

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

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

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

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

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода		
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

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

Изменения за период	На конец периода
-	-

Наименование показателя	Период	На начало года	затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
из них исключительные права:	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерв на обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

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

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	(3 078)			резерв под обесценение	фактическая себестоимость		
Запасы - всего	За 2025 г. За 2024 г.	45 145 -	- -	316 984 45 145	- -	(3 078) -	- -	- -	X X	X X	359 051 45 145	- -
в том числе: Незавершенное строительство инвестиционных активов	За 2025 г. За 2024 г.	45 145 -	- -	316 984 45 145	- -	(3 078) -	- -	- -	- -	- -	359 051 45 145	- -

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

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

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)										На конец периода					
		На начало года		поступило						списано		по условиям договора	резерв по сомнительным Долгам				
		по условиям договора	резерв по сомнительным Долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	штрафы и иные начисления	проценты, начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано							
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	34 980	-	17 973	34 980	-	-	(33 476)	-	-	-	-	(4)	-	19 473	34 980	(4)
в том числе:																	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	33 484	-	16 389	33 484	-	-	(31 980)	-	-	-	-	(4)	-	17 889	33 484	(4)
Расчеты с разными Дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	1 496	-	1 584	1 496	-	-	(1 496)	-	-	-	-	-	-	1 584	1 496	-
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	34 980	-	17 973	34 980	-	-	(33 476)	-	-	-	-	(4)	X	19 473	34 980	(4)

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	4	4	-	-	-	-
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	4	4	-	-	-	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период					На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	81 663 -	360 081 81 663	- -	- -	- -	(441 744) -	- 81 663
в том числе:								
Долгосрочные займы	За 2025 г. За 2024 г.	78 088 -	309 067 78 088	- -	- -	- -	(387 155) -	- 78 088
Процента по Долгосрочным займам	За 2025 г. За 2024 г.	3 575 -	51 014 3 575	- -	- -	- -	(54 589) -	- 3 575
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	2 354 -	1 843 5 929	- -	(2 250) -	- -	441 744 -	443 691 5 929
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	2 276 -	567 2 276	- -	(2 250) -	- -	- -	593 2 276
Краткосрочные займы	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	387 155 -	387 155 -
Проценты по краткосрочным займам	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	54 589 -	57 589 3 575
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	78 84 017	1 276 361 924	- -	- (2 250)	- -	- X	1 354 443 691
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	- -	87 592 -	- -	- -	- -	X X	87 592 -

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-
в том числе:	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

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

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	313 906	45 253
Итого по элементам	313 906	45 253
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(313 906)	(45 145)
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	108

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РОСТОКИНО-РУСАНОВА»

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РОСТОКИНО-РУСАНОВА» (далее Общество) за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Полное наименование Общества – Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РОСТОКИНО-РУСАНОВА».

Сокращенное наименование Общества – ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РОСТОКИНО-РУСАНОВА».

ИНН 7751320208, КПП 775101001

Местонахождение Общества: 108818, Г. Москва, вн. тер. округ Городской округ Троицк, ул. 1-я Ватутинская, д. 14, корп. 2, пом. 97К

Участники общества:

- 1) ООО «КРТ» - 51%
- 2) ООО «СТРОЙРЕСУРС» - 49%

Организационно-правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью.

В 2025 г. основным видом деятельности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РОСТОКИНО-РУСАНОВА» являются подготовительные мероприятия по реализации Проекта комплексного развития территорий нежилой застройки города Москвы, расположенной по адресам: г. Москва, Сельскохозяйственная ул., влд. 4, проезд Русанова, влд. 2-6. В соответствии с Постановлением Правительства города Москвы от 26.09.2024 г. №2192-ПП. Общество планирует выступать Застройщиком по Проекту.

Структурных подразделений в Обществе нет. Дочерних и зависимых обществ Общество не имеет.

Совместная деятельность не осуществлялась.

Основной вид деятельности Общества (в соответствии с уставными документами):

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код по ОКВЭД 71.12.2).

Среднесписочная численность на 31.12.2025 г. – 0 чел., за предыдущий отчетный период – 0 чел.

Руководство текущей деятельностью Общества в 2025 году осуществлялось:

1) в период с 01.01.2025 г. по 25.08.2025 г. генеральным директором Сафроноком Андреем Владиславовичем

2) в период с 26.08.2025 г. по н. вр. генеральным директором Погодаевой Таисьей Владимировной

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 год сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации федеральными стандартами бухгалтерского учета, принимаемыми в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», и ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Целью учетной политики является раскрытие организационных и методических способов ведения бухгалтерского учета, избранных для составления бухгалтерской отчетности Общества.

При раскрытии информации Общество учитывало, что показатель статьи баланса признается существенным в сумме, отношение которой к валюте баланса (общему итогу соответствующих данных) за отчетный период составляет не менее 5%. Под итогом соответствующих данных понимается:

в форме «Бухгалтерский баланс» — валюта баланса;

в форме «Отчет о финансовых результатах» — сумма доходов и сумма расходов организации;

в форме «Отчет о движении денежных средств» — общая сумма денежных поступлений (платежей) по каждому из видов деятельности (текущей, инвестиционной, финансовой).

