активы оцениваются по балансовой стоимости основных средств в части, приходящейся на извлекаемые ценности.

Извлекаемые ценности в обоих случаях принимаются к учету на наиболее раннюю из следующих дат:
а) дату, когда использование основного средства (части основного средства) прекращено;
б) дату, когда извлекаемые ценности физически отделены от основного средства.

Если извлекаемые ценности предполагается утилизировать, то остаточная балансовая стоимость основных средств в части, приходящейся на извлекаемые ценности, списывается. Какие-либо новые активы при этом не признаются.

2.4. АРЕНДА (УЧЕТ У АРЕНДАТОРА)

Объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при единовременном выполнении следующих условий:

1) арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;

2) предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);

3) арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;

4) арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

Срок аренды для целей бухгалтерского учета рассчитывается исходя из сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей).

Помимо срока договора, при определении срока аренды учитываются:

- наличие достаточной уверенности в продлении или прекращении аренды, уместные факты и обстоятельства, которые приводят к возникновению экономического стимула для продления или прекращения аренды, в том числе:

- прошлую практику организации в отношении периода, в течение которого обычно используются определенные виды активов (предоставленные в аренду или находящиеся в собственности), а также экономические причины такой практики.

Классификация производится по каждому договору аренды.

Организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде в любом из следующих случаев:

а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;

б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;

при одновременном выполнении следующих условий:

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

б) предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Срок аренды для договоров с неопределенным сроком и сроком 11 месяцев определяется с учетом практики взаимоотношений по аренде соответствующего имущества. Основанием для квалификации договора аренды арендатором в качестве краткосрочной или долгосрочной является профессиональное суждение.

Переоценка права пользования активом не производится.

Организация на конец каждого отчетного года оценивает права пользования активом на наличие признаков обесценения активов. В случае наличия любого такого признака организация оценивает возмещаемую сумму актива. Если признаки обесценения отсутствуют, обесценение не производится. Если существуют признаки обесценения, Организация определяет возмещаемую сумму.

2.7. Финансовые вложения

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

2.8. ЗАПАСЫ

Материалы, предназначенные для управленческих нужд, не учитываются в составе запасов, списываются сразу в расходы.

Единицей бухгалтерского учета товаров является номенклатурный номер.

При выбытии материалов их оценка производится организацией по средней себестоимости.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

Учет НЗП в отношении незавершенного строительства, предназначенного на продажу, учитывается в разрезе каждого объекта строительства.
Управленческие расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», списываются в конце каждого месяца в дебет счета 90 «Продажи».
Основание: абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 26), пп. «г» п. 26 ФСБУ 5/2019
Косвенные затраты в виде общих расходов организации на исполнение всех договоров строительного подряда распределяются между объектами строительства пропорционально сумме прямых затрат, осуществленных в отношении каждого из объектов строительства за отчетный период.
Основание: абз. 3 п. 11, п. 13 ПБУ 2/2008
В фактическую себестоимость незавершенного производства не включаются затраты, возникшие в связи с ненадлежащей организацией производственного процесса (сверхнормативный расход сырья, материалов, энергии, труда, потери от простоев, брака, нарушений трудовой и технологической дисциплины). Такие затраты предварительно аккумулируются на счетах учета затрат на производство, обособляются в аналитическом учете (или определяются расчетным путем) и списываются на прочие расходы.
Основание: пп. «а» п. 26 ФСБУ 5/2019, п. 11 ПБУ 10/99

2.9. РЕЗЕРВ ПОД ОБЕСЦЕНЕНИЕ ЗАПАСОВ

Резерв под обесценение материалов, готовой продукции создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов).

Организация создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на конец каждого отчетного года.

Организация признает сумму резерва расходом по обычным видам деятельности или прочим расходом в зависимости от того, какие расходы в будущем вероятнее всего сформирует стоимость обесцениваемых запасов.

2.11. РЕЗЕРВЫ ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного года.
При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:
- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Если на отчетную дату у Организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается.

2.12. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения стоимости:
- депозиты до востребования;
- депозиты на срок до трех месяцев включительно;
- векселя крупных стабильных банков (в том числе беспроцентные).

2.13. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Организация применяет развернутое представление отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства в бухгалтерском балансе.

Для определения расхода по налогу на прибыль и связанных с ним показателей Организация применяет балансовый метод.

2.14. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Проценты по целевому кредиту (целевому займу) при строительстве объекта, предназначенного для продажи и признаваемого инвестиционным активом, включаются в его стоимость.
Основание: п. п. 7, 8 ПБУ 15/2008, пп. "д" п. 11 ФСБУ 5/2019.

Вся сумма начисленных в отчетном периоде процентов признается прочими расходами организации, за исключением той части, которая включается в стоимость объекта строительчтыв в соответствии с правилами ПБУ 15/2008.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

2.15. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Организация не формирует резерв на оплату отпусков исходя из принципа рациональности и в связи с несущественностью суммы.

2.16. ДОХОДЫ

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются:
- экономия застройщика;
- доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества;
- доходы от продажи объектов недвижимости;
- иные, определяемые в процессе хозяйственной деятельности Общества.

Дата, на которую определяется экономия застройщика – дата приема-передачи помещений дольщикам.
Финансовый результат возникает при наступлении в совокупности следующих обстоятельств и условий:
- завершение всех затрат на строительство в соответствии с проектной документацией;
- получение разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости;
- передача дольщикам помещений по актам приема-передачи.

2.17. РАСХОДЫ

Управленческие расходы на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат в качестве условно-постоянных.

