

**ПОЯСНЕНИЯ  
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ  
РЕЗУЛЬТАТАХ  
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ВЭЛБИ»  
ЗА 2025 ГОД**

## Оглавление

|    |  |    |
|----|--|----|
| 1  | Организация и виды деятельности .....  | 3  |
| 2  | Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности .....                           | 4  |
| 3  | Информация об учетной политике .....   | 4  |
| 4  | Основные средства и незавершенное капитальное строительство .....                        | 5  |
| 5  | Нематериальные активы .....  | 7  |
| 6  | Прочие внеоборотные активы .....   | 8  |
| 7  | Запасы, налог на добавленную стоимость .....   | 8  |
| 8  | Финансовые вложения .....  | 10 |
| 9  | Денежные средства .....  | 10 |
| 10 | Дебиторская и кредиторская задолженность, прочие обязательства .....                     | 12 |
| 11 | Долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы .....                                       | 15 |
| 12 | Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте .....                            | 16 |
| 13 | Налоговая задолженность .....  | 17 |
| 14 | Капитал .....  | 17 |
| 15 | Доходы и расходы, нераспределенная прибыль .....   | 18 |
| 16 | Отложенные налоговые активы и обязательства, постоянные налоговые<br>обязательства ..... | 20 |
| 17 | Корректировка показателей отчетности прошлых периодов .....                              | 21 |
| 18 | Обеспечения обязательств .....   | 23 |
| 19 | Выплата дивидендов / доходов по участию в Обществе .....                                 | 23 |
| 20 | События, произошедшие после отчетной даты .....  | 23 |
| 21 | Оценочные обязательства. Условные обязательства и условные активы. ....                  | 24 |
| 22 | Информация по судебным делам .....   | 25 |
| 23 | Операции со связанными сторонами .....   | 25 |
| 24 | Информация о непрерывности деятельности, о прекращаемой деятельности .                   | 27 |
| 25 | Раскрытие информации о неопределенности в деятельности Общества .....                    | 28 |
| 26 | Информация по отчетным сегментам .....   | 28 |
| 27 | Государственная помощь .....   | 28 |
| 28 | Сопутствующая информация .....   | 28 |

Данные Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВЭЛЛБИ" за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2025 года.

Настоящая отчетность была составлена на бумажном носителе и подписана руководителем Общества «24» февраля 2026 года.

## **1 Организация и виды деятельности**

### ***Описание Общества***

25.11.2019 Решением единственного учредителя №01/2019 от 25.11.2019 учреждено общество с ограниченной ответственностью "РАВНОВЕСИЕ ДЕВЕЛОПМЕНТ» (далее по тексту «Общество»).

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе от 29 ноября 2019 года, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

Основной государственный регистрационный номер 1197746701371.

Уставный капитал Общества составляет 50 000 рублей 00 копеек.

01.06.2022 зарегистрирована смена наименования Общества на Общество с Ограниченной Ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВЭЛЛБИ»

Краткое наименование Общества: ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВЭЛЛБИ"

### ***Место нахождения Общества***

107031, г. Москва, пл. Трубная, дом 2, этаж 4, комната 20.

### ***Исполнительные и контрольные органы Общества***

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор Общества.

Единоличный исполнительный орган Общества: Генеральный директор – Козмина Елена Михайловна.

Сведения об основном месте работы, должность: АО «РАВНОВЕСИЕ КАПИТАЛ», директор по строительству. В 2025 году изменений в составе ЕИО не производились.

Доля участия данного лица в уставном капитале Общества: 0,00%.

Назначен решением Единственного участника №04/2022 от 03.11.2022

Коллегиального исполнительного органа (Правления) Общество не имеет.

## Структура уставного капитала

По состоянию на 31 декабря 2025 г. владельцами долей в уставном капитале Общества являлись:

**Таблица 1**  
**Владельцы долей**

| Номер п/п | Наименование юридического или физического лица | Доля в уставном капитале         |
|-----------|--|----------------------------------|
| 1         | АО «Равновесие капитал»<br>ИНН 9702027218      | 100% уставного капитала Общества |

## Описание деятельности Общества

Основными видами деятельности в 2025 году для целей бухгалтерского учета Общества являлись:

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

По итогам работы за 2025 год среднесписочная численность работающих в Обществе составляла 1 человек (внешний совместитель), по итогам работы за 2025 г. среднесписочная численность работающих также составляла 1 человек (внешний совместитель).

## 2 Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе велся в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» вступившем в силу с 01.01.2025 (утв. Приказом Минфина от 4 октября 2023 г. № 157н). Бухгалтерская отчетность за 2025 г. была сформирована исходя из действующих правил бухгалтерского учета и отчетности.

В состав годовой отчетности Общества в 2025 году входят: Бухгалтерский баланс, Отчёт о финансовых результатах, Отчёт об изменениях капитала, Отчёт о движении денежных средств, Пояснения.

## 3 Информация об учетной политике

Факты неприменения правил бухгалтерского учета в случаях, когда они не позволяют достоверно отразить имущественное состояние и финансовые результаты деятельности организации в отчетном году отсутствовали.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, которое состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2025 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

В отчетном 2025 году Обществом применяются:

- ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (Приказ Минфина России от 4 октября 2023 года № 157н)
- ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» (Приказ Минфина России от 13 января 2023 года № 4н)
- ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» (Приказ Минфина России от 30 мая 2022 года № 86н)
- ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учёте» (Приказ Минфина России от 16 апреля 2021 года № 62н)
- ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (Приказ Минфина России от 17 сентября 2020 года № 204н)
- ФСБУ 5/2019 «Запасы» (Приказ Минфина России от 15 ноября 2019 года № 180н).

В связи с чем, незавершенное производство включается и отражается в бухгалтерской отчетности в составе запасов.

- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» (Приказ Минфина России от 17 сентября 2020 года № 204н)
- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (Приказ Минфина России от 16 октября 2018 года № 208н)

#### *Изменения в учетной политике на 2025 год*

С 1 января 2025 г. Общество досрочно внедрило ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (утв. Приказом Минфина России от 4 октября 2023 года № 157н)

Общество считает, что изменения в учетной политике в связи с введением данных стандартов не оказало существенного влияния на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств.

#### **4 Основные средства и незавершенное капитальное строительство**

При определении состава и группировки основных средств применялся Общероссийский классификатор основных фондов, утвержденный Приказом Росстандарта от 12 декабря 2014 № 2018-ст.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

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

Амортизация по начисляется линейным способом в общеустановленном порядке.

В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации в Обществе организован контроль за их движением.

При этом независимо от стоимости в составе основных средств отражаются:

- транспортные средства;

Объекты, предназначенные для передачи в аренду, независимо от стоимости отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе основных средств

Основные средства отражаются в бухгалтерском балансе по остаточной стоимости.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признавалась стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом. Стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом, устанавливалась исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяло стоимость аналогичных ценностей.

При невозможности установить стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом, стоимость основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определялась исходя из стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретались аналогичные объекты основных средств.

Остаточная стоимость основных средств, отраженная по статье 1150 «Основные средства» на 31.12.2025 равна 0,00 тыс. рублей, на 31.12.2024 составляет 1 156,00 тыс. руб., на 31.12.2023 г. 1 301,00 тыс. рублей.

**Таблица 2**  
**Наличие и движение основных средств (тыс. руб.)**

| Наименование показателя  | Период     | На начало года                           |                                       | Изменения за период |  |                                       |             |             |  | На конец периода        |  |                                       |
|--|------------|--|---------------------------------------|---------------------|--|---------------------------------------|-------------|-------------|--|-------------------------|--|---------------------------------------|
|  |            | первоначальная (переоцененная) стоимость | Накопленные амортизация и обесценение | Поступило           | списано                                  |                                       | Амортизация | обесценение | переоценка                               |                         | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |
|  |            |  |                                       |                     | первоначальная (переоцененная) стоимость | Накопленные амортизация и обесценение |             |             | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленная амортизация |  |                                       |
| Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего (строка 1150) | За 2025 г. | 1 433                                    | (277)                                 | -                   | (1 433)                                  | 325                                   | (48)        | -           | -  | -                       | -  | -                                     |
|  | За 2024 г. | 1 433                                    | (132)                                 | -                   | -  | -                                     | (145)       | -           | -  | -                       | 1 433                                    | (277)                                 |
| в том числе:   |            |  |                                       |                     |  |                                       |             |             |  |                         |  |                                       |
| Здания   | За 2025 г. | -  | -                                     | -                   | -  | -                                     | -           | -           | -  | -                       | -  | -                                     |
|  | За 2024 г. | -  | -                                     | -                   | -  | -                                     | -           | -           | -  | -                       | -  | -                                     |
| Сооружения   | За 2025 г. | 1 433                                    | (277)                                 | -                   | (1 433)                                  | 325                                   | (48)        | -           | -  | -                       | -  | -                                     |
|  | За 2024 г. | 1 433                                    | (132)                                 | -                   | -  | -                                     | (145)       | -           | -  | -                       | 1 433                                    | (277)                                 |

По состоянию на 31.12.2025 года в учете Общества в составе основных средств на счете «01» Основные средства учтено право пользования активом (земельный участок в г. Зеленоград). Данный показатель отражается в строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса.