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, который 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 Приложений к пояснениям к Бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

2.1 Учет аренды

ФСБУ 25/2018 применяется Организацией, являющейся стороной договоров аренды, субаренды и иных договоров, по которым имущество предоставляется во временное пользование. Организацией, являющейся стороной договора лизинга применяет ФСБУ 25/2018 вне зависимости от наличия в договоре условия о том, на чем балансе учитывается имущество.

Арендатор не признает предмет аренды в качестве ППА и не признает обязательство по аренде, арендные платежи признаются ежемесячно в качестве расхода равномерно в течение срока аренды, при выполнении условий, установленных п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018, в любом из следующих случаев:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. (в т. ч. если суммарная величина таких договоров является существенной), и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;

При этом должны быть выполнены следующие условия:

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

- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Срок аренды — это период, который не может быть досрочно прекращен и в течение, которого у арендатора имеется возможность использовать базовый актив, в том числе опциональные периоды аренды, когда организация имеет разумную уверенность в том, что она сможет продлить (либо не прекращать) аренду.

Если в действующем договоре аренды, в т. ч. заключенным сроком 11 месяцев отсутствуют какие-либо указания на возможность пролонгации или безусловного перезаключения договора по инициативе арендатора, то по формальным признакам договор должен быть классифицирован как краткосрочная аренда. Применительно к договорам аренды, в которых установлен короткий срок действия (обычно 11 месяцев), когда Организация имеет преимущественное право на продление аренды в соответствии с законодательством, но арендодатель вправе ответить отказом, срок аренды квалифицируется как не превышающий срок действия, указанный в договоре.

Если же в действующем договоре аренды, в т. ч. заключенным сроком 11 месяцев присутствуют какие-либо условия, говорящие о возможности пролонгации или перезаключения договора (не только автоматической пролонгации, но и по инициативе арендатора), которые могли бы быть истолкованы как «опцион на продление», то договор может быть классифицирован как долгосрочная аренда.

В отношении аренды земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующего потенциального пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого), Общество определяет, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательств по аренде.

Арендатор признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом (далее – ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде.

ППА оценивается по фактической стоимости. После первоначального признания договора аренды стоимость ППА погашается путем амортизации ежемесячно за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются. Срок полезного использования должен соответствовать сроку аренды, при этом учитываются возможности сторон изменять указанные сроки и условия и намерения реализации таких возможностей. ППА земельным участком подлежит амортизации, т.к. установлен срок аренды.

Обязательство по аренде представляет собой кредиторскую задолженность по уплате арендных платежей в будущем. Обязательство по аренде оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на эту дату. Арендные платежи необходимо дисконтировать с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, если такая ставка может быть легко определена. Если такая ставка не может быть легко определена, арендатор использует ставку привлечения им дополнительных заемных средств (п. 26 МСФО (IFRS) 16).

Расчет сумм процентных расходов по обязательству определяется при дисконтировании арендных платежей при первоначальной оценке обязательства исходя из планового графика арендных платежей и ставки дисконтирования. После даты начала аренды обязательство по аренде увеличивается на сумму процентов на дату арендного платежа, предусмотренную графиком, и на отчетную дату. Сумма процентов за период начисления должна быть равна сумме процентов, рассчитанных при дисконтировании арендных платежей при последней оценке обязательства.

Ставка дисконтирования рассчитывается на дату заключения договора аренды, подлежит пересчету только в случае изменения срока аренды и (или) изменения оценки опциона на покупку базового актива (п. 41 МСФО (IFRS) 16).

ППА отражается в составе «Основные средства» или «Запасы», в зависимости от классификации по каждому договору аренды.

2.2 Учет запасов

Учет запасов ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина РФ от 15.11.2019 №180н.

Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасами, в частности, являются:

- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;
- готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи.

ГМЦ, приобретенные для управленческих нужд, учитываются в качестве запасов.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные п.4 ФСБУ 6/2020 «Учет основных средств», и стоимостью не более 100 000 руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе МПЗ

Единицей бухгалтерского учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер.

Первоначальная оценка МПЗ отражается в учете по фактической себестоимости.

Объекты недвижимости, приобретенные для перепродажи, оцениваются по себестоимости приобретения, включая все расходы, связанные с их приобретением.

МПЗ оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих:

- фактическая себестоимость запасов;
- чистая стоимость продажи запасов, определяемая в соответствии с ФСБУ 5/2019.

Оценка объектов недвижимости при реализации и прочем выбытии определяется по себестоимости каждой единицы. По иным МПЗ применяется метод оценки при отпуске в производство, реализации и прочем выбытии запасов по средней себестоимости.

При отпуске в производство и ином выбытии МПЗ их оценка производится по средней себестоимости по каждой единице учета материалов. В расчет средней оценки единицы учета материалов включаются

количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления в течение данного месяца (отчетного периода).

Оценка незавершенного производства производится по фактической себестоимости.

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов создается в случае, когда текущая рыночная стоимость такой продукции (работ, услуг) на отчетную дату оказалась меньше ее фактической себестоимости.

2.3 Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или срок не установлен. Кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Общество осуществляет перевод долгосрочной кредиторской задолженности (ее части) в краткосрочную, если на отчетную дату срок погашения задолженности (части задолженности) составляет не более 12 месяцев после отчетной даты.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности информация о дебиторской и кредиторской задолженности, относящаяся к одному контрагенту, отражается развернуто.