Суммы недостач и потерь от порчи ценностей, превышающие нормы естественной убыли и предусмотренные в договоре величины, включаются в состав прочих расходов организации на дату возникновения (выявления). Суммы возмещения недостач и потерь от порчи, признанные виновными лицами или присужденные к уплате судом, полностью включаются в состав прочих доходов на дату признания задолженности виновным лицом или на дату вступления в силу решения суда.

2.18. АКТИВЫ, ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ДОХОДЫ, РАСХОДЫ, ВЫРАЖЕННЫЕ В ИНОСТРАННОЙ ВАЛЮТЕ

Пересчет в рубли выраженных в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, суммы доходов и расходов производится по официальному курсу этой валюты к рублю, устанавливаемому Банком России и действующему на дату совершения операции в иностранной валюте. Пересчет по среднему курсу за период не производится.

2.19. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Организация ежеквартально составляет промежуточную бухгалтерскую отчетность для представления органам управления, учредителям (участникам, акционерам), кредиторам и иным заинтересованным пользователям.

Промежуточная отчетность составляется в том же составе и с тем же содержанием, что и в годовой бухгалтерской отчетности

Организация применяет формы годовой и бухгалтерской (финансовой) отчетности, разработанные в соответствии с требованиями ФСБУ 4/2023 на основе образцов, приведенных в приложениях №№3 - 8 к ФСБУ 4/2023. Промежуточная и годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность включает следующие формы:

- Бухгалтерский баланс

- Отчет о финансовых результатах

- Отчет об изменениях капитала

- Отчет о движении денежных средств

- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (далее – Пояснения) в текстовой и табличной форме.

В целях раскрытия информации в бухгалтерской отчетности и исправления ошибок существенной признается информация, которая превышает 5 процентов от показателя соответствующей строки бухгалтерского баланса за период, предшествующий отчетному.

Существенные показатели приводятся обособленно в формах отчетности; более подробная информация приводится в Пояснениях; информация, необходимая пользователям бухгалтерской отчетности для принятия экономических решений, но не раскрытая в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала, отчете о движении денежных средств раскрывается в Пояснениях.

Организация не обязана раскрывать информацию по сегментам в бухгалтерской отчетности. Руководством Организации не принималось добровольно решение о таком раскрытии.

3. РАСКРЫТИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (СТР. 1110 БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА)

Строка 1110 бухгалтерского баланса	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2023 г.
Нематериальные активы	-	-	-
Капитальные вложения в объекты нематериальных активов	-	328	-
Итого	-	328	-

Информация об объектах нематериальных активах, раскрыта в таблице 3.1 Приложения к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (Приложения)

Элементы амортизации НМА в отчетном периоде не изменялись.

Информация о нематериальных активах, созданных организацией, раскрыта в таблице 3.2 Приложения.

Признаки обесценения нематериальных активов на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 отсутствуют.

3.2. КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В ОБЪЕКТЫ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ

Информация о капитальных вложениях в нематериальные активы раскрыта в таблице 3.5 Приложения

Признаки обесценения капитальных вложений в объекты нематериальных активов на 31.12.2025, 31.12. 2024, 31.12.2023 отсутствуют.

3.4. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (СТР. 1150 БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА)

Строка 1150 бухгалтерского баланса	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2023 г.
Основные средства	58 834	14 918	391
Капитальные вложения в объекты основных средств	-	60 481	-
Права пользования активами	1 506 448	2 408 055	143 506
Итого	1 565 282	2 483 454	143 897

Информация о наличии и движении основных средств раскрыта в таблица 4.1 Приложения

Информация об амортизируемых и не амортизируемых основных средствах раскрыта в таблице 4.3 Приложения

Элементы амортизации основных средств в отчетном периоде не изменялись.

Признаки обесценения основных средств на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 отсутствуют.

3.5. КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В ОБЪЕКТЫ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Информация о капитальных вложениях в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) раскрыта в таблице 4.5 Приложения.

Признаки обесценения капитальных вложений в объекты основных средств на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 отсутствуют.

3.6. ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ АКТИВАМИ

Информация о наличии и движении прав пользования активами раскрыта в таблице 4.2 Приложения

Организация являлась Арендатором по договорам аренды в 2025 году:

Арендодатель/договор	Предмет аренды	Начало срока аренды	Окончание срока аренды
Департамент городского имущества города Москвы / Договор аренды земельного участка №	Аренда земельного участка по адресу: г.Москва, Никитский бульвар, вл.6/20	26.05.2022	25.05.2027

И-01-002365 от 26.05.2022			

Организация являлась Арендатором по договорам аренды в 2024 году:

Арендодатель/договор	Предмет аренды	Начало срока аренды	Окончание срока аренды
Департамент городского имущества города Москвы / Договор аренды земельного участка № И-01-002365 от 26.05.2022	Аренда земельного участка по адресу: г.Москва, Никитский бульвар, вл.6/20	26.05.2022	25.05.2027

Аренда земли связана с осуществлением Обществом основного вида деятельности в качестве застройщика недвижимости.
На дату получения предметов аренды Общество приняло их к учету в качестве права пользования активом (ППА) и признало обязательство перед арендодателем:

По состоянию на 26.05.2022г. признано ППА в размере 207 572 тыс.руб. В 2023г. в связи с изменением условий аренды, ППА увеличено на 1 990 тыс.руб. В 2024г. в связи с изменением условий аренды, ППА увеличено на 2 942 841 тыс.руб. В 2025г. в связи с изменением условий аренды, ППА увеличено на 156 189 тыс.руб.
Накопленная амортизация за 2023 год – 41 839 тыс.руб., за 2024 год – 678 292 тыс.руб., за 2025 год – 1 057 797 тыс.руб.
За 2023 год начислен процентный расход – 21 869 тыс.руб., за 2024 год - 11 579 тыс.руб., за 2025 год – 25 552 тыс.руб.