Величина полученных в аренду основных средств, числящихся за балансом на 31.12.2025 г., равна 127 621,00 тыс. руб., на 31.12.2024 г. 127 621,00 тыс. руб., и на 31.12.2023 г. 127 621,00 тыс. руб.

## 5 Нематериальные активы

Учет НМА ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

В составе нематериальных активов (далее – «НМА») учитываются исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации.

Срок полезного использования нематериального актива устанавливался в соответствии с п.38 ФСБУ 14/2022 исходя из:

- срока действия прав Общества на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;
- ожидаемого срока использования актива, в течение которого Общество предполагает получать экономические выгоды.

Организация определяет фактические затраты при осуществлении капитальных вложений в НМА (в части оплаты неденежными средствами) в сумме балансовой стоимости передаваемых активов, фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг, вне зависимости от возможности определения справедливой стоимости как передаваемых, так и приобретаемых активов, работ, услуг. ( п. 30 ФСБУ 14/2022).

Изменение продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, признается существенным, если разница между текущим сроком полезного использования и предполагаемым составляет не менее 50% от величины текущего срока. Срок полезного использования таких объектов НМА подлежит уточнению(п. 42 ФСБУ 14/2022).

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: (группа (-ы) объектов НМА), амортизируются линейным способом (п. 39 ФСБУ 14/2022).

В бухгалтерском балансе нематериальные активы отражаются по остаточной стоимости.

По состоянию на 31.12.2025 года у Общества числятся нематериальные активы.

Амортизация нематериальных активов в 2025 году начислялась.

Общество проводило переоценку НМА, признаков обесценения НМА не выявлено.

Таблица 3  
Информация о нематериальных активах (тыс.руб.)

| Наименование показателя                            | Период     | На начало года                           |                                       | Изменения за период |  |                                       |             |             |  | На конец периода        |  |                                       |
|--|------------|--|---------------------------------------|---------------------|--|---------------------------------------|-------------|-------------|--|-------------------------|--|---------------------------------------|
|  |            | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | поступило           | списано                                  |                                       | амортизация | Обесценение | переоценка                               |                         | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |
|  |            |  |                                       |                     | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |             |             | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленная амортизация |  |                                       |
| <b>Нематериальные активы – всего (строка 1110)</b> | За 2025 г. | 1 877                                    | (854)                                 | -                   | -  | -                                     | (392)       | -           | -  | -                       | 1 877                                    | (1 246)                               |
|  | За 2024 г. | 1 877                                    | (462)                                 | -                   | -  | -                                     | (392)       | -           | -  | -                       | 1 877                                    | (854)                                 |
| в том числе:                                       |            |  |                                       |                     |  |                                       |             |             |  |                         |  |                                       |
| Другие НМА   | За 2025 г. | 1 877                                    | (854)                                 | -                   | -  | -                                     | (392)       | -           | -  | -                       | 1 877                                    | (1 246)                               |
|  | За 2024 г. | 1 877                                    | (462)                                 | -                   | -  | -                                     | (392)       | -           | -  | -                       | 1 877                                    | (854)                                 |
|  | За 2025 г. | 1 877                                    | (854)                                 | -                   | -  | -                                     | (392)       | -           | -  | -                       | 1 877                                    | (1 246)                               |

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД

|                                   |               |       |       |   |   |   |       |   |   |   |       |       |
|-----------------------------------|---------------|-------|-------|---|---|---|-------|---|---|---|-------|-------|
| из них<br>исключительные<br>права | За 2024<br>г. | 1 877 | (462) | - | - | - | (392) | - | - | - | 1 877 | (854) |
|-----------------------------------|---------------|-------|-------|---|---|---|-------|---|---|---|-------|-------|

Показатель НМА отраженные в бухгалтерской отчетности по строке 1110 «Нематериальные активы» на 31.12.2025 равны 624,00 тыс. руб., на 31.12.2024 1 024,00 тыс. руб., на 31.12.2023 1 416,00 тыс. руб. Все НМА на 31.12.2025, на 31.12.2024 и на 31.12.2023 являются амортизируемыми.

Нематериальные активы, полученные в пользование, учитываются за балансом в оценке, определенной исходя из размера вознаграждения, установленного в договоре.

## 6 Прочие внеоборотные активы

К прочим внеоборотным активам относятся активы, по которым предполагается получать экономические выгоды в течение периода более 12 месяцев.

По состоянию на 31.12.2025 года у Общества в составе строки 1190 бухгалтерского баланса отражено право пользования активом в рамках договора аренды земельного участка № И-10-002273 от 29.12.2021, заключенного с Департаментом городского имущества города Москвы. Участок площадью 7 800 кв.м., адрес участка: г. Москва, г. Зеленоград, коммунальная зона Александровка, ул. Александровка (проезд 624).

Размер ежегодной арендной платы определен договором и является фиксированным на протяжении всего срока действия договора аренды земельного участка.

Величина прочих внеоборотных активов организации по строке 1190 на 31.12.2025 равна 9 068,00 тыс. руб., на 31.12.2024 13 694,00 тыс. руб., на 31.12.2023 18 995,00 тыс. руб.

Таблица 4

Наличие и движение прав пользования активами (тыс. руб.)

| Наименование показателя   | Период     | На начало года                        |                                       | Изменения за период                                   |   |                                       |             |             |            | На конец периода                      |                         | накопленные амортизация и обесценение |          |
|---|------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---|---|---------------------------------------|-------------|-------------|------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|----------|
|   |            | 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 |                         |                                       |          |
|   |            |                                       |                                       |   | фактическая (переоцененная) стоимость               | накопленные амортизация и обесценение |             |             |            | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация |                                       |          |
| Права пользования активами - всего (строка 1190)                  | За 2025 г. | 29 156                                | (15 462)                              | 853   | -   | -                                     | (5 479)     | -           | -          | -                                     | -                       | 30 009                                | (20 941) |
|   | За 2024 г. | 29 156                                | (10 160)                              | -   | -   | -                                     | (5 301)     | -           | -          | -                                     | -                       | 29 156                                | (15 462) |
| в том числе:  |            |                                       |                                       |   |   |                                       |             |             |            |                                       |                         |                                       |          |
| ППА арендованное имущество (Право пользования ЗУ в г. Зеленоград) | За 2025 г. | -                                     | -                                     | -   | -   | -                                     | -           | -           | -          | -                                     | -                       | -                                     | -        |
|   | За 2024 г. | -                                     | -                                     | -   | -   | -                                     | -           | -           | -          | -                                     | -                       | -                                     | -        |

## 7 Запасы, налог на добавленную стоимость

В соответствии с п. 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы» запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

В соответствии с п. 9 ФСБУ 5/01 «Запасы» запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, исчисленной исходя из суммы фактических затрат на приобретение/изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Списание стоимости запасов при их выбытии производится по скользящей средней себестоимости  
Правила учета следующих предметов:

- спец оснастка, специальная и форменная одежда сроком эксплуатации более 12 месяцев и стоимостью более 100 000 рублей квалифицируются в качестве объектов основных средств и подлежат учету в порядке, установленном для основных средств

- стоимость специальной и форменной одежды сроком эксплуатации не более 12 месяцев и стоимостью не более 100 000 рублей, списывается единовременно при передаче в использование.

Учет специальной одежды со сроком службы менее 12 месяцев не менялся, специальная одежда учитывалась в составе материалов и ее стоимость единовременно списывалась в момент передачи специальной одежды в эксплуатацию.

В соответствии с п. 28 ФСБУ 5/2019 «Запасы» запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- фактическая себестоимость;
- чистая стоимость продажи запасов.

Согласно п. 30 ФСБУ 5/2019 «Запасы» превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов.

По состоянию на 31.12.2025 величина показателя по строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса равна 213 104,00 тыс. руб. На 31.12.2024 показатель был равен 655 532 тыс. руб. и включал в себя затраты по объекту строительства в г. Зеленоград, а именно затраты в незавершенном производстве, вложения во внеоборотные активы в части строительства объекта в г. Зеленоград, суммы налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям. На 31.12.2023 показатель составлял 246 249 тыс. рублей, в том числе сумма налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям в размере 6 288 тыс.руб.