Исходя из требования осмотрительности, Общество осуществляет начисление резерва по сомнительным долгам. Дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в срок, установленный договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями, считается сомнительной.

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. При этом учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение сроков оплаты (свыше 180 дней);
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника;
- невозможность удержания имущества должника, отсутствие встречной кредиторской задолженности;
- обеспеченность долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.

Если на отчетную дату организация уверена в получении оплаты какой-то конкретной просроченной дебиторской задолженности, резерв на эту сумму задолженности не создается.

Резерв по сомнительным долгам организаций, являющихся связанными сторонами, не создается.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе Общества с учетом (за вычетом) начисленного резерва по сомнительным долгам.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

2.4 Займы и кредиты

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008. № 107н.

Проценты по полученным кредитам и займам включаются в стоимость инвестиционного актива или в состав прочих расходов равномерно в течение срока договора займа (кредитного договора).

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств.

Проценты по кредитам и займам, срок оплаты которых превышает 12 месяцев от отчетной даты, в балансе отражаются в составе долгосрочных обязательств.

2.5 Расходы будущих периодов

Затраты, понесенные Обществом в отчетном периоде, отражаются в качестве расходов будущих периодов, если они связаны с формированием актива, доходы от использования которого будут получены в будущем. Отнесение таких затрат в состав расходов будущих периодов регулируется действующими стандартами бухгалтерского учета при условии выполнения условий п.16 ПБУ 10/99. К таким затратам могут относиться:

- расходы, понесенные в связи с предстоящими работами (п.16 ПБУ 2/2008)
- дополнительные расходы по приобретению финансовых вложений до момента принятия финансовых вложений к учету;
- иные затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, если они обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов и когда связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем, а также отвечающие критериям признания активов.

Срок списания расходов будущих периодов устанавливается Обществом самостоятельно в момент признания расхода на основании договоров и других документов, оформленных в установленном порядке.

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в отчетности при сроке их списания:

- менее чем через 12 месяцев после отчетного периода – в составе оборотных активов (по статье баланса «Прочие оборотные активы»);
- более 12 месяцев после отчетного периода – в составе внеоборотных активов (по статье баланса «Прочие внеоборотные активы»).

2.6 Выручка, прочие доходы

Выручка от продажи товаров (продукции) и оказания услуг принимается к бухгалтерскому учету с учетом Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99 приказ Минфина от 06.05.1999 № 32н). Выручка признается по мере отгрузки товаров (продукции) покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и других аналогичных обязательных платежей.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими доходами (за исключением случаев, когда размер выручки по прочим договорам является существенным для характеристики финансового положения организации).

В составе прочих доходов Общества признаются: доходы от предоставления в пользование денежных средств; доходы в виде штрафов за нарушение условий договоров; прибыль прошлых лет, признаваемая в отчетном году; суммы кредиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности; курсовые разницы; прочие доходы.

2.7 Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы, прочие расходы

Затраты на приобретение услуг, необходимых для осуществления производственной деятельности организации, признаются в составе расходов по обычным видам деятельности. Произведенные расходы признаются в том отчетном периоде, к которому они относятся. Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с арендой помещений, амортизация основных средств, услуги связи и телекоммуникации, зарплата, отчисления в страховые социальные фонды, командировочные и прочие расходы.

Коммерческие и управленческие расходы полностью признаются в текущем периоде в качестве расходов по обычным видам деятельности и списываются на расходы отчетного периода.

Расходы, не относящиеся к расходам по обычным видам деятельности и управленческим, учитываются в составе прочих расходов: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов); расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета, а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; прочие расходы (налоги и сборы за счет финансовых результатов и др.); штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных организацией убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; курсовые разницы; прочие расходы.

Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, а также возмещение причиненных организацией убытков принимаются к бухгалтерскому учету в суммах, присужденных судом или признанных организацией.

2.8 Учет активов, связанных со строительством

Бухгалтерский учет объектов незавершенного капитального строительства, а также группировка строительных затрат осуществляется в соответствии с:

- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н;
- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н;
- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н;
- Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденным приказом Минфина РФ от 30 декабря 1993 г. № 160;
- Методикой определения сметной стоимости строительной продукции на территории РФ. МДС 81-35.2004, утвержденной Постановлением Госстроя РФ от 05 марта 2004 г.

Активы, связанные со строительством, подлежащие передаче инвесторам, дольщикам, покупателям до момента признания выручки от продажи являются незавершенным производством, в бухгалтерской (финансовой) отчетности квалифицируются в составе запасов.

К объекту строительства в целях определения единицы калькулирования затрат и формирования финансового результата относятся объекты, ввод в эксплуатацию которых предполагает наличие Разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта.

Единицей учета затрат по строительству объектов, подлежащих передаче инвесторам, является объект капитального строительства.

Объекты капитального строительства учитываются по фактической себестоимости. Фактическими затратами на создание объектов капитального строительства являются, затраты, определенные Методикой определения сметной стоимости строительной продукции на территории РФ. МДС 81-35.2004 и предусмотренные проектно-сметной документацией и сводным сметным расчетом стоимости строительства.