Величина первоначальной оценки обязательства по аренде определена как приведенная стоимость будущих арендных платежей (без учета НДС) на дату получения предмета аренды. В качестве ставки дисконтирования Общество принята ставка 12,51%.

Ставка дисконтирования принята исходя из сведений, опубликованных на сайте Банка России https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/ в разделе Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях (в целом по РФ) в т.ч. субъектам малого и среднего предпринимательства на срок свыше 1 года на май 2022г., доступных Обществу на момент формирования ППА в размере 12,51 % годовых.

Право пользования активом (ППА) учтены на счете 01.03 и амортизировались в течении отчетного периода. Срок полезного использования принят 5 годам.

Обязательство по аренде Общество отражает на счете 76 по приведенной стоимости арендных платежей. Она равна номинальной сумме будущих платежей, дисконтированной по принятой ставке. По этой ставке ежемесячно в течение отчетного периода начислены проценты на остаток обязательства. Остаток обязательств по аренде уменьшался на текущие арендные платежи.

В отчетном периоде Общество не производило улучшений предметов аренды.
Действующими договорами аренды не предусматривается никаких ограничений предмета аренды, в т.ч. определенными финансовыми показателями.

Общество, выступая арендатором, не имело затрат, связанных с приведением предмета аренды в состояние, пригодное для использования в запланированных целях.

В отчетном периоде Общество не пересматривало фактическую стоимость и обязательства по аренде, в связи с изменением арендной платы.

Организация не признает предметы аренды в качестве права пользования активом (ППА) и обязательств по аренде (ОА) по договору аренды:

Арендодатель/договор	Основание:

ООО «ЛидЭстейт»	- срок аренды не превышает 12 месяцев; - рыночная стоимость предмета аренды не превышает 300 тыс. руб.

Долгосрочная часть арендных обязательств отражается в строке 1450 «Прочие долгосрочные обязательства». Краткосрочная часть арендных обязательств отражается в строке 1550 «Прочие краткосрочные обязательства».

Признаки обесценения прав пользования активами на 31.12.2025, 31.12.2024, 3112.2023 отсутствуют.

3.7. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ (СТРОКИ 1170 И 1240 БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА)

Финансовые вложения представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные.

Информация о наличии и движении финансовых вложений раскрыта в таблице 5.1 Приложения

Расшифровка финансовых вложений:

Финансовые вложения	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2023 г.
Финансовые вложения (стр. 1170 бухгалтерского баланса), в том числе:	3 500 000	3 500 000	-
Выданный %%-ный займ	3 500 000	3 500 000	-

Информация по предоставленным займам:

на 31.12.2025

Предоставленные займы	Сроки погашения		Годовая процентная ставка, %	Задолженность (без учета процентов)
	Суммы	Процентов		
В составе внеоборотных активов всего, в том числе:				
Договор займа б/н от 25.12.2023	03.06.2030	03.06.2030	22,31	3 500 000

на 31.12.2024

Предоставленные займы	Сроки погашения		Годовая процентная ставка, %	Задолженность (без учета процентов)
	Суммы	Процентов		
В составе внеоборотных активов всего, в том числе:				
Договор займа б/н от 25.12.2023	03.06.2030	03.06.2030	21,9	3 500 000

Признаки обесценения финансовых вложений на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 отсутствуют.

3.8. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ (СТР. 1180 БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА)

Наименование актива	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Внеоборотные активы	-	387 714	1 475
Кредиторская задолженность	-	171	-
Основные средства	519	-	-
Расходы будущих периодов	-	-	3
Убыток текущего периода	-	-	-
Убытки прошлых лет	18 536	20 209	5 379
Арендные обязательства	59 406	18 174	13 750
Нематериальные активы	85	-	-
Итого	78 546	426 268	20 607

3.9. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ (СТР. 1190 БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА)

Строка 1190 бухгалтерского баланса	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2023 г.
Проценты по предоставленным займам	1 623 242	767 534	-

Авансы, предварительная оплата поставщикам и подрядчикам, связанные с приобретением (созданием) внеоборотных активов	-	5 407	-
Итого	1 623 242	772 941	-

Проценты по предоставленным займам:

на 31.12.2025

Договор	Сумма
Договор займа б/н от 25.12.2023	1 623 242

на 31.12.2024

Договор	Сумма
Договор займа б/н от 25.12.2023	767 534

3.10. ЗАПАСЫ (СТР. 1210 БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА)

Строка 1210 бухгалтерского баланса	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2023 г.
Объект незавершенного строительства	8 141 291	3 073 876	429 194
Затраты на содержание заказчика-застройщика	284 203	13 929	-
Итого	**8 425 494**	**3 087 805**	**429 194**

Информация о наличии и движении запасов раскрыта в таблице 6.1 Приложения

Признаки обесценения запасов на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 отсутствуют. Соответственно, резерв под обесценение запасов не создавался.

3.11. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ (СТР. 1230 БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА)

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности раскрыта в таблице 7.1 Приложения

Списание дебиторской задолженности:

Дебиторская задолженность	Списано		
	за 2025 год	за 2024 год	за 2023 год
Поставщиков и подрядчиков по выданным им авансам, в т.ч.:		683	57 312

Сомнительная задолженность на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 не выявлена

3.12. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ (СТР. 1250 БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА)

Наименование показателя	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2023 г.
Денежные средства в рублях в кассе	-	-	-
Денежные средства в рублях на счетах в банках	**2 362**	**15 463**	4 545
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	-	-	-
Денежные эквиваленты	**98 000**	**78 863**	-
Итого денежные средства в бухгалтерском балансе	**100 362**	**94 326**	4 545

Итого остаток денежных средств и денежных эквивалентов отчете о движении денежных средств	**100 362**	**94 326**	4 545

Сумма депозитных вкладов (денежных эквивалентов) Организации в кредитных учреждениях:

Показатели	**на 31.12.2025 г.**	**на 31.12.2024 г.**	**на 31.12.2023**
Сумма депозитных вкладов в кредитных учреждениях	98 000	78 863	-

Депозиты в разрезе сроков погашения:
На 31.12.2025

Депозиты в разрезе сроков погашения	**Сумма**	**Срок погашения**
АО «Банк ДОМ.РФ»	98 000	26.01.2026
Итого депозитные вклады	**98 000**	

На 31.12.2024

Депозиты в разрезе сроков погашения	**Сумма**	**Срок погашения**
АО «Банк ДОМ.РФ»	78 863	24.01.2025
Итого депозитные вклады	**78 863**	

На 31.12.2023 Депозиты отсутствуют.