Таблица 5  
Информация о запасах (тыс. руб.)

| Наименование показателя      | Период     | На начало года              |                         | Изменения за период |                             |                         |                        |                             |                         | На конец периода            |                         |
|------------------------------|------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|
|                              |            | факти-ческая себесто-имость | резерв под обесце-нение | затраты             | списано                     |                         | резерв под обесценение | изменения видов запасов     |                         | факти-ческая себесто-имость | резерв под обесце-нение |
|                              |            |                             |                         |                     | факти-ческая себесто-имость | резерв под обесце-нение |                        | факти-ческая себесто-имость | резерв под обесце-нение |                             |                         |
| Запасы - всего (строка 1210) | За 2025 г. | 655 532                     | -                       | 1 247 193           | (1 689 621)                 | -                       | -                      | X                           | X                       | 213 104                     | -                       |
|                              | За 2024 г. | 246 249                     | -                       | 470 988             | (61 705)                    | -                       | -                      | X                           | X                       | 655 532                     | -                       |
| в том числе:                 |            |                             |                         |                     |                             |                         |                        |                             |                         |                             |                         |
| Сырье и материалы            | За 2025 г. | -                           | -                       | 209                 | (209)                       | -                       | -                      | -                           | -                       | -                           | -                       |
|                              | За 2024 г. | -                           | -                       | -                   | -                           | -                       | -                      | -                           | -                       | -                           | -                       |

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД

|                            |            |         |   |         |             |   |   |          |   |         |   |
|----------------------------|------------|---------|---|---------|-------------|---|---|----------|---|---------|---|
| Готовая продукция          | За 2025 г. | -       | - | 317 495 | (132 300)   | - | - | 27 909   | - | 213 104 | - |
|                            | За 2024 г. | -       | - | -       | -           | - | - | -        | - | -       | - |
| Товары                     | За 2025 г. | -       | - | 2 292   | (2 292)     | - | - | -        | - | -       | - |
|                            | За 2024 г. | -       | - | -       | -           | - | - | -        | - | -       | - |
| Незавершенное производство | За 2025 г. | 655 532 | - | 927 197 | (1 554 820) | - | - | (27 909) | - | -       | - |
|                            | За 2024 г. | 246 248 | - | 470 988 | (61 704)    | - | - | -        | - | 655 532 | - |

В 2025 году Организация запасы в залог не передавала.

## 8 Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н. Финансовые вложения при принятии к учету оценивались Обществом по фактическим затратам на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ о налогах и сборах). В последующем финансовые вложения, по которым определяется рыночная стоимость, переоценивались по рыночной стоимости, финансовые вложения, по которым не определяется рыночная стоимость, не переоценивались, но тестировались на обесценение.

По долговым ценным бумагам и предоставленным займам оценка по дисконтированной стоимости не производилась.

Финансовые вложения, по которым не определялась текущая рыночная стоимость, оценивались по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы.

Отражение операций по совместной деятельности не осуществлялось в связи с отсутствием деятельности.

Депозитные вклады со сроком размещения более чем 91 день в 2025 году Обществом не осуществлялись. Вклады в имущество, а также иные инвестиции с целью улучшения финансового состояния (финансовая помощь, безвозмездная передача активов и т.д.) Общества, не осуществлялись.

Резервы под обесценение финансовых вложений не создавались.

У Общества отсутствуют Финансовые вложения на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 гг.

### *Информация о совместной деятельности*

В соответствии с критериями ПБУ 20/03 «Информация об участии в совместной деятельности» Общество не являлось участником совместной деятельности в 2025 году.

## 9 Денежные средства

По статье «Денежные средства» отражены средства Общества на счетах в банках и кредитных организациях, в операционных и иных кассах, а также денежные эквиваленты. Денежными эквивалентами признаны депозитные вклады со сроком размещения не более 91 дня, аккредитивы.

Для целей составления Отчета о движении денежных средств денежные потоки квалифицированы на основании критериев, установленных пунктами 9-11 ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств».

Денежные потоки поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам приведены за минусом налога на добавленную стоимость.

Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы отражаются как денежные потоки от текущих операций.

Информация о потоках ДС по состоянию на отчетную дату представлена в отчете как путем отдельного раскрытия (без взаимозачета) основных видов денежных поступлений и денежных платежей, так и на основе нетто-метода, т. е. на основе взаимозачета.

Все статьи в отчете рассчитаны на основании данных регистров аналитического и синтетического учета и представлены в текущих ценах на отчетную дату.

Не денежные операции в отчет о Движении денежных средств не включаются.

**Таблица 6**  
**Информация о сумме денежных средств и их эквивалентов (тыс. руб.)**

| Наименование показателя                                 | Сумма денежных средств |                      |                       |
|---|------------------------|----------------------|-----------------------|
|   | на 31 декабря 2025 г.  | на 31 декабря 2024г. | на 31 декабря 2023 г. |
| <b>Денежные средства и денежные эквиваленты - всего</b> | <b>24 210</b>          | <b>54</b>            | <b>29</b>             |
| Денежные средства                                       | 710                    | 54                   | 29                    |
| в т.ч. денежные средства, ограниченные к использованию  | -                      | -                    | -                     |
| Расчетный счет  | 710                    | 54                   | 29                    |
| Депозитные счета  | 23 500                 | -                    | -                     |

## 10 Дебиторская и кредиторская задолженность, прочие обязательства

Дебиторская и кредиторская задолженность отражена в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров. При наличии в рамках одного договора выданного/полученного аванса и начисленной задолженности в бухгалтерской отчетности отражен свернутый результат.

В Бухгалтерском балансе дебиторская задолженность поставщиков и подрядчиков показана за минусом НДС с авансов выданных, подлежащего вычету либо принятого к вычету на отчетную дату в соответствии с НК РФ.

Кредиторская задолженность перед покупателями и заказчиками в Бухгалтерском балансе отражена за минусом НДС с авансов полученных.

В 2025 году Общество не являлось получателем государственной помощи.

Резервы под обесценение дебиторской задолженности в 2025 году Обществом не создавались.

Таблица 7  
Информация о дебиторской задолженности и прочих оборотных активах (тыс.руб.)

| Наименование показателя                                       | Период     | На начало года       |                               | Изменения за период<br>(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 |                      |                      |                               |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего (строка 1230) | За 2025 г. | 370 859              | -                             | 6 032  | -                                  | (370 563) | -          | -                      | -                    | 6 329                | -                             |
|   | За 2024 г. | 236 131              | -                             | 229 084  | -                                  | (94 356)  | -          | -                      | -                    | 370 859              | -                             |
| в том числе:  |            |                      |                               |  |                                    |           |            |                        |                      |                      |                               |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками                         | За 2025 г. | 20 351               | -                             | 7  | -                                  | (20 053)  | -          | -                      | -                    | 306                  | -                             |
|   | За 2024 г. | 78 918               | -                             | 5 976  | -                                  | (64 543)  | -          | -                      | -                    | 20 351               | -                             |
| Расчеты с покупателями и заказчиками                          | За 2025 г. | -                    | -                             | 6 020  | -                                  | -         | -          | -                      | -                    | 6 020                | -                             |
|   | За 2024 г. | -                    | -                             | -  | -                                  | -         | -          | -                      | -                    | -                    | -                             |
| Расчеты с прочими покупателями и заказчиками                  | За 2025 г. | 350 356              | -                             | -  | -                                  | (350 356) | -          | -                      | -                    | -                    | -                             |
|   | За 2024 г. | 156 983              | -                             | 223 097  | -                                  | (29 724)  | -          | -                      | -                    | 350 356              | -                             |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                    | За 2025 г. | 150                  | -                             | -  | -                                  | (150)     | -          | -                      | -                    | -                    | -                             |
|   | За 2024 г. | 216                  | -                             | -  | -                                  | (66)      | -          | -                      | -                    | 150                  | -                             |
| Расходы будущих периодов                                      | За 2025 г. | 2                    | -                             | 5  | -                                  | (4)       | -          | -                      | -                    | 3                    | -                             |
|   | За 2024 г. | 13                   | -                             | 12   | -                                  | (23)      | -          | -                      | -                    | 2                    | -                             |

Расходы будущих периодов на 31.12.2025, на 31.12.2024 отражаются Обществом в составе Дебиторской задолженности по строке 1230. В целях приверженности принципу сопоставимости данных показатель

РБП на 31.12.2023 в размере 13 тыс. рублей перенесен из строки 1260 «Прочие оборотные активы» и отражен в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность».

Показатели по Единому налоговому счету (ЕНС счет 68.90) учитываются Обществом в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность».