Учет вложений в оборотные активы, связанные со строительством, осуществляется:

- Заказчиком в порядке формирования стоимости актива с последующей передачей капитальных затрат Застройщику (в рамках договора на осуществление функций Заказчика строительства);
- Застройщиком в целом по объекту строительства до передачи Инвесторам (в рамках Закона от 25.02.99 №39-ФЗ), Участникам долевого строительства (в рамках Закона от 30.12.04 №214-ФЗ) по заключенным договорам, предполагаемым финансирование строительства, или Покупателям по договорам купли-продажи введенного в эксплуатацию объекта, а также иными способами реализации объектов строительства, не противоречащими законодательству;
- Инвестором до полного формирования стоимости объекта строительства и перевода в состав соответствующих активов организации, в соответствии с требованием нормативных документов по бухгалтерскому учету.

Объекты капитального строительства учитываются по фактической себестоимости. Фактическими затратами на создание объектов капитального строительства являются затраты, предусмотренные проектно-сметной документацией и сводным сметным расчетом стоимости строительства, в том числе:

- стоимость проектно-изыскательских работ;
- стоимость материалов, переданных подрядчикам на давальческой основе;
- стоимость оборудования, входящего в смету строек;
- стоимость строительно-монтажных работ;
- расходы по оформлению правоустанавливающих документов на аренду земельных и лесных участков под объекты строительства;
- расходы по краткосрочной аренде земельных и лесных участков под объекты строительства;
- расходы по разработке, согласованию и государственной экспертизе проектов освоения лесов на лесные участки, предоставленные для строительства объектов;
- расходы на получение разрешений и согласований органов местного самоуправления;
- стоимость услуг инспектирующих органов (архитектурно-строительный надзор, санитарно-эпидемиологический надзор, пожарный надзор и др.);
- расходы по возмещению землепользователям потерь (убытков и упущенной выгоды), причиненных изъятием земельного участка;
- расходы, связанные с оформлением: паспорта технической инвентаризации объекта; землеустроительных проектов по выбору, предоставлению земельных и лесных участков, переводу в земли промышленности земель иных категорий; плана лесного участка для его регистрации в государственном лесном реестре; кадастрового плана земельного участка; документов на государственную регистрацию права собственности заказчика на объект строительства;
- затраты по пуско-наладочным работам (работам по наладке оборудования, индивидуальное и комплексное опробование оборудования вхолостую с целью проверки монтажа, а также проведения пуско-наладочных

работ под нагрузкой до момента принятия к учету объекта основных средств с целью тестирования готовности объекта к вводу в эксплуатацию);

- агентское вознаграждение по строительству объектов;
- проценты за пользование целевыми кредитными средствами, использованными на создание объектов капитального строительства;
- амортизация временных титульных сооружений, затраты по возведению временных нетитульных сооружений, затраты по ликвидации временных сооружений;
- вновь создаваемые временные титульные сооружения и затраты по возведению временных нетитульных сооружений, а также затраты по ликвидации временных сооружений отражаются в составе объектов незавершенного строительства с последующем включением в стоимость объектов строительства;
- прочие затраты, предусмотренные проектно-сметной документацией.

В зависимости от договорных условий возможны следующие варианты приемки Обществом работ по строительству и отражению затрат в учете:

- Ежемесячно, ежеквартально, иные периоды, определенные договором;
- После полного завершения работ.

Учет строительных затрат организован:

- В целом по строительству;
- По объектам строительства;
- По статьям затрат

Учет затрат ведется нарастающим итогом с момента начала строительства до момента ввода объекта строительства в эксплуатацию или до момента передачи объекта строительства по акту приема-передачи.

Строительные затраты капитализируемые по объектам строительства, подлежащие передаче инвесторам, дольщикам, покупателям, но не переданные им на отчетную дату, квалифицируются как актив в виде незавершенного производства и отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе запасов (ФСБУ 5/2019).

Учет затрат в разрезе объектов капитального строительства ведется на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом». Сумма НДС, относящаяся к таким затратам, учитывается на счете 19.33.1 «НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)».

Договор долевого участия заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

При этом, согласно положениям Закона № 214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, а обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу и депонируемые на таком счете, денежные средства дольщиков не являются собственностью застройщика, который не вправе

ими распорядиться. Соответственно, денежные средства не соответствуют понятию актива (не удовлетворяют критериям признания актива в понятии, изложенном в п. 7.2 и п. 8.1 Концепции бухгалтерского учёта в рыночной экономике России, одобренной Методологическим советом по бухгалтерскому учёту при Минфине РФ, Президентским советом ИПБ 29.12.1997). Денежные средства, поступившие на счета эскроу, отражаются с применением забалансового счета 008.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу», до момента раскрытия счета эскроу.

С целью контроля расчетов с дольщиками по договорам долевого участия, по факту регистрации ДДУ, на счетах бухгалтерского учета отражается обязательство перед дольщиками в размере стоимости договора по счету 86 «Целевое финансирование» и дебиторская задолженность по оплате данного договора по счету 76 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами».

При составлении финансовой отчетности, до даты раскрытия счетов эскроу, дебетовое сальдо счета 76.33.3 сворачивается с кредитовым сальдо 86.33.1 и в финансовой отчетности не отражается.

Обязательства, отраженные по кредиту счета 86, подлежат закрытию на дату признания дохода в сумме финансирования строительства по договору долевого участия, инвестиционному договору.