Организация имеет возможность привлечь следующие дополнительные денежные средства:

На 31.12.2025 г.

- открытые Организацией, но неиспользованные кредитные линии по состоянию на отчетную дату, на общую сумму 9 482 341 тыс. руб. Кредитором установлены следующие ограничения по использованию таких кредитных ресурсов. Проектное финансирование. Денежные средства выбираются из необходимости по проекту.

На 31.12.2024 г.

- открытые Организацией, но неиспользованные кредитные линии по состоянию на отчетную дату, на общую сумму 9 618 040 тыс. руб. Проектное финансирование. Денежные средства выбираются из необходимости по проекту.

3.13. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ (СТР. 1310 БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА)

Состав участников:

Состав участников	**на 31.12.2025 г**		**на 31.12.2024 г**		**на 31.12.2023 г**	
	Доля, %	Номинальная стоимость доли, тыс. руб.	Доля, %	Номинальная стоимость доли, тыс. руб.	Доля, %	Номинальная стоимость доли, тыс. руб.
АО «ДАЛИСТРОЙ»	60	6	60	6	-	-
Иванов Артём Михайлович	40	4	40	4	100	10
Итого	100	10	100	10	100	10

3.14. ДОБАВОЧНЫЙ КАПИТАЛ (БЕЗ НАКОПЛЕННОЙ ДООЦЕНКИ) (СТР. 1350 БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА)

Добавочный капитал сформирован за счет вклада учредителя

	на 31.12.2025 г.	**на 31.12.2024 г**	**на 31.12.2023 г**

Итого	10 500	10 500	10 500

3.15. ЧИСТЫЕ АКТИВЫ

Показатель	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г	на 31.12.2023 г
Активы (стр. 1600 бухгалтерского баланса)	18 200 990	10 919 267	4 296 375
Долгосрочные обязательства (стр. 1400 бухгалтерского баланса)	18 557 853	10 909 457	4 263 433
Краткосрочные обязательства (стр. 1500 бухгалтерского баланса)	375 200	266 963	127 723
Доходы будущих периодов (стр. 1530 бухгалтерского баланса)	-	-	-
Итого чистые активы	(732 183)	(257 153)	(94 781)

В течение 2025 года Общество понесло убыток 475 030 тыс. руб. и на 31.12.2025г. чистые активы Общества составили отрицательную величину в размере (732 183) тыс. руб. Убыток образовался в основном из-за процентных расходов.

3.16. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА (СТРОКИ 1410 И 1510 БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА)

Заемные обязательства представляются как долгосрочные в зависимости от срока погашения.

Информация о наличии и движении заемных средств раскрыта в таблице 8.1 Приложения

Заемные средства	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2023 г.
Долгосрочные заемные средства (стр. 1410 бухгалтерского баланса), в том числе	**17 829 719**	**10 258 937**	**4 083 400**
Кредиты	13 628 935	8 510 066	3 904 532
Займы полученные	340 915	303 465	160 095
Проценты по кредиту	3 859 869	1 445 406	18 774
Краткосрочные заемные средства (стр. 1510), в том числе:	**-**	**-**	**-**
Итого заемные средства	**17 829 719**	**10 258 937**	**4 083 400**

Кредиты и займы полученные

на 31.12.2025

Показатели	Сроки погашения		Годовая процентная ставка, %	Задолженность (без учета процентов)
	Суммы	Процентов		
Долгосрочные заемные средства (стр. 1410 бухгалтерского баланса), в том числе				
Кредит	1 918 190 – 30.04.2027, оставшаяся – 2030	2030	плавающая	13 628 935
Займы полученные	2031	-	-	340 915
Краткосрочные заемные средства (стр. 1510), в том числе:	**-**	**-**	**-**	**-**

На 31.12.2024

Показатели	Сроки погашения		Годовая процентная ставка, %	Задолженность (без учета процентов)
	Суммы	Процентов		

Долгосрочные заемные средства (стр. 1410 бухгалтерского баланса), в том числе				
Кредиты	1 918 190 – 2027, оставшаяся – 2030г.	2030	плавающая	8 510 066
Займы полученные	2030	-	-	303 465
Краткосрочные заемные средства (стр. 1510), в том числе:	-	-	-	-

На 31.12.2023

Показатели	Сроки погашения		Годовая процентная ставка, %	Задолженность (без учета процентов)
	Суммы	Процентов		
Долгосрочные заемные средства (стр. 1410 бухгалтерского баланса), в том числе				
Кредиты	1 918 190 – 2027, оставшаяся – 2030г.	2030	плавающая	3 904 532
Займы полученные	2030	-	-	160 095
Краткосрочные заемные средства (стр. 1510), в том числе:	-	-	-	-

Задолженность по процентам на 31.12.2025- 3 859 869 тыс.руб, на 31.12.2024- 1 445 406 тыс.руб., на 31.12.2023 - 18 774 тыс.руб.

