

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества с ограниченной ответственностью «ЭЛИТНЫЕ ДОМА» за 2025 г.

Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛИТНЫЕ ДОМА»

Сокращенное наименование организации: ООО «ЭЛИТНЫЕ ДОМА»

Общество зарегистрировано по адресу: Россия, 105005, г. Москва, ул. Смирновская, д.10, строение 8, кабинет 8

Данные о государственной регистрации Общества: 26.12.2014г.

ОГРН 1147748157061

ИНН 7706415641 КПП 772201001

ОКПО 72145632

ОКОПФ 12165

ОКФС 16

Основной вид деятельности: 74.90 Деятельность профессиональная, научная и техническая прочая, не включенная в другие группировки.

Общество подлежит обязательному аудиту. Аудиторская компания ООО "АУДИТ КОМПЛЕКС" ИНН 7727287800 ОГРН 1167746372859.

Численность персонала составляет:

- на 31.12.2024 г. - 6 человек,

- на 31.12.2025 г. - 10 человек.

Исполнительный орган Общества: исполнительным органом общества является Генеральный директор Клиновая Светлана Александровна.

Доступ к сведениям ограничен (абзац третий п. 1 ст. 6 Федерального закона от 08.08.2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей») ГРН 2227708621424 от 15.09.2022 г.

Общество не имеет филиалов и дочерних обществ.

Уставный и добавочный капитал

На конец отчетного периода уставный капитал Общества составил 144 750 тыс. руб.

Изменений уставного капитала в 2025 году не происходило.

В 2025 году за счет дополнительного вклада участника был увеличен добавочный капитал на 144 660 тыс. руб., и составил:

- на 31.12.2024 г. – 278 758 тыс. руб.,

- на 31.12.2025 г. – 423 418 тыс. руб.

Информация о деятельности организации

Общество владеет земельными участками, находящимися в Солнечногорском районе Московской области на удалении 25 км от МКАД, назначение которых определено под многоэтажное жилищное строительство.

В 2025 году началось освоение земельных участков, с целью подготовки документации по планировке территории проведены инженерно-геодезические, геологические и экологические изыскания, заключены договоры на создание архитектурно- градостроительной концепции жилого комплекса, на выполнение схемы транспортного обслуживания, моделирование транспортных потоков.

Табличные пояснения являются приложением к настоящим Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

1. Учетная политика

1.1. Основа составления

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена в соответствии с федеральными стандартами и систематизирована в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" и ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Бухгалтерский учет ведется с применением персональных компьютеров с помощью программы «1С».

В целях признания доходов и расходов в бухгалтерском учете и при расчете налога на прибыль Организация использует метод начисления.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости (обесценение), а также оценочных обязательств.

1.2. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

В составе нематериальных активов отражаются приобретенные и (или) созданные организацией результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности (исключительные права на них), используемые в деятельности общества, первоначальной стоимостью свыше 100 000 рублей в течение длительного времени (продолжительностью свыше 12 месяцев).

1.3. Основные средства

В составе основных средств отражается имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и стоимостью более 100 тыс. рублей.

Приобретенные объекты первоначальной стоимостью до 100 тыс. руб. за единицу списываются в расходы.

Объекты основных средств принимаются к учету по фактическим затратам на приобретение.

В отчетности основные средства показываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения, за исключением зданий и сооружений, а также земельных участков, которые отражаются по переоцененной стоимости.

Амортизация основных средств производится из ожидаемого срока использования основного средства. Амортизация начисляется линейным способом.

Доходы и потери от выбытия основных средств отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

1.4. Учет аренды

При ведении бухгалтерского учета аренды Общество руководствуется требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н (ФСБУ 25/2018).

Общество использует право, предоставленное для арендатора пунктом 11 ФСБУ 25/2018, в отношении договоров аренды со сроком, не превышающим 12 месяцев, или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб.

Начисление амортизации права пользования активом начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания права пользования активом с бухгалтерского учета.

1.5. Финансовые вложения

Финансовые вложения принимаются к учету по фактическим затратам на приобретение.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из оценки, определяемой способом по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений (депозитные вклады, займы выданные).

1.6. Материально-производственные запасы

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение, включая ТЗР и прочие расходы, непосредственно связанные с их приобретением, без применения счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и счета 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

В случае снижения их стоимости на отчетную дату формируется резерв под снижение стоимости материальных ценностей.

При выбытии товарно-материальные ценности оцениваются по средней себестоимости.

1.7. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

1.8. Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

1.9. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам банковские депозиты до востребования и депозиты, размещенные на период до 90 дней.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС.

1.10. Уставный капитал

Уставный капитал отражен в сумме оплаченных долей. Величина уставного капитала соответствует установленной в уставе Общества.

1.11. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

Общество признает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество создает следующие оценочные обязательства:

- по предстоящей оплате заработанных неиспользованных отпусков работникам (с учетом страховых платежей).

Оценочные обязательства по оплате отпусков относятся на расходы по обычным видам деятельности

Условные обязательства и условные активы

Условные обязательства и условные активы не отражаются в бухгалтерском балансе, но раскрываются в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Условное обязательство (условный актив) возникает вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Общества обязательства (актива) на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

Условное обязательство раскрывается в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, кроме случаев, когда уменьшение связанных с ним экономических выгод маловероятно.

Условный актив раскрывается в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, когда связанные с ним поступления являются вероятными. При этом указывается оценочное значение или диапазон оценочных значений, если они поддаются определению.

1.12. Расчеты по налогу на прибыль

Задолженность Общества перед бюджетом по налогам включается в показатель «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Задолженность бюджета перед Обществом по налогам включается в показатель «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса.

1.13. Признание доходов

Доходы определяются по методу начисления, если иное не оговорено в договорах, т.е. определение момента перехода права собственности на товары, работы, услугах в особенном порядке на дату оформления актов, товарно-