В период строительства первого Этапа/Очереди (до РНВ) КОМПЛЕКСА С МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКОЙ при условии осуществления Специализированным Застройщиком одного основного вида деятельности:

- Общество учитывает расходы на содержание Заказчика-застройщика (включая управленческие расходы), относящиеся к строительству по договорам долевого участия обособленно на счете 08.33.3 «Содержание заказчика-застройщика» и включает в себестоимость запасов, если они непосредственно связаны с созданием объектов строительства многоквартирного дома или иного объекта недвижимости (подп. "б" п. 18, подп. "г" п. 26 ФСБУ 5/2019). Расходы на содержание Заказчика-застройщика в период строительства первого Этапа/Очереди формируют себестоимость объектов капитального строительства и распределяются на объекты строительства и подобъекты.
- Коммерческие расходы Застройщика (расходы на рекламу и привлечение инвесторов, дольщиков, покупателей) учитываются обособленно на счете 08.33.3 «Содержание заказчика-застройщика», не признаются расходами, непосредственно связанными со строительством, и не формируют себестоимость объектов капитального строительства.

В период строительства первого Этапа/Очереди (до РНВ) коммерческие расходы Застройщик отражает в бухгалтерском балансе по строке «Прочие оборотные активы», в том числе «Затраты не увеличивающие стоимость объектов до окончания строительства».

2.9 Отложенные налоги.

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учёту «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.02. № 114н.

Отложенные налоговые активы и обязательства исчисляются Обществом с целью раскрытия в бухгалтерской отчетности информации о расчетах налога на прибыль организации и различия налога на бухгалтерскую прибыль (убыток), признанного в бухгалтерском учете, от налога на налогооблагаемую прибыль, сформированного в бухгалтерском учете и отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Отложенные налоговые активы принимаются к бухгалтерскому учёту в размере величины, определяемой как произведение вычитаемых разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, действующую на отчетную дату.

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в балансе предприятия развернуто.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных бухгалтерского учета. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль отчетного периода.

3. КОРРЕКТИРОВКИ И ПРОЧИЕ ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТЕ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ПРЕДЫДУЩИМ ПЕРИОДАМ

В Бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества по итогам 2024 г. были допущены технические ошибки в части учета затрат на незавершенное строительство инвестиционных объектов.

Корректировки в связи с обнаружением ошибки отражены ретроспективно в соответствующих строках отчетности 2024 г.

Результаты корректировок отражены в таблице:

на 31.12.2024 г.

Строка бухгалтерского баланса	Код строки	Данные предыдущей отчетности	Корректировка	Данные текущей отчетности с учетом корректировки
		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2024 г.
АКТИВ				
I. Внеоборотные активы, в том числе				
Основные средства	1150	29 854	-29 854	0
Итого по разделу I	1100	30 775	- 29 854	921
II. Оборотные активы, в том числе				
Запасы	1210	15 291	29 854	45 145
в т. ч. незавершенное строительство инвестиционных объектов		15 291	29 854	45 145
Итого по разделу II	1200	50 488	29 854	80 342

4. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

4.1 Основные средства и капитальные вложения

Краткосрочные и долгосрочные договоры аренды.

Обществом заключен договор аренды помещений.

Срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предметов аренды и отражаются за балансом по стоимости годовой арендной платы.

Арендованные основные средства Общества не классифицируются в качестве объектов учета неоперационной (финансовой) аренды в соответствии с критериями ФСБУ 25/2018, в связи с этим ФСБУ 25/2018 Обществом не применяется.

Основные средства, полученные по договору аренды, числящиеся за балансом (тыс. руб.):

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	Расходы на аренду в 2025 году (сумма годовой арендной платы)	Будущие арендные платежи по договорам (на следующий год)
--------------	---------------	---------------	--	--

Аренда нежилых помещений	85	26	85	85
ИТОГО арендные платежи по краткосрочным договорам аренды	85	26	85	85

4.2 Запасы

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода запасов представлено в Приложениях к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год в Таблице 6.1. «Наличие и движение запасов».

Материально-производственные запасы не передавались в залог третьим лицам.

В соответствии с требованиями федерального стандарта ФСБУ 5/2019, объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации, с 2021 года включаются в состав запасов.

В 2025 г. основным видом деятельности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РОСТОКИНО-РУСАНОВА» являются подготовительные мероприятия по реализации Проекта комплексного развития территорий нежилкой застройки города Москвы, расположенной по адресам: г. Москва, Сельскохозяйственная ул., влд. 4, проезд Русанова, влд. 2-6. В соответствии с Постановлением Правительства города Москвы от 26.09.2024 г. №2192-ПП. Общество планирует выступать Застройщиком по Проекту.

За 2025 год затраты Общества, связанные с созданием объектов недвижимого имущества, предназначенных для продажи в ходе обычной деятельности организации, отражены в сумме 359 051 тыс. руб. по стр. 1210 «Запасы», в том числе «Незавершенное строительство инвестиционных объектов», а именно:

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			затраты за период	списано	
СОЮЗ-3 г.Москва, пр-д.Русаново вл. 2-6 (Общие)	за 2025г.	30 104	283 366	-	313 470
	за 2024г.	-	30 104	-	30 104
СОЮЗ-3 г.Москва, ул.Сельскохозяйственная влд.4 (Общие)	за 2025г.	12 807	-	(3 078)	9 729
	за 2024г.	-	12 807	-	12 807
СОЮЗ-3 г.Москва, ул.Сельскохозяйственная влд.4 (Сети электро-снабжения)	за 2025г.	-	2 500	-	2 500
	за 2024г.	-	-	-	-
СОЮЗ-3 пр-д Русаново, влд 2-6 + Сельскохозяйственная влд.4 (Общие распределяемые на 2 площадки)	за 2025г.	2 234	31 118	-	33 352
	за 2024г.	-	2 234	-	2 234
Итого:	за 2025г.	45 145	316 984	(3 078)	359 051
	за 2024г.	-	45 145	-	45 145

Резерв под обесценение материально-производственных запасов не создавался, так как на балансе Общества отсутствуют материальные ценности, имеющие признаки обесценения.