Суммы процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору):

Показатели	за 2025 год	за 2024 год
Всего начислено процентов по займам и кредитам, в том числе:	**2 414 464**	**1 539 611**
- сумма начисленных процентов по займам и кредитам, включенных в прочие расходы	855 709	767 534
- сумма начисленных процентов по займам и кредитам, включенных в стоимость незавершенного объекта строительства	1 558 755	772 077

3.17. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА (СТРОКА 1420 БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА)

Наименование обязательства	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Основные средства (внеоботные активы)	634 119	602 014	28 701
Проценты по обязательствам	4 987	2 452	7 849
Итого	639 106	604 466	36 550

3.18. ПРОЧИЕ ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА (СТР. 1450 БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА)

Арендодатель/договор	Срок действия договора (профессиональное суждение)	Долгосрочная часть арендных обязательств		
		на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023

Департамент городского имущества города Москвы / Договор аренды земельного участка № И-01-002365 от 26.05.2022	с 26.05.2022 по 25.05.2027	89 029	46 054	143 483
Итого		89 029	46 054	143 483

3.19. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ (СТР. 1520 БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА)

Информация о наличии и движении краткосрочных обязательств (за исключением оценочных обязательств) раскрыта в таблице 8.1 Приложения

Раскрытие кредиторской задолженности по налогам и сборам, перед государственными внебюджетными фондами

Кредиторская задолженность	**на 31.12.2025 г.**	**на 31.12.2024 г.**	**на 31.12.2023 г.**
Задолженность перед государственными внебюджетными фондами, в том числе по видам:	3	3	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3	3	-
Задолженность по налогам и сборам, в том числе по видам:	1507	13 969	-
Налог на прибыль	412	-	
НДС	1 095	13 969	

3.20. ПРОЧИЕ КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА (СТР. 1550 БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА)

Арендодатель/договор	**Срок действия договора (профессиональное суждение)**	**Долгосрочная часть арендных обязательств**		
		на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Департамент городского имущества города Москвы / Договор аренды земельного участка № И-01-002365 от 26.05.2022	с 26.05.2022 по 25.05.2027	120 621	12 706	22 329
Итого		120 621	12 706	22 329

3.21. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Информация о полученных и выданных обеспечениях обязательств раскрыта в таблице 9 Приложения

Поручительства третьих лиц по обязательствам самой организации не рассматриваются в качестве полученных обеспечений. То есть к полученным обеспечениям относятся те, которые получила сама организация.

3.22. ВЫРУЧКА (СТР. 2110 ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ)

Ведение бухгалтерского учета выручки и прочих доходов, расходов по обычным видам деятельности и прочих расходов осуществляется Обществом в соответствии

с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 и Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденными приказами Минфина от 06.05.1999 г. № 32н и от 06.05.1999 г. № 33н в действующей редакции.
Общество признает доходами от обычных видов деятельности выручку по экономии застройщика.

Выручка в 2025 г. и 2024 г. отсутствовала.

3.23. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат раскрыты в таблице 10 Приложения

Расшифровка строки «Прочие затраты» таблицы 10 Приложения:

Прочие затраты	Значение	
	за 2025 год	за 2024 год
Реклама	(211 962)	(10 638)
Услуги по привлечению клиентов	(54 683)	-
Прочие	-	(679)
Итого прочие затраты	(266 645)	(11 317)

3.24. УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ (СТР. 2220 ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ)

Расшифровка управленческих расходов Организации:

Наименование расходов	за 2025 год	за 2024 год
расходы на оплату труда административного персонала	(170)	(122)
расходы на страховые взносы, в ФСС	(51)	(36)
арендную плату за помещения общехозяйственного назначения	(890)	(566)
расходы по оплате информационных, аудиторских, консультационных услуг и т.д.	(391)	(331)
другие аналогичные по назначению расходы, возникающие в процессе управления организацией.	(101)	(21)
Итого	(1 603)	(1 076)

3.25. ПРОЦЕНТЫ К ПОЛУЧЕНИЮ (СТР. 2320 ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ)

Расшифровка процентов к получению:

Показатели	за 2025 год	за 2024 год
проценты по займам, предоставленным другим организациям (в том числе оформленным облигациями);	855 708	767 534
проценты от обслуживающего банка за использование денег на расчетном или депозитном счете;	15 117	1 202
проценты, начисляемые по инвестициям в аренду (у арендодателя)		
Итого	870 825	768 736

3.26. ПРОЦЕНТЫ К УПЛАТЕ (СТР. 2330 ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ)

Расшифровка процентов к уплате:

Показатели	за 2025 год	за 2024 год
проценты, уплачиваемые по всем видам заемных обязательств организации, кроме тех, которые включается в стоимость инвестиционного актива	(855 708)	(767 534)
Итого	(855 708)	(767 534)

3.27. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ (СТР. 2340 ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ)

Расшифровка прочих доходов Организации:

Наименование доходов	за 2025 год	за 2024 год
суммы кредиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности	-	596
Итого	-	-

3.28. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ (СТР. 2350 ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ)

Расшифровка прочих расходов Организации:

Наименование расходов	за 2025 год	за 2024 год
Компенсация понесенных расходов	(85 244)	-
Проведение мероприятий	(15 355)	-
прочие расходы	(3 910)	(841)
Итого	(104 509)	(841)

3.29. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ ОРГАНИЗАЦИЙ (СТРОКА 2410 ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ)

Взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения. Ставка по налогу на прибыль 25%.