Суммы расчетов по налогам и сборам Общество отражает в составе Прочих оборотных активов по строке 1260 бухгалтерского баланса.

Величина Прочих оборотных активов на 31.12.2025 равна 714,00 тыс. руб., на 31.12.2024 19 414,00 тыс. руб., на 31.12.2023 29 905,00 тыс. руб.

**Таблица 8**  
**Информация о кредиторской задолженности (тыс.руб.)**

| Наименование показателя  | Период     | На начало года | Изменения за период<br>(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 |                      |                  |
| Краткосрочная кредиторская задолженность – всего (строка 1520) | За 2025 г. | 1 636          | 19 305   | -                                  | (1 620)  | -         | -                    | 19 321           |
|  | За 2024 г. | 819            | 1 620  | -                                  | (804)    | -         | -                    | 1 636            |
| в том числе:   |            |                |  |                                    |          |           |                      |                  |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками                          | За 2025 г. | 1 620          | 169  | -                                  | (1 620)  | -         | -                    | 169              |
|  | За 2024 г. | 804            | 1 620  | -                                  | (804)    | -         | -                    | 1 620            |
| Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС                           | За 2025 г. | -              | 19 133   | -                                  | -        | -         | -                    | 19 133           |
|  | За 2024 г. | -              | -  | -                                  | -        | -         | -                    | -                |
| Расчеты по социальному страхованию и обеспечению               | За 2025 г. | 16             | 3  | -                                  | -        | -         | -                    | 19               |
|  | За 2024 г. | 15             | -  | -                                  | -        | -         | -                    | 16               |

Кредиторская задолженность Общества является контролируемой по состоянию на 31.12.2025.

**Таблица 9**  
**Прочие долгосрочные обязательства и обязательства по аренде (тыс. руб.)**

| Наименование показателя                                       | Период     | На начало года | Изменения за период<br>(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 |                      |                  |
| Прочие долгосрочные обязательства - всего (строка 1450)       | За 2025 г. | 16 664         | -  | -                                  | (12 205)  | -         | -                    | 4 459            |
|   | За 2024 г. | 182 504        | -  | -                                  | (8 857)   | -         | (156 983)            | 16 664           |
| в том числе:  |            |                |  |                                    |           |           |                      |                  |
| Расчеты по аренде   | За 2025 г. | 16 664         | -  | -                                  | (12 205)  | -         | -                    | 4 459            |
|   | За 2024 г. | 25 521         | -  | -                                  | (8 857)   | -         | -                    | 16 664           |
| Обязательства перед дольщиками и по заключенным договорам ДДУ | За 2025 г. | -              | -  | -                                  | -         | -         | -                    | -                |
|   | За 2024 г. | 156 983        | -  | -                                  | -         | -         | (156 983)            | -                |
| Прочие краткосрочные обязательства - (строка 1550)            | За 2025 г. | 356 305        | 143 092  | -                                  | (494 147) | -         | -                    | 5 251            |
|   | За 2024 г. | 7 324          | -  | -                                  | (1 375)   | -         | 350 356              | 356 305          |

|   |            |         |         |   |           |   |         |         |
|---|------------|---------|---------|---|-----------|---|---------|---------|
| Расчеты по аренде   | За 2025 г. | 5 949   | -       | - | (699)     | - | -       | 5 251   |
|   | За 2024 г. | 7 324   | -       | - | (1 375)   | - | -       | 5 949   |
| Обязательства перед дольщиками и по заключенным договорам ДДУ | За 2025 г. | 350 356 | 143 092 | - | (493 448) | - | -       | -       |
|   | За 2024 г. | -       | -       | - | -         | - | 350 356 | 350 356 |

Обязательства по аренде приведены в бухгалтерской отчетности с учетом принципа сопоставимости данных по строкам 1450 «Прочие долгосрочные обязательства» и в составе строки 1550 «Прочие краткосрочные обязательства» на 31.12.2025, на 31.12.2024 и на 31.12.2023 г.

В 2025 году Общество завершило работы по строительству и вводу в эксплуатацию многофункционального гостиничного комплекса с подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Крюково, г. Зеленоград, коммунальная зона Александровка, ул. Александровка (проезд 624). Обязательства перед дольщиками по заключенным ранее договорам ДДУ выполнены в полном объеме. Показатель строки 1550 Прочие краткосрочные обязательства на 31.12.2025 равен 5 251,00 тыс. рублей, на 31.12.2024 равен 356 305 тыс. руб., на 31.12.2023 составлял 7 324,00 тыс.руб.

## 11 Долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы

В 2025 году Организация, привлекала долгосрочные кредиты и займы в соответствии с заключенными в 2021-2022 гг. договорами.

По состоянию на 31.12.2025 г. кредиторская задолженность по полученным Обществом заемным средствам отражена в составе долгосрочной задолженности по строке 1410 «Заемные средства» в размере 224 900,00 тыс. рублей, проценты по долгосрочным займам в размере 2 929,00 тыс. также отражены по строке 1410 «Заемные средства» бухгалтерского баланса.

Таблица 10

### Информация долгосрочных и краткосрочных заемных средствах (тыс. руб.)

| Наименование показателя  | Период    | Остаток на начало года | Изменения за период   |  |           |                                  |                                       |   | Остаток на конец периода (в т.ч. накопленные %%) |  |
|--|-----------|------------------------|---|--|-----------|----------------------------------|---------------------------------------|---|--|--|
|  |           |                        | поступление   |  | выбыло    |                                  | перевод из долгосрочную задолженность | Перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность |  | Перевод из кредитной в дебиторскую задолженность |
|  |           |                        | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | Причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | погашение | списание на финансовый результат |                                       |   |  |  |
| <b>Долгосрочные обязательства:</b><br><b>Заемные средства (стр. 1410)</b>                          | за 2025г. | 158 112                | 809 086   | 22 201   | (761 571) | -                                | -                                     | -   | -  | 227 829  |
|  | за 2024г. | 362 857                | 17 080  | 743  | -         | -                                | (222 568)                             | -   | -  | 158 112  |
|  | за 2025г. | -                      | 611 416   | 20 939   | (632 356) | -                                | -                                     | -   | -  | -  |
|  | за 2024г. | 222 568                | -   | -  | -         | -                                | (222 568)                             | -   | -  | -  |
| Долгосрочные займы   | за 2025г. | 158 112                | 197 670   | 1 262  | (129 215) | -                                | -                                     | -   | -  | 227 829  |
|  | за 2024г. | 140 289                | 17 080  | 743  | -         | -                                | -                                     | -   | -  | 158 112  |
| <b>Краткосрочные обязательства:</b><br><b>Заемные средства (стр.1510)</b><br>Краткосрочные кредиты | за 2025г. | 554 913                | -   | -  | (554 913) | -                                | -                                     | -   | -  | -  |
|  | за 2024г. | -                      | 573 224   | 7 290  | (25 601)  | -                                | -                                     | -   | -  | 554 913  |
|  | за 2025г. | 554 913                | -   | -  | (554 913) | -                                | -                                     | -   | -  | -  |
|  | за 2024г. | -                      | 573 224   | 7 290  | (25 601)  | -                                | -                                     | -   | -  | 554 913  |

Кредитные обязательства, отраженные в бухгалтерском балансе по строке 1510 на 31.12.2024 в размере 547 623,00 тыс. руб., в 2025 году переведены в состав долгосрочных обязательств в связи с пролонгацией договора. На 31.12.2025 обязательства Общества по долгосрочным кредитам погашены в полном объеме.

Сроки погашения основных видов займов, кредитов, других заемных обязательств (абз 6 п. 17 ПБУ 15/2008):

Таблица 11  
(тыс.руб.)

| Вид заемного обязательства | Сумма задолженности, тыс. руб. | Сумма накопленных процентов, тыс.руб. | Срок погашения |
|----------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|----------------|
| <i>Займ</i>                | 224 900,00                     | 2 929,00                              | 31.12.2027     |

Величина, виды, сроки погашения выданных векселей и размещенных облигаций (абз. 5 п., 17 ПБУ 15/2008) отсутствуют.

Сумма затрат по займам и кредитам, включенных в прочие расходы и в стоимость инвестиционных активов (абз. 3, 4 п. 17 ПБУ 15/2008) отсутствует.

Сумма дохода от временного использования средств полученного займа (кредита) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений, в том числе учтенных при уменьшении расходов по займам, связанных с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива (абз. 7 п. 17 ПБУ 15/2008) отсутствует.

Сумма включенных в стоимость инвестиционного актива процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), по займам, взятым на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива (абз. 8 л 17 ПБУ 15/2008) отсутствует.

## 12 Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте

Операции, связанные с конвертацией валюты в 2025 году у Общества отсутствуют.