4.3 Денежные средства и денежные эквиваленты

По статье «Денежные средства» отражаются средства Общества на счетах в банках и кредитных организациях, в операционных и иных кассах.

Для целей составления Отчета о движении денежных средств (форма №4) денежные потоки квалифицируются на основании критериев, установленных пунктами 9 - 11 ПБУ 23/2011¹. Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы отражаются как денежные потоки от текущих операций.

Остатки денежных средств организации, находящихся на рублевых счетах, составляют:

тыс. руб.

	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.
Расчетный счет	154	198
ИТОГО:	154	198

Ограничений на использование денежных средств на отчетные даты нет.

Возможности по привлечению дополнительных денежных средств

тыс. руб.

Наименование показателя	Сумма		Сумма обязательного (неснижаемого) остатка	
	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г.
Суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам)	2 612 845	2 921 913	-	-

Движение денежных средств за отчетный и предшествующий периоды представлено в Отчете о движении денежных средств.

Увязка сумм денежных средств и денежных эквивалентов бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств представлена в следующей таблице:

Увязка сумм бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств		
Показатель	на 31.12.2025 г., тыс. руб.	на 31.12.2024 г., тыс. руб.
Остаток денежных средств (Отчет о движении денежных средств, стр.4500)	154	198
Остаток денежных средств (Бухгалтерский баланс, стр.1250)	154	198
в том числе:		
Расчетные счета	154	198

В течение отчетного периода организация направила денежные средства в размере 72 294 тыс. руб. на поддержание деятельности организации на уровне существующих объемов производства.

В 2025 г. и 2024 г. имели место существенные денежные потоки между организацией и ее основными (материнскими), дочерними и зависимыми обществами и товариществами, которые отражены в отчете о движении денежных средств по следующим статьям, тыс. руб.:

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2025 г.	За Январь - Декабрь 2024 г.
Денежные потоки от текущих операций			

¹ Положение по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011) утверждено Приказом Минфина РФ от 02.02.2011 г. №11н.

Платежи – всего			4 305	-
в том числе:				
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги			4 305	-
Денежные потоки от финансовых операций				
Поступления – всего		4310	309 068	78 088
в том числе:				
получение кредитов и займов		4311	309 068	78 088

4.4 Дебиторская задолженность

Наличие и движение дебиторской задолженности представлено в Приложениях к пояснениям к Бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год в Таблице 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности».

Дебиторская задолженность отражена в соответствии с данными на счетах учета расчетов Общества. Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, закрепленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), а также установленными оценочными значениями.

Резерв по сомнительным долгам в 2024 году не создавался в связи с отсутствием просроченной задолженности. Информация о просроченной дебиторской задолженности за 2025 год представлена в Приложениях к пояснениям к Бухгалтерской (финансовой) отчетности в Таблице 7.2 «Просроченная дебиторская задолженность». По состоянию на 31.12.2025 г. у Общества сформирован резерв по сомнительным долгам на общую сумму 4 тыс. руб. В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность показана за минусом резерва по сомнительным долгам.

4.5 Кредиторская задолженность

Наличие и движение кредиторской задолженности представлено в Приложениях к пояснениям к Бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год в Таблице 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

По состоянию на 31.12.2024 г. и 31.12.2025 г. просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

У Общества заключен договор нецелевого займа с ООО «СТРОЙРЕСУРС» с целью привлечения оборотных средств для осуществления текущей операционной деятельности. Сумма договора – 3 000 000 тыс. руб., срок действия договора – до 31.12.2026 г.

По состоянию на 31.12.2025 г. срок погашения задолженности по займу, выданному ООО «СТРОЙРЕСУРС», составляет менее 12 месяцев, в связи с этим Общество отражает задолженность по ним по стр. 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса.

За 2024 год

тыс. руб.

Виды заемных средств	Валюта	Срок погашения (год)	Процентная ставка	Задолженность на 31 декабря 2023 г.	Получено заемных средств, тыс. руб.	Начислено процентов, тыс. руб.	Возвращено заемных средств, погашено процентов	Задолженность на 31 декабря 2024 г.
Займы полученные	Российский рубль	2026	Ключевая % ставка ЦБ РФ + 4%	-	78 088	3 574	-	81 662
Итого				-	78 088	3 574	-	81 662

За 2025 год

тыс. руб.

Виды заемных средств	Валюта	Срок погашения (год)	Процентная ставка	Задолженность на 31 декабря 2024 г.	Получено заемных средств, тыс. руб.	Начислено процентов, тыс. руб.	Возвращено заемных средств, погашено процентов	Задолженность на 31 декабря 2025 г.
Займы полученные	Российский рубль	2026	Ключевая % ставка ЦБ РФ + 4%	81 663	309 068	51 014	-	441 744
Итого				81 662	309 068	51 014	-	441 744

В течение отчетного и прошлого периода Общество начислило проценты по полученным кредитам и займам в следующих размерах:

тыс. руб.