Код*	Показатель Порядок расчета	На 31.12.2025	На 31.12.2024
А	Прибыль до налогообложения	(90 995)	(118)
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91		
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	426 268	20 607
	Сальдо на начало периода по дебету счета 09		
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	604 466	36 550
	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77		
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода**	78 546	426 268
	Сальдо на конец периода по дебету счета 09		
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода**	639 106	604 466
	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77		
1	Отложенный налог на начало периода	(178 198)	(15 943)
	(Б) - (В)		
2	Отложенный налог на конец периода	(560 560)	(178 198)
	(Г) - (Д)		
3	Отложенный налог за отчетный период	(382 362)	(162 254)
	(2) - (1)		
3А	Эффект изменения временных разниц***		(126 615)
3Б	Эффект изменения ставки текущего налога***		-
3В	Эффект изменения ставки будущего налога***		(35 640)
4	Текущий налог на прибыль	(1 673)	-
	Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 99.02.Т (со знаком "минус")		
5	Расход по налогу за отчетный период	(384 035)	(162 254)
	(3) + (4)		
6	Условный доход по налогу	22 749	23
	- (А) * 25%		
7	Постоянный налоговый расход	(406 784)	(126 638)
	(5) - (6) - (3Б) - (3В)		
8	Чистая прибыль	(475 030)	(162 372)
	(А) + (5)		

3.30. РАСКРЫТИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОТЧЕТА О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата.

Расшифровка прочих поступлений и прочих платежей в отчете о движении денежных средств:

Показатели	Код строки	за 2025 год	за 2024 год
Прочие поступления в том числе:	4119	15 323	918
%% по банковским депозитам		15 323	918
Прочие платежи в том числе:	4129	(812 777)	(221 031)
Свернутое сальдо НДС		(812 777)	(221 031)

3.31. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТИИ В СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Организация не является участником договоров о совместной деятельности.

3.32. ИНФОРМАЦИЯ О СОБЫТИЯХ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Существенных событий после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Организации, на момент подписания бухгалтерской отчетности нет.

3.33. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УСЛОВНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ И УСЛОВНЫХ АКТИВАХ

Условные активы и условные обязательства на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 отсутствуют.

3.34. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

Бенефициарные владельцы Организации:

ФИО	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г	на 31.12.2023 г.
	Доля, %	Доля, %	Доля, %
Иванов А.М. ИНН 504407400797	40	40	100
Андреев П.В. ИНН 774305078725	60	60	-

Список связанных сторон, кроме бенефициарных владельцев:

Связанные стороны	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г	на 31.12.2023 г.
Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Организации	Генеральный директор	Генеральный директор	Генеральный директор
Лица, которые имеют право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, составляющие уставный капитал вклады, доли Организации	Иванов А.М.	Иванов А.М.	Иванов А.М.
Юридическое лицо, которое контролирует Организацию	АО «ДАЛИСТРОЙ».	АО «ДАЛИСТРОЙ».	-
Другие связанные стороны	ООО «СЗ ФокусАльфа»,	ООО «СЗ ФокусАльфа»	ООО «СЗ ФокусАльфа»,

Виды операций	за 2025 г.	за 2024 г.
Финансовые операции, включая займы между связанными сторонами		
- другие связанные стороны:		

Виды операций	за 2025 г.	за 2024 г.
ООО «СЗ ФокусАльфа» (займ выданный) – начисленные %%	855 708	767 534
Иванов А.М. (займ полученный)	37 450	143 370

В 2025 и 2024 годах дивиденды не начислялись и не выплачивались.

	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023	Условия и сроки осуществления расчетов	Форма расчетов
Задолженность по займам					
- других связанных сторон					
в том числе:					
ООО «СЗ ФокусАльфа» - займ выданный	*5 123 242*	*4 267 534*	*3 500 000*	*Погашение в 2030*	*безналичная*
Иванов А.М. – займ полученный	*340 915*	*303 465*	*160 095*	*Погашение в 2031*	*безналичная*

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

Списание дебиторской задолженности связанных сторон в 2025 и 2024 годах не производилось.

К основному управленческим персоналом Организации относятся:
- руководитель (генеральный директор);

Вознаграждение основного управленческого персонала Организации:

Виды вознаграждения	за 2025 год	за 2024 год
Краткосрочные вознаграждения, в том числе:	127	122
Оплата труда	97	111
Отпуск	30	10
Лечение	-	1
Удержан НДФЛ	16	16
Начисленные налоги и иные обязательные платежи в бюджеты и внебюджетные фонды;	38	36

Долгосрочные вознаграждения и выплаты в пользу основного управленческого персонала отсутствуют.

3.35. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, РАСКРЫВАЕМАЯ УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ООО «СЗ ТРЕТИЙ РИМ» является Заказчиком-застройщиком по осуществлению инвестиционной программы строительства Жилого дома с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями по адресу: г. Москва, Никитский бульвар, вл. 6/20.

По состоянию на 31.12.2025 на эскроу-счетах накоплено 8 000 857 тыс.руб. Обязательства участников долевого строительства по внесению денежных средств выполняются в срок в соответствии с договорами участия в долевом строительстве.

Задолженность по кредиту, привлеченному для долевого строительства, составляет:
- 13 628 935 тыс.руб. – основной долг;
- 3 859 869 тыс.руб. - проценты.

3.36. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ООО «СЗ ТРЕТИЙ РИМ» является Заказчиком-застройщиком по осуществлению инвестиционной программы строительства Жилого дома с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями по адресу: г. Москва, Никитский бульвар, вл. 6/20.

Общество имеет чистый убыток в размере 475 030 тыс. руб. за год, закончившийся 31 декабря 2025 года и, по состоянию на эту дату текущие обязательства компании превысили ее общие активы на 732 183 тыс. руб. Данные обстоятельства обусловлены спецификой статуса Заказчика-застройщика по строительству объекта жилого многоквартирного дома. Общество не имело в отчетном периоде доходов по основному виду деятельности, так как процесс строительства еще не завершен. Доходы будут признаны после завершения строительства. При этом, Общество, по правилам бухгалтерского учета, обязано признавать в расходах процентные затраты по кредитам (займам), если они не подлежат включению в стоимость строящегося объекта. В связи с этим и учете и сформировался убыток. Фактический окончательный доход от реализации объекта строительства будет определяться в момент подписания передаточных актов с участниками долевого строительства. Планируемая дата передачи объекта строительства участникам долевого строительства 31.05.2027 года.