## 13 Налоговая задолженность

Налоговые обязательства Общества отражаются в отчетности по принципу временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Законодательно установленные ставки основных налогов, уплачиваемых в 2025 году, составили:

- налог на прибыль – 25%;
- налог на добавленную стоимость – 20%.

Расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами представлены в таблице.

Таблица 12  
Расчеты с бюджетом (тыс. руб.)

| Виды налогов и сборов  | На 31 декабря 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Дебиторская задолженность по расчетам с бюджетом – всего</b>  | <b>714</b>            | <b>19 414</b>         | <b>29 905</b>         |
| Налог на добавленную стоимость (НДС)                             | 714                   | 19 414                | 29 905                |
| Налог на прибыль   | -                     | -                     | -                     |
| Прочая дебиторская задолженность по налогам и сборам             | -                     | -                     | -                     |
| Задолженность по страховым взносам                               | -                     | -                     | -                     |
| <b>Кредиторская задолженность по расчетам с бюджетом – всего</b> | <b>19 152</b>         | <b>16</b>             | <b>15</b>             |
| Налог на добавленную стоимость (НДС)                             | 19 133                | -                     | -                     |
| Налог на прибыль   | -                     | -                     | -                     |
| Налог на имущество   | -                     | -                     | -                     |
| Прочая задолженность по налогам и сборам                         | -                     | -                     | -                     |
| Задолженность по страховым взносам                               | 19                    | 16                    | 15                    |

Сальдо расчетов по Единому налоговому счету на 31.12.2025 составляет 1,12 руб. и включено в состав дебиторской задолженности (строка 1230).

По состоянию на 31 декабря 2025 г., 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. просроченные обязательства по налогам и сборам у Общества отсутствовали.

## 14 Капитал

### Уставный капитал

Уставный капитал Общества на отчетную дату составляет 50 тыс. руб.

Уставный капитал в 2025 году не менялся.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. и на 31.12.2023 величина Уставного капитала Общества составляла 50 тыс. руб.

### Чистые активы

Чистые активы Общества составляли на 31.12.2025 180 тыс. руб., на 31 декабря 2024 г. (19 453) тыс. рублей, на 31.12.2023 г. (16 924) тыс. рублей, на 31.12.2021 г. (4 904) тыс. рублей.

## 15 Доходы и расходы, нераспределенная прибыль

Выручка от продаж продукции, работ и услуг отражалась в учете по мере оказания услуг и предъявления покупателям (заказчикам) расчетных документов.

Таблица 13  
Доходы и расходы Общества (тыс. руб.)

| Показатели  | За отчетный период<br>2025 г. | За предыдущий период<br>2024г. |
|---|-------------------------------|--------------------------------|
| Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг<br>(за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и<br>аналогичных обязательных платежей) | 209 492                       | -                              |
| Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг:   | (167 815)                     | -                              |
| Валовая прибыль   | 41 677                        | -                              |
| Коммерческие расходы  | -                             | -                              |
| Управленческие расходы  | (12 083)                      | (1 667)                        |
| Прибыль (убыток) от продаж  | 29 594                        | (1 667)                        |
| Проценты к получению  | -                             | -                              |
| Проценты к уплате   | (3 678)                       | (4 686)                        |
| Прочие доходы   | 11 832                        | 7                              |
| Прочие расходы  | (11 565)                      | (101)                          |
| Прибыль(убыток) до налогообложения  | 26 183                        | (6 447)                        |
| Налог на прибыль, в т.ч.  |                               |                                |
| Текущий налог на прибыль  | (6 551)                       | -                              |
| Отложенный налог на прибыль   | (3 094)                       | -                              |
|   | (3 457)                       | 3 919                          |
| Прочее  |                               |                                |
| Чистая прибыль (убыток)   | 19 632                        | (2 528)                        |

Прочие доходы, расшифрованы по следующим статьям:

Таблица 14  
Изменения прочих доходов (тыс. руб.)

| Показатели   | За отчетный период<br>2025 г. | За предыдущий период<br>2024г. |
|--|-------------------------------|--------------------------------|
| Реализация иного имущества, прав требования, прочих<br>работ и услуг | 11 000                        |                                |
| Реализация и ликвидация внеоборотных активов                         | 63                            |                                |
| Проценты по депозитам  | 690                           | 7                              |
| Реализация прочего имущества   | 79                            |                                |
| Итого  | 11 832                        | 7                              |

## Признание расходов

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности сформированы в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме и/или величине кредиторской задолженности.

Затраты на выполнения работ (оказание услуг) учитываются на счете 20 «Основное производство».

Управленческие расходы Общества учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и ежемесячно списываются в дебет счета учета реализации.

Себестоимость работ (услуг) в 2025 составила (167 815) тыс. руб. 2024 году составила 0,00 тыс. руб., управленческие расходы в 2025 г. составили (12 083) тыс. руб., в 2024г. (1 667) тыс. руб.

Таблица 15  
Распределение управленческих расходов Общества по элементам затрат, (тыс. руб.)

| Показатели                           | За отчетный период 2025 г. | За предыдущий период 2024г. |
|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Агентское вознаграждение             | (3 625)                    |                             |
| Амортизация НМА                      | (229)                      |                             |
| Аренда земельного участка            | (3 270)                    |                             |
| Аренда нежилого помещения            | (180)                      | (130)                       |
| Аудиторские услуги                   | (165)                      | (155)                       |
| Взносы в ФСС от НС и ПЗ              | (2)                        | (2)                         |
| Доставка грузов                      | (2)                        |                             |
| Информационные услуги                | (151)                      | (1)                         |
| Коммунальные услуги                  | (326)                      |                             |
| Малоценное оборудование и запасы     | (192)                      |                             |
| Почтовые расходы                     | (22)                       | (1)                         |
| Нотариальные услуги                  | (16)                       | (4)                         |
| Обслуживание ККТ                     | (13)                       |                             |
| Обслуживание сайта                   | (226)                      |                             |
| Оплата труда                         | (1 151)                    | (1 128)                     |
| Программное обеспечение              | (3)                        |                             |
| Прочие расходы                       | (127)                      |                             |
| Регистрация и обслуживание домена    | (12)                       | (9)                         |
| Реклама в СМИ и интернете            | (733)                      |                             |
| Страховые взносы                     | (243)                      | (205)                       |
| ТКС (ЭЦП, сертификаты, обслуживание) | (29)                       | (32)                        |
| Услуги связи                         | (76)                       |                             |
| Эксплуатационные услуги              | (1 290)                    |                             |
| <b>Итого по элементам затрат</b>     | <b>(12 083)</b>            | <b>(1 667)</b>              |

Прочие расходы, расшифрованы по следующим статьям:

Таблица 16  
Изменения прочих расходов (тыс. руб.)

| Показатели  | За отчетный период 2025 г. | За предыдущий период 2024г. |
|---|----------------------------|-----------------------------|
| Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг | (11 000)                   |                             |
| Списание выделенного НДС на прочие расходы                        | (20)                       |                             |

|                          |                 |              |
|--------------------------|-----------------|--------------|
| Расходы на услуги банков | (32)            | (25)         |
| Госпошлина               | (327)           | (76)         |
| Штрафы административные  | (186)           | (5)          |
| <b>Итого</b>             | <b>(11 565)</b> | <b>(101)</b> |

Использование прибыли отражается в учете и отчетности в году, следующем за отчетным годом, в соответствии с решением учредителей Общества. При этом часть прибыли, которая по решению акционеров Общества не была выплачена в качестве дивидендов, показывается в отчетности по строке «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)».

На 31.12.2024г. сумма накопленных убытков составляла (19 503) тыс. рублей., аналогичный показатель на 31.12.2023 составлял (16 974) тыс. руб. На 31.12.2025 показатель по строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» составил 130 тыс.руб.

Чистая прибыль текущего периода равна 19 632 тыс. руб.

## 16 Отложенные налоговые активы и обязательства, постоянные налоговые активы и обязательства

В бухгалтерском учете отражены постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные и постоянные разницы, рассчитанные путем сопоставления данных бухгалтерского и налогового учета по статьям расходов и доходов отчетного периода, приводят к образованию Постоянных налоговых доходов и расходов и Отложенных налоговых активов и обязательств.

Сумма текущего налога на прибыль сформирована в бухгалтерском учете путем отражения:

- условного расхода (дохода);
- постоянного налогового дохода;
- постоянного налогового расхода;
- отложенного налогового актива;
- отложенного налогового обязательства.

Общество формировало показатели, характеризующие учет расчетов по налогу на прибыль, ежемесячно.