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
Сумма процентов, начисленная за период, всего	51 014	3 574
Сумма процентов, включенная в расходы текущего периода	51 014	3 574
Сумма процентов, включаемых в стоимость инвестиционного актива, по займам, взятым на цели приобретения (сооружения) инвестиционного актива.	-	-

4.6 Налоги и сборы

Наименование показателя	за 2025 г.		за 2024 г.	
	Начислено	Уплачено	Начислено	Уплачено
Всего	3 424	2 149	78	
в том числе:				
Бюджеты субъектов Российской Федерации - всего	3 424	2 149	78	
Налог на имущество	3 424	2 149	78	-

4.7 Отложенные налоги

В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы (по налогу на прибыль) отражаются составе внеоборотных активов, отложенные налоговые обязательства – в составе долгосрочных обязательств. Ставка отложенных и постоянных налоговых активов (обязательств) на 31.12.2025 г. с учетом изменений законодательства составляет 25%.

Расчет суммы текущего налога на прибыль (текущего налогового убытка)

тыс. руб.

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
Условный расход по налогу на прибыль	-	-
Условный доход по налогу на прибыль	(15 335)	(737)
Постоянный налоговый актив	-	-
Постоянное налоговое обязательство	16	-
Отложенный налоговый актив	15 320	737
Отложенное налоговое обязательство	(1)	-
Текущий налог на прибыль	-	-

В течение отчетного периода следующие суммы постоянных и временных разниц повлекли корректировки условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль отчетного периода

тыс. руб.

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
Постоянные разницы	65	-
Временные (налогооблагаемые) разницы	61 280	2 948
Временные (вычитаемые) разницы	4	0

Постоянные разницы за 2025 год представлены в таблице:

тыс. руб.

Наименование показателя	Сумма	ПНО(+)/ПНА(-)
<i>Внерезидентские расходы</i>		
Пени и штрафы по налогам	2	1
Безвозмездная передача	14	3
Списание НДС за пределами 3-х лет	49	12

Движение отложенных налоговых активов в 2025 году представлено в таблице:

тыс. руб.

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
09	-	-	27 196	-	16 240	-
Расходы будущих периодов	-	-	1	-	1	-
Резервы сомнительных долгов	-	-	1	-	1	-
Убыток текущего периода	-	-	11 877	(11 877)	-	-
Убытки прошлых лет	921	-	15 317	-	16 238	-

Движение отложенных налоговых обязательств в 2025 году представлено в таблице:

тыс. руб.

Счет	Сальдо на начало периода	Обороты за период	Сальдо на конец периода

Виды активов и обязательств	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
77	-	-	-	1	-	1
Внеоборотные активы	-	-	-	1	-	1

4.8 Выручка и себестоимость продаж

Выручка от продажи продукции, товаров, работ и услуг за отчетный и предшествующий периоды отсутствует.

Информация о расходах по обычным видам деятельности представлена в Приложениях к пояснениям у Бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 г. в Таблице 10 «Расходы по обычным видам деятельности».

4.9 Прочие доходы и расходы

тыс. руб.

Наименование показателя	За 2025 год		За 2024 год	
	Прочие доходы	Прочие расходы	Прочие доходы	Прочие расходы
Штрафы, пени, неустойки по налогам и сборам	-	2	-	-
Судебные издержки	-	5 345	-	-
Налоги и сборы	-	3 424	-	-
Расходы по безвозмездной передаче товаров (работ, услуг)	-	14	-	-
Услуги кредитных организаций	-	1 487	-	2
Проценты к уплате	-	51 014	-	3 574
Резервы по сомнительным долгам	-	4	-	-
Списание НДС свыше 3-х лет	-	49	-	-
Итого	-	10 325	-	3 576

4.10 Информация по сегментам

Общество в соответствии с п. 3 ПБУ 12/2000 не предоставляет информацию по сегментам.

4.11 Информация о связанных сторонах и бенефициарах

В 2025 году связанными сторонами для Общества являются:

Полное фирменное наименование или ФИО связанного лица	Для Ю.Л. - ИНН, для Ф.Л. – гражданство	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанной стороной
Организации		
Департамент городского имущества г. Москвы	7705031674	Бенефициарный владелец
Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙРЕСУРС»	9728102935	Является материнской компанией по отношению к Обществу 49%
Общество с ограниченной ответственностью «КРТ»	9709090836	Является материнской компанией по отношению к Обществу 51%
Акционерное общество «РОДИНА»	9722002420	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
Общество с ограниченной ответственностью «ГКР-УК»	9717106688	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)