Обществом проведена оценка способности продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

Общество обеспечено достаточным финансированием для реализации долгосрочного проекта. Обществом соблюдаются все условия кредитных договоров. У Общества имеются все ресурсы для выполнения проекта и отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности. Следовательно, Общество планирует погашать обязательства в установленном порядке и осуществлять деятельность непрерывно.

3.37. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА, В КОТОРОЙ ОРГАНИЗАЦИЯ ОСУЩЕСТВЛЯЕТ СВОЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

В 2025 году на деятельность Организации оказывали существенное влияние факторы экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.
Руководство Организации считает, что данные обстоятельства не окажут существенного влияния на способность Организации продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем.

Руководство Организации следит за развитием ситуации и предпринимает все необходимые меры для устойчивого функционирования Организации.

Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства Организации могут отличаться от фактических результатов.

Деятельность Организации в той или иной степени подвергается различным видам рисков (финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным и др.). В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раскрыта информация о подверженности Организации рискам и о причинах их возникновения, механизмах управления рисками, а также изменениях по сравнению с предыдущим периодом.

3.37. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Рыночный риск. Организация оценивает рыночный риск как возможный в связи с изменением курса валют.

Риск ликвидности. Организация оценивает риск ликвидности как незначительный. Организация имеет положительные чистые активы и чистый оборотный капитал.

Операционный риск. Организация оценивает риск как незначительный. Для упреждения данного риска Организация проводит на ежемесячной основе анализ своей деятельности. Данный анализ включает оценку натуральных и финансовых показателей, показателей эффективности управления, проводит мониторинг рыночных цен на товар/работы/услуги, которые необходимы для деятельности Организации и т. д.

Репутационные риски. Руководство Организации считает, что в настоящее время отсутствуют существенные факты, которые могли бы оказать значительное негативное воздействие на сокращение числа покупателей вследствие негативного представления о качестве реализуемой Организацией продукции (работ, услуг), соблюдении сроков поставки продукции (услуг).

3.67. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

В 2025-2024 гг. у Общества отсутствовали такие факты хозяйственной жизни, как реорганизация, прекращение осуществляемых основных видов деятельности и государственная помощь. Общество не является участником договоров о совместной деятельности.

Чрезвычайные факты хозяйственной жизни в 2025-2024 гг. отсутствовали.

По состоянию на 31.12.2025 и на 31.12.2024 Общество не выступает в судах различных инстанций в качестве ответчика.

Государственная помощь в виде целевых поступлений в представленных отчётных периодах – не предоставлялась. Совместная деятельность не ведется.

Генеральный директор		Иванов Артём Михайлович
(наименование должности)	(подпись)	(расшифровка подписи)

М.П.

"16" марта 2026 г.

Приложения к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

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
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	349	(349)	-	-	-	-	-	-	-		-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
в том числе: Другие НМА	За 2025 г.	-	-	349	(349)	-	-	-	-	-	-	-		-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

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
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	349	(349)	-	-	-	-	-	-	-		-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
в том числе: Товарный знак "НИКИТСКИЙ-6"	За 2025 г.	-	-	349	(349)	-	-	-	-	-	-	-		-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	328	-	21	-	-	(349)	-	-
	За 2024 г.	-	-	328	-	-	-	328	-
в том числе: Другие НМА	За 2025 г.	328	-	21	-	-	(349)	-	-
	За 2024 г.	-	-	328	-	-	-	328	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					списано			переоценка		перекласифицировано			
		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 2025 г.	22 582	(7 664)	67 595	-	-	(23 678)	-	-	-	-	-	90 177	(31 343)
	За 2024 г.	413	(22)	22 169	-	-	(7 642)	-	-	-	-	-	22 582	(7 664)
в том числе: Сооружения	За 2025 г.	-	-	14 518	-	-	(2 317)	-	-	-	-	-	14 518	(2 317)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	За 2025 г.	22 582	(7 664)	53 076	-	-	(21 361)	-	-	-	-	-	75 658	(29 026)
	За 2024 г.	413	(22)	22 169	-	-	(7 642)	-	-	-	-	-	22 582	(7 664)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 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	За 2025 г.	3 152 403	(744 348)	156 189	-	-	(1 057 797)	-	-	-	3 308 592	(1 802 144)
	За 2024 г.	209 562	(66 056)	2 942 841	-	-	(678 292)	-	-	-	3 152 403	(744 348)
в том числе: Земельные участки	За 2025 г.	3 152 403	(744 348)	156 189	-	-	(1 057 797)	-	-	-	3 308 592	(1 802 144)
	За 2024 г.	209 562	(66 056)	2 942 841	-	-	(678 292)	-	-	-	3 152 403	(744 348)

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	1 565 282	2 422 973	143 897
в том числе: Сооружения	12 201	-	-
Земельные участки ППА	1 506 448	2 408 055	143 506
Другие виды основных средств	46 633	14 918	391
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе: используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

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

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

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	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