В состав движения отложенных налогов, отраженного по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль», дополнительно включаются суммы отложенных налогов, списанных и/или начисленных в связи с подачей уточненных налоговых деклараций, списанных отложенных налоговых обязательств и активов, которые никогда не будут реализованы, либо корректировки отложенных налоговых обязательств и активов при исправлении ошибок прошлых лет.

Таблица 17  
Изменения отложенных налоговых активов и обязательств (тыс. руб.)

| Виды активов и обязательств                  | Сальдо на 01.01.2025 |          | Обороты за период |          | Сальдо на 31.12.2025 |          |
|--|----------------------|----------|-------------------|----------|----------------------|----------|
|  | Дебет                | Кредит   | Дебет             | Кредит   | Дебет                | Кредит   |
| Отложенные налоговые активы (счет 09)        | 11 412,00            |          | 2 659,00          | 8 436,00 | 5 635,00             |          |
| Отложенные налоговые обязательства (счет 77) |                      | 4 912,00 | 2 320,00          |          |                      | 2 592,00 |

Взаимосвязь между условным расходом по налогу на прибыль, рассчитанным как бухгалтерская прибыль до налогообложения, умноженная на ставку 25%, и расходом по налогу на прибыль представлена в таблице:

Таблица 18  
(тыс. руб.)

| Показатели                                 | За отчетный период<br>2025 г. | За отчетный период<br>2024 г. |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Прибыль (убыток) до налогообложения        | 26 183                        | (6 447)                       |
| Налог на прибыль (стр.2410 ОФР)            | (6 551)                       | 3 919                         |
| Текущий налог на прибыль (стр.2411 ОФР)    | (3 094)                       |                               |
| Отложенный налог на прибыль (стр.2412 ОФР) | (3 457)                       | 3 919                         |

Таблица 19  
Эффект изменения ставок налога на прибыль (в т.ч ОНА/ОНО)  
(руб.)

| Вид активов и обязательств        | На 01.01.2024, по ставке 20% |                                    |                             |                                    | Эффект изменения временных разниц, по ставке 20% |                     |                                    |                     | Пересчет по ставке 25%      |                                    | На 01.01.2025, по ставке 25% |                                    |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|--|---------------------|------------------------------------|---------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
|                                   | Вычитаемая временная разница | Налогооблагаемая временная разница | Отложенные налоговые активы | Отложенные налоговые обязательства | Отложенный налоговый актив                       |                     | Отложенное налоговое обязательство |                     | Отложенные налоговые активы | Отложенные налоговые обязательства | Отложенные налоговые активы  | Отложенные налоговые обязательства |
|                                   |                              |                                    |                             |                                    | Признание  | Погашение           | Признание                          | Погашение           |                             |                                    |                              |                                    |
| 1                                 | 2                            | 3                                  | 4                           | 5                                  | 8  | 9                   | 10                                 | 11                  | 12                          | 13                                 | 14                           | 15                                 |
| Внеоборотные активы               | 6 180 317,11                 |                                    | 1 236 063,42                |                                    |  | 1 236 063,42        | 254 361,22                         |                     |                             | 63 590,31                          |                              | 317 951,53                         |
| Незавершенное производство        | 146 249,64                   |                                    | 29 249,93                   |                                    | 29 236,09  |                     |                                    |                     | 14 621,50                   |                                    | 73 107,52                    |                                    |
| Нематериальные активы             |                              | 146 249,64                         |                             | 29 249,93                          | 0,02   |                     | 29 249,90                          |                     | 0,01                        | 14 624,95                          | 0,03                         | 73 124,78                          |
| Основные средства                 |                              | 18 995 421,94                      |                             | 3 799 084,39                       |  |                     | 1 060 209,60                       |                     |                             | 684 718,70                         |                              | 3 423 593,49                       |
| Спеночные обязательства и резервы | 25 658,60                    |                                    | 5 131,72                    |                                    | 5 976,04   |                     |                                    |                     | 2 776,94                    |                                    | 13 884,70                    |                                    |
| Расходы будущих периодов          | 67 601,57                    |                                    | 13 520,31                   |                                    | 2 381,56   |                     |                                    |                     | 3 975,46                    |                                    | 19 877,33                    |                                    |
| Прочие расходы                    | 48 021,25                    | 473 830,01                         | 9 604,25                    | 94 766,00                          | 3 336 359,24                                     |                     |                                    | 94 766,00           | 836 490,87                  |                                    | 4 182 454,36                 |                                    |
| Убытки прошлых лет                | 4 746 264,62                 |                                    | 949 252,92                  |                                    | 492 479,56                                       |                     |                                    |                     | 360 433,11                  |                                    | 1 802 165,60                 |                                    |
| Арендные обязательства            | 29 636 158,85                |                                    | 5 927 231,77                |                                    | 1 671 203,77                                     |                     |                                    |                     | 1 064 007,00                |                                    | 5 320 035,00                 |                                    |
| Проценты по обязательствам        |                              | 8 333 644,87                       |                             | 1 666 728,97                       |  |                     | 788 576,13                         |                     |                             | 219 538,21                         |                              | 1 097 691,05                       |
| <b>Итого</b>                      | <b>40 850 271,64</b>         | <b>27 949 146,46</b>               | <b>8 170 054,32</b>         | <b>5 589 829,29</b>                | <b>3 866 432,51</b>                              | <b>2 907 267,19</b> | <b>283 611,12</b>                  | <b>1 943 551,73</b> | <b>2 282 304,89</b>         | <b>982 472,17</b>                  | <b>11 411 524,54</b>         | <b>4 912 360,85</b>                |

## 17 Корректировка показателей отчетности прошлых периодов

Существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленные в отчетном периоде у Общества не было.

В связи с вступлением ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утвержденного Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н), форматы годовой отчетности утверждены приказом ФНС России от 15.11.2024 № ЕД-7-1/1041@. В этой связи проведена ретроспективная корректировка отдельных показателей отчетности за 2024 и 2023 год в настоящей отчетности за 2025 год.

В 2025 году в Бухгалтерском балансе - Показатели по предоставленным займам отражаются по строке Финансовые вложения во Внеоборотных активах, оценочные обязательства отражены в Долгосрочных обязательствах.

В Отчете о финансовых результатах курсовые разницы отражены свернуто (п. 5.3 настоящих пояснений)

Налог на добавленную стоимость на 31.12.2023 отражен в составе незавершенного производства по строке 1220 Запасы.

В составе строки 1230 Дебиторская задолженность на 31.12.2023 отражена сумма РБП в размере 13 тыс. руб. ранее отраженная по строке 1260 Прочие оборотные активы.

На 31.12.2023 и 31.12.2024 в составе Краткосрочных обязательств отражены обязательства по аренде (лизингу) со сроком действия не более 12 месяцев.

Расхождения строк в БФО по сравнению с 2024 и 2023 годом отражены в таблице.

Таблица «Показателей бухгалтерского баланса» 20

(тыс. руб.)

| Наименование показателя                                   | Код  | Отчетность 2024                 |                  | Отчетность 2023             |                |
|---|------|---------------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
|   |      | ПБУ<br>4/99                     | ФСБУ<br>4/2023   | ПБУ<br>4/99                 | ФСБУ<br>4/2023 |
| <b>БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС</b>                               |      |                                 |                  |                             |                |
| <b>АКТИВ</b>  |      |                                 |                  |                             |                |
| <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                               |      |                                 |                  |                             |                |
| Запасы  | 1210 | 655 532                         | 655 532          | 239 961                     | 246 249        |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | -                               | -                | 6 288                       | -              |
| Дебиторская задолженность                                 | 1230 | 370 859                         | 370 859          | 236 118                     | 236 131        |
| Прочие оборотные активы                                   | 1260 | 19 414                          | 19 414           | 29 918                      | 29 905         |
| Итого по разделу II                                       | 1200 | 1 045 859                       | 1 045 859        | 512 314                     | 512 314        |
| <b>БАЛАНС</b>   | 1600 | <b>1 073 145</b>                | <b>1 073 145</b> | <b>542 196</b>              | <b>542 196</b> |
| <b>ПАССИВ</b>   |      |                                 |                  |                             |                |
| <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                     |      |                                 |                  |                             |                |
| Прочие обязательства                                      | 1450 | 22 613                          | 16 664           | 189 828                     | 182 504        |
| Итого по разделу IV                                       | 1400 | 185 637                         | 179 688          | 558 275                     | 550 951        |
| <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                     |      |                                 |                  |                             |                |
| Заемные средства  | 1510 | 547 623                         | 554 913          | -                           | -              |
| Кредиторская задолженность                                | 1520 | 8 927                           | 1 636            | 819                         | 819            |
| Обязательства по аренде                                   | 1530 | -                               | 5 949            | -                           | 7 324          |
| Оценочные обязательства                                   | 1540 | 55                              | 56               | 26                          | 26             |
| Прочие краткосрочные обязательства                        | 1550 | 350 356                         | 356 305          | -                           | 7 324          |
| Итого по разделу V  | 1500 | 906 961                         | 912 910          | 845                         | 8 169          |
| <b>БАЛАНС</b>   | 1700 | <b>1 073 145</b>                | <b>1 073 145</b> | <b>542 196</b>              | <b>542 196</b> |
| <b>ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ</b>                  |      |                                 |                  |                             |                |
| <b>Денежные потоки от текущих операций</b>                |      |                                 |                  |                             |                |
|   |      | Отчетность 2024<br>ФСБУ 4 /2023 |                  | Отчетность 2024<br>ПБУ 4/99 |                |