Полное фирменное наименование или ФИО связанного лица	Для Ю.Л. - ИНН, для Ф.Л. – гражданство	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанной стороной
Общество с ограниченной ответственностью «С-НЕДВИЖИМОСТЬ»	9717111712	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РОДИНА ПЕРЕДЕЛКИНО»	9717117697	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА «ПАРТНЕРЫ»	7703425497	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
Общество с ограниченной ответственностью «ГКР»	7702840557	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
Общество с ограниченной ответственностью «РОДИНА СТРОЙ ГРУПП»	7702841712	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИСКРА»	7703429621	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
Общество с ограниченной ответственностью «ГРАДПРОЕКТ»	7703403101	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
Общество с ограниченной ответственностью «ГРУППА РОДИНА»	7707437415	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИНВЕСТ»	9723173234	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
Общество с ограниченной ответственностью «УК-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	7708410342	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РОДИНА-1»	7704638233	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
Общество с ограниченной ответственностью «ИЖК»	9715440260	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МАРФИНО»	7751263119	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РУМЯНЦЕВО»	7751264112	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
Акционерное общество «РЕГИОНИНВЕСТ»	7751267339	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦЕНТРПРОГРЕССА ХУДОЖЕСТВЕННОЙ ГИМНАСТИКИ»	5003066337	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
Автономное некоммерческое общество «КАМПУС БИМ»	3702269054	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
Общество с ограниченной ответственностью «КВАРТАЛ МАНУФАКТУР»	3702259881	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)

Полное фирменное наименование или ФИО связанного лица	Для Ю.Л. - ИНН, для Ф.Л. – гражданство	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанной стороной
Акционерное общество «РОСТОКИНСКАЯ КАМВОЛЬНО-ОТДЕЛОЧНАЯ ФАБРИКА»	7717029790	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА «РОДИНА»	7751295294	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
Общество с ограниченной ответственностью «КЛУБ»	7751334970	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БОРУС»	7751334560	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
Общество с ограниченной ответственностью «КОНЦЕРТНЫЙ ЗАЛ»	7751349285	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
Акционерное общество «ЮР-ГРУПП»	7751368182	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТЕРРИТОРИЯ»	7716251960	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРОСТРАНСТВО»	7716251946	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
Общество с ограниченной ответственностью «СТРУКТУРА»	7716251953	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
Общество с ограниченной ответственностью «ТЕХИНВЕСТ»	7734552103	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
Общество с ограниченной ответственностью «ЮЖНОЕ СОЗВЕЗДИЕ»	7724218389	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)

В рамках выполнения требований п.14 ст.7 Федерального закона от 07.08.2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» сообщаем, что конечным бенефициаром Общества является Департамент городского имущества города Москвы.

Операции, проведенные со связанными сторонами, в 2024 году:

Аффилированные лица	Характер договора	Сальдо на 01.01.2024, тыс. руб. (Дт+ / Кт-)	Оборот Дт, тыс. руб.	Оборот Кт, тыс. руб.	Сальдо на 31.12.2024, тыс. руб. (Дт+ / Кт-)
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦПХГ»	Аренда недвижимости	-	-	(26)	(26)
ООО «СТРОЙРЕСУРС»	Займ полученный	-	7 200	(88 862)	(81 662)

Операции, проведенные со связанными сторонами, в 2025 году:

Аффилированные лица	Характер договора	Сальдо на 01.01.2024, тыс. руб. (Дт+ / Кт-)	Оборот Дт, тыс. руб.	Оборот Кт, тыс. руб.	Сальдо на 31.12.2024, тыс. руб. (Дт+ / Кт-)
ООО «КРТ»	Консультационные услуги по закупочной деятельности	-	2 487	(2 754)	(267)

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦПХГ»	Аренда недви- мости	(26)	-	(85)	(111)
ООО «СТРОЙРЕСУРС»	Займ полученный	(81 662)	-	(360 082)	(441 744)

Расчеты со связанными сторонами осуществлялись в безналичной форме.

4.12 Информация о непрерывности деятельности

События и условия, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, отсутствуют.

В Обществе отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Прекращенных операций не было.

4.13 События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

События после отчетной даты отсутствуют.

4.14 Прочая информация

В отношении Общества не ведётся судебных разбирательств, способных оказать существенное влияние на деятельность Общества. Прочие условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

В Обществе, несмотря на отрицательные чистые активы, отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке. Основным видом деятельности Общества являются подготовительные мероприятия по реализации Проекта комплексного развития территорий нежилой застройки города Москвы, расположенной по адресам: г. Москва, Сельскохозяйственная ул., влд. 4, проезд Русанова, влд. 2-6, в соответствии с Постановлением Правительства города Москвы от 26.09.2024 г. №2192-ПП. Общество планирует выступать Застройщиком по Проекту.

Вероятность уменьшения экономических выгод при наличии обязанности, возникшей из прошлых событий хозяйственной деятельности, отсутствует.

4.15 Информация о рисках хозяйственной деятельности

Страновые и региональные риски

Правовая, налоговая и регуляторная системы Российской Федерации продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что в купе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Конфликт в Украине и связанные с ним события увеличили риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады и других стран, а также ответных санкций, введенных Правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической

неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению притока прямых инвестиций, а также значительно затруднило доступ к заемному капиталу.

Обществом реализованы меры по предотвращению негативного воздействия указанных выше санкций на его деятельность. На постоянной основе отслеживаются изменения в отношении введенных санкций и оценивается вероятность негативных последствий для его деятельности.

Общество располагает достаточным уровнем финансовой стабильности, чтобы преодолеть краткосрочные и среднесрочные негативные экономические последствия в стране и регионах.

Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности (помимо описанных выше) по оценке Общества отсутствуют.

Генеральный директор

Погодаева Т. В.

27.03.2026 г.