приобретение основных средств - всего	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	60 481	-	7 114	-	-	(67 595)	-	-
	За 2024 г.	-	-	82 651	-	-	(22 170)	60 481	-
в том числе: Другие виды основных средств	За 2025 г.	60 481	-	7 114	-	-	(67 595)	-	-
	За 2024 г.	-	-	82 651	-	-	(22 170)	60 481	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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.	3 500 000	-	-	-	-	-	-	-	3 500 000	-
	За 2024 г.	-	-	3 500 000	-	-	-	-	-	3 500 000	-
в том числе: Займ выданный	За 2025 г.	3 500 000	-	-	-	-	-	-	-	3 500 000	-
	За 2024 г.	-	-	3 500 000	-	-	-	-	-	3 500 000	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	3 500 000	-	-	-	-	-	-	-	3 500 000	-
	За 2024 г.	-	-	3 500 000	-	-	-	-	-	3 500 000	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

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

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	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.	3 087 805	-	5 339 088	(1 399)	-	-	X	X	8 425 494	-
	За 2024 г.	429 194	-	2 685 548	(26 937)	-	-	X	X	3 087 805	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	4 194	(1 399)	-	-	(2 795)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	30 441	(26 937)	-	-	(3 505)	-	-	-
Объект незавершенного строительства по адресу: г. Москва, Никитский бульвар, вл.6/20	За 2025 г.	3 073 876	-	5 067 415	-	-	-	-	-	8 141 291	-
	За 2024 г.	429 194	-	2 644 682	-	-	-	-	-	3 073 876	-
Затраты заказчика-застройщика	За 2025 г.	13 929	-	267 479	-	-	-	2 795	-	284 203	-
	За 2024 г.	-	-	10 425	-	-	-	3 505	-	13 929	-

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	
				поступило		списано					
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	767 534	-	-	855 708	-	-	-	-	1 623 242	-
	За 2024 г.	-	-	-	767 534	-	-	-	-	767 534	-
в том числе: %% по выданному займу	За 2025 г.	767 534	-	-	855 708	-	-	-	-	1 623 242	-
	За 2024 г.	-	-	-	767 534	-	-	-	-	767 534	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	349 070	-	2 075 821	-	(198 522)	-	-	-	2 226 369	-
	За 2024 г.	3 662 341	-	270 502	-	(3 587 220)	(683)	-	4 130	349 070	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	346 909	-	2 075 694	-	(198 316)	-	-	-	2 224 287	-
	За 2024 г.	109 716	-	269 247	-	(31 371)	(683)	-	-	346 909	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	3 529	-	-	-	(3 529)	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по выданному займу	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	3 500 000	-	-	-	(3 500 000)	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	975	-	127	-	-	-	-	-	1 102	-
	За 2024 г.	4	-	971	-	-	-	-	-	975	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	1 186	-	-	-	(206)	-	-	-	980	-
	За 2024 г.	49 092	-	284	-	(52 320)	-	-	4 130	1 186	-
НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	1 116 604	-	2 075 821	855 708	(198 522)	-	-	X	3 849 611	-
	За 2024 г.	3 662 341	-	270 502	767 534	(3 587 220)	(683)	-	X	1 116 604	-

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	-	-	-	-	-	-

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			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	10 304 991	7 613 756	-	-	-	-	17 918 747
	За 2024 г.	4 226 883	6 291 464	-	(213 356)	-	-	10 304 991
в том числе:								
Расчеты по аренде	За 2025 г.	46 054	42 974	-	-	-	-	89 028
	За 2024 г.	143 483	-	-	(97 429)	-	-	46 054
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	8 510 066	5 118 869	-	-	-	-	13 628 935
	За 2024 г.	3 904 532	4 605 535	-	-	-	-	8 510 066
Долгосрочные займы	За 2025 г.	303 465	37 450	-	-	-	-	340 915
	За 2024 г.	160 095	143 370	-	-	-	-	303 465
Проценты по кредиту	За 2025 г.	1 445 406	2 414 463	-	-	-	-	3 859 869
	За 2024 г.	18 774	1 426 632	-	-	-	-	1 445 406
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	266 963	267 860	12	(159 515)	-	-	375 320
	За 2024 г.	127 723	242 702	-	(102 676)	(786)	-	266 963
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	112 175	137 872	-	(111 883)	-	-	138 164
	За 2024 г.	98 673	102 572	-	(88 585)	(485)	-	112 175
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	65 012	20 292	-	-	-	-	85 304
	За 2024 г.	-	65 012	-	-	-	-	65 012
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	15 254	83	12	(13 857)	-	-	1 492
	За 2024 г.	338	15 205	-	(99)	(190)	-	15 254
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	47 844	-	-	(19 615)	-	-	28 229
	За 2024 г.	6 383	43 885	-	(2 313)	(111)	-	47 844
Расчеты по аренде	За 2025 г.	12 706	107 915	-	-	-	-	120 621
	За 2024 г.	22 329	-	-	(9 623)	-	-	12 706
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	13 969	1 698	-	(14 160)	-	-	1 507
	За 2024 г.	-	16 025	-	(2 056)	-	-	13 969
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	3	-	-	-	-	-	3
	За 2024 г.	-	3	-	-	-	-	3
Итого	За 2025 г.	10 571 954	7 881 616	12	(159 515)	-	X	18 294 067
	За 2024 г.	4 354 606	6 534 166	-	(316 032)	(786)	X	10 571 954

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	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	8 029 086	733 636	-
в том числе: Средства дольщиков на счетах эскроу	8 000 857	685 792	-
Гарантийные удержания	28 229	47 844	-
Выданные - всего	52 241	52 241	52 241
в том числе: Договор залога прав ДАЗУ	52 241	52 241	52 241

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	2 795	3 505
Затраты на оплату труда	170	122
Отчисления на социальные нужды	52	36
Амортизация	2 215	25
Прочие затраты	266 645	11 317
Итого по элементам	271 877	15 005
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(270 274)	(13 929)
Итого расходы по обычным видам деятельности	1 603	1 076

Генеральный директор _____ Иванов Артём Михайлович

(подпись)

МП

16 марта 2026