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД

|   |             |                  |                  |
|---|-------------|------------------|------------------|
|   |             |                  |                  |
| <b>Платежи - всего</b>  | <b>4120</b> | <b>(375 043)</b> | <b>(375 043)</b> |
| <b>В том числе::</b>  | <b>4121</b> | <b>(316 709)</b> | <b>(316 465)</b> |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги |             |                  |                  |
| в связи с оплатой труда работников                            | 4122        | (959)            | (1 300)          |
| прочие платежи  | 4129        | (57 375)         | (57 278)         |
| <b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>            | <b>4100</b> | <b>(330 519)</b> | <b>(330 519)</b> |

## 18 Обеспечения обязательств

На 31.12.2025 у Общества в учете отражены Обеспечения обязательств и платежей полученные, учтенные за балансом по счету 008 в размере 15 486 тыс. рублей.

Показатель Обеспечений обязательств и платежей выданных, отраженных по счету 009 на 31.12.2025 равен нулю, т.к в 2025 году не Общество не выдавало новых обеспечений и обязательств.

Таблица 21  
Обеспечение обязательств и платежей полученные и выданные (учтенные за балансом)  
(тыс.руб.)

| Наименование показателя  | На 31 декабря 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Полученные - всего</b>  | <b>15 486</b>         | <b>350 356</b>        | <b>150 883</b>        |
| в том числе:   |                       |                       |                       |
| По договорам ДДУ физ. лица   | 15 486                | 350 356               | 150 883               |
| <b>Выданные - всего</b>  | <b>-</b>              | <b>702 058</b>        | <b>702 058</b>        |
| в том числе:   |                       |                       |                       |
| СБЕРБАНК ПАО<br>ИНН 7707083893<br>Договор №380B009VD/ИП от<br>10.11.2022 | -                     | 702 058               | 702 058               |

## 19 Выплата дивидендов / доходов по участию в Обществе

Чистая прибыль Общества за 2025 год составила 19 632 тыс. руб.

Выплата дивидендов по итогам работы за 2025 год Обществом не производилась.

## 20 События, произошедшие после отчетной даты

Раскрытие информации о событиях после отчетной даты в полной мере осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н.

На основании Решения единственного участника №01/2026 от 12.02.2026 произведена смена Генерального директора Общества. Козмина Елена Михайловна вступила в должность Генерального

директора ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВЭЛЛБИ» 13 февраля 2026 (Приказ №26СЗ В/03-одп, Трудовой договор №СЗ В-26/01 от 13.02.2026, Выписка ЕГРЮЛ от 19.02.2026)

В целом, события после отчетной даты, связанные с продолжающимся ростом геополитической напряженности и введением новых пакетов санкций в отношении Российской Федерации и ряда российских компаний, банков и физических лиц могут оказывать влияние на деятельность российских предприятий и организаций в различных отраслях экономики. Однако, Общество расценивает данные события в качестве не корректирующих событий после отчетного периода.

Руководство Общества считает, что существенных событий после отчетной даты, требующих внесения корректировок или раскрытия в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н. после отчетного периода не произошло.

### *Проводимые в отношении Общества мероприятия налогового контроля и иных фискальных органов:*

За период 2025 года ФНС РФ не проводились выездные налоговые проверки в отношении Общества. За отчетный 2025 год Общество имеет незавершенные камеральные проверки, проводимые налоговыми органами, а именно:

**Таблица 22**  
**Незавершенные камеральные налоговые проверки**

| Код НО | Наименование декларации   | Налоговый отчетный (расчетный период) | Отчетный год | Номер корректировки | Дата поступления в НО | Способ отправки | Дата отправки | КНД     |
|--------|---|---------------------------------------|--------------|---------------------|-----------------------|-----------------|---------------|---------|
| 7702   | Налоговая декларация по налогу на добавленную стоимость                                 | за 4 квартал                          | 2025         | 0                   | 22.01.2026            | По ТКС с ЭП     | 22.01.2026    | 1151001 |
| 7702   | Расчет по страховым взносам   | за 12 месяцев, квартальный            | 2025         | 0                   | 22.01.2026            | По ТКС с ЭП     | 21.01.2026    | 1151111 |
| 7702   | Расчет сумм налога на доходы физических лиц, исчисленных и удержанных налоговым агентом | за 12 месяцев, квартальный            | 2025         | 0                   | 22.01.2026            | По ТКС с ЭП     | 22.01.2026    | 1151100 |

По мнению руководства Общества, результаты проверок не оказали существенного влияния на финансовое положение Общества.

## **21 Оценочные обязательства. Условные обязательства и условные активы.**

Резервы, условные и оценочные обязательства не являются безусловными юридическими обязательствами ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВЭЛЛБИ".

Резервы предстоящих расходов в 2025 сформированы, величина резервов по состоянию на 31.12.2025 равна 60 тыс. руб., на 31.12.2024 56 тыс. руб., на 31.12.2023 26 тыс. рублей

**Таблица 23**  
**Резервы предстоящих расходов (тыс. руб.)**

| Наименование показателя         | Остаток на начало года | Признано | Погашено | Списано как избыточная сумма | Остаток на конец периода 31.12.2025 |
|---------------------------------|------------------------|----------|----------|------------------------------|-------------------------------------|
| Оценочные обязательства - всего | 56                     | 104      | (109)    | -                            | (60)                                |

|  |    |    |      |   |      |
|--|----|----|------|---|------|
| в том числе:                                 |    |    |      |   |      |
| Резерв ежегодных отпусков                    | 47 | 87 | (90) | - | (50) |
| Оценочные обязательства по страховым взносам | 9  | 18 | (19) | - | (10) |

## 22 Информация по судебным делам

Судебные разбирательства, способные оказать существенное влияние на финансовое положение, на отчетную дату у Общества отсутствуют.

02.12.2025 г. Обществом направлено исковое заявление в Арбитражный суд г. Москвы

Истец: ООО «Специализированный застройщик «ВЭЛЛБИ»

Ответчик: Департамент городского имущества города Москвы

Предмет спора: О расторжении Договора аренды земельного участка с кадастровым номером 77:10:0006001:24 для целей капитального строительства и эксплуатации по результатам проведения аукциона № И-10-002273 от 29.12.2021 г.,

зарегистрированный 17.01.2022 г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Судебное заседание назначено: 16.03.2026 г.

## 23 Операции со связанными сторонами

Перечень связанных сторон сгруппирован исходя из содержания отношений между предприятиями с учетом требования приоритета содержания перед формой.

### **Информация о размерах вознаграждений, основного управленческого персонала**

В данной группе раскрыта информация о вознаграждениях:

Основного управленческого персонала ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВЭЛЛБИ";

Таблица 24

Информация по выплатам основному управленческому персоналу (тыс.руб.)

| Перечень вознаграждений   | За отчетный период 2025 г. | За предыдущий период 2024г. |
|---|----------------------------|-----------------------------|
| <b>Краткосрочные вознаграждения:</b>  |                            |                             |
| Оплата труда за отчетный период (включая заработную плату, ежегодный оплачиваемый отпуск и премии с учетом налога на доходы физических лиц),* другие выплаты (включая оплату лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи) | 1 148                      | 1 103                       |
| Страховые взносы, не являющиеся доходами, и уплаченные во внебюджетные фонды РФ   | 240                        | 200                         |
| Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний   | 2                          | 2                           |

### **Основные владельцы и компании, контролируемые основными владельцами**

В данном разделе раскрыта информация по операциям с прямыми владельцами юридическими или физическими лицами.

При раскрытии информации Общество принимает во внимание тот факт, что в ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» не содержится требований раскрытия какой-либо

персонифицированной информации, а пп. 6 – 13 содержат требования о раскрытии информации только об операциях и характере отношений со связанными сторонами. Кроме того, в соответствии с пунктом 16 положения, в случаях, когда раскрытие информации в объеме, предусмотренном этим Положением, приведет или может привести к потерям экономического характера и (или) урону деловой репутации организации и (или) ее контрагентов, и (или) связанных с ней сторон, организация может раскрывать информацию в ограниченном объеме, не раскрывая те сведения, которые обуславливают указанные потери и (или) урон.

Общество в соответствии с п.3 ст.6.1 и абз.2 пп.1 п.1 ст.7 Закона №115-ФЗ регулярно обновляет, документально фиксирует и хранит информацию о бенефициарных владельцах. Данная информация раскрывается Обществом в порядке и сроки, установленные в правилах, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 31.07.2017 №913 и предоставляется исключительно по официальному запросу лиц, поименованных в ст.6.1, ст.7 Закона №115-ФЗ, с целью снижения рисков, возникающих в случаях, когда раскрытие информации может привести к нежелательным последствиям для самой Организации и иных лиц.

**Таблица 25**  
**Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность**  
**ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВЭЛЛБИ"**  
(тыс.руб.)

| № п/п | Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны  | Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность на предприятии клиента | Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным | Дата наступления основания | Документ, подтверждающий характер отношений   | % акций (долей) в устав-ном капитале |
|-------|--|---|---|----------------------------|---|--------------------------------------|
| 1     | АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РАВНОВЕСИЕ КАПИТАЛ" ИНН 9702027218 | РФ, г. Москва   | Участник  | 29.04.2022                 | ДКП доли в УК   | 100%                                 |
| 2     | Чистяков Андрей Владимирович ИНН 771530669378            | РФ, г. Москва   | Генеральный директор  | 11.10.2022                 | Решение ед. участника № 04/2022 от 03.10.2022, Трудовой договор №СЗ В-22/01 от 04.10.2022,  | -                                    |
| 3     | Каницева Светлана Владимировна ИНН 771308281381          | РФ, г. Москва,  | Генеральный директор АО «РАВНОВЕСИЕ КАПИТАЛ»                            | 22.12.2020                 | Протокол общего собрания акционеров №1/2020 от 13.10.2020, Приказ № 20РК/01-к от 22.12.2020 | -                                    |

Компании, контролируемые ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВЭЛЛБИ" по состоянию на 31.12.2025 отсутствуют.

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» связанными сторонами являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние.

Связанные стороны ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВЭЛЛБИ"

по состоянию на 31.12.2025:

**Таблица 26**  
**Информация о связанных сторонах**

| Наименование   | ИНН          | Место нахождения |
|--|--------------|------------------|
| АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РАВНОВЕСИЕ КАПИТАЛ – Участник со 100 % долей в УК  | 9702027218   | РФ,<br>г. Москва |
| Генеральный директор АО «РАВНОВЕСИЕ КАПИТАЛ» - Канищева Светлана Владимировна  | 771308281381 | РФ,<br>г. Москва |
| Генеральный подрядчик АО «ГРАНИ ГОРОДА»  | 5044125655   | РФ,<br>г. Москва |
| Технический заказчик ООО «ДЖИНТЕК» в лице Генерального директора -Леонов Леонид Владимирович   | 7702378847   | РФ,<br>г. Москва |
| ООО «НЕГЛИННАЯ ГАЛЕРЕЯ» - Участником со 100% долей в УК и Управляющей компаний является АО «РАВНОВЕСИЕ КАПИТАЛ» в лице Генерального директора Канищевой С.В. | 7714380304   | РФ,<br>г. Москва |

**Таблица 27**  
**Операции со связанными сторонами (руб.)**

| Наименование связанной стороны (операции)                        | Сальдо вх. на 01.01.2025 | Оборот по Дебету      | Оборот по Кредиту      | Сальдо исх. на 31.12.2025 |
|--|--------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------|
| <b>ГРАНИ ГОРОДА АО</b>   | <b>17 955 783,29</b>     | <b>177 433 262,13</b> | <b>195 389 045,42</b>  |                           |
| Расчеты с покупателями и заказчиками                             |                          | 11 236 762,24         | 11 236 762,24          |                           |
| Обеспечение обязательств и платежей полученные (по договору ДДУ) | 6 776 550,00             |                       | 6 776 550,00           |                           |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                       | 6 776 550,00             | 61 069 360,00         | 67 845 910,00          |                           |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками                            | 4 252 208,64             | 104 033 255,61        | 108 285 464,25         |                           |
| <b>ДЖИНТЕК ООО</b>   | <b>- 402 000,00</b>      | <b>1 431 934,32</b>   | <b>- 1 029 934,32</b>  |                           |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками                            | - 402 000,00             | 1 431 934,32          | - 1 029 934,32         |                           |
| <b>НЕГЛИННАЯ ГАЛЕРЕЯ ООО</b>                                     | <b>-38 850,00</b>        | <b>207 200,00</b>     | <b>-168 350,00</b>     |                           |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками                            | -38 850,00               | 207 200,00            | -168 350,00            |                           |
| <b>РАВНОВЕСИЕ КАПИТАЛ АО</b>                                     | <b>-158 112 310,62</b>   | <b>163 018 753,15</b> | <b>-232 735 668,04</b> | <b>- 227 829 225,51</b>   |
| Расчеты с покупателями и заказчиками                             |                          | 22 803 753,15         | -22 803 753,15         |                           |
| Расчеты по долгосрочным кредитам и займам                        | -158 112 310,62          | 129 215 000,00        | -198 931 914,89        | -227 829 225,51           |
| Расчеты с разными поставщиками и подрядчиками                    |                          | 11 000 000,00         | -11 000 000,00         |                           |

## 24 Информация о непрерывности деятельности, о прекращаемой деятельности

Бухгалтерская отчетность Организации подготовлена исходя из принципов непрерывности деятельности. Руководство уверено, что Организация будет способна продолжать свою деятельность в будущем, и не имеет неопределенности в применимости допущения непрерывности деятельности.

Информация по прекращаемой деятельности, подлежащей раскрытию в соответствии с требованиями ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности» у Общества отсутствует.

## 25 Раскрытие информации о неопределенности в деятельности Общества

С учетом текущей экономической ситуацией и санкциями, применяемыми третьими странами в связи с проводимой Российской Федерацией СВО, руководство компании придерживается в работе принципов по обеспечению непрерывной деятельности Общества, способных в дальнейшем обеспечить стабильную работу Общества, а также разработаны процедуры, которые обеспечат стабильную работу Общества в случае ухудшения финансово-экономических показателей деятельности.

Общество сохраняет договорные отношения как с постоянными, так и с новыми покупателями и партнерами, исключая возникновение негативных последствий после возможного снижения спроса на услуги, оказываемые Обществом и стремится сохранить оптимальный уровень дохода.

Бюджет движения денежных средств на 2025-2026 гг. сформирован с учетом исполнения всех обязательств перед кредиторами и своевременного перечисления платежей в бюджет и внебюджетные фонды, своевременной выплатой заработной платы трудовому коллективу.

Общество выполняет все обязательства по налогам и сборам, претензии, связанные с недоимкой или недоисчислением, налогов отсутствуют. Законодательно установленная отчетность представляется в установленные сроки. Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

Общество подтверждает свою деятельность и планирует получение прибыли в последующем.

## 26 Информация по отчетным сегментам

Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг в 2025 году, не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010).

## 27 Государственная помощь

В течение 2025 года Общество не получало государственную помощь.

## 28 Сопутствующая информация

### *Вопросы защиты окружающей среды*

Деятельность Общества не сопряжена с риском нанесения ущерба окружающей среде. Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи непредвиденных значительных обязательств.

### *Страхование*

В 2025 году страхование Обществом собственной гражданской ответственности, ответственности перед третьими лицами не осуществлялось. На российском рынке страховых услуг, риск приостановки деятельности, как правило, объектом страхования не является.

### *Управление рисками*

В соответствии с ПЗ-9/2012 Минфина РФ рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов валют и иных рыночных и экономических факторов.

На сегодняшний день, этот вид риска может иметь существенное значение, в условиях длящихся экономических санкций против нашей страны.

Общество имеет подписанные контракты в российских рублях и в твердой цене, подобный контракт может нести в себе риск потенциального убытка.

Оценивая уровень чистых активов Общества на отчетную дату, а также затраты, которые на дату составления отчетности были уже произведены, учитывая обратную зависимость между обеспеченностью материальными ресурсами и уровнем риска по исполняемым договорам, риск потенциального убытка оценивается руководством Общества как незначительный.

Проводится политика минимизации влияния внешних факторов на деятельность Общества, повышается технический потенциал, укрепляются партнерские отношения с контрагентами и поставщиками смежных услуг.

Генеральный директор  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК  
«ВЭЛЛБИ»

«24» февраля 2026 г.



Козмина Е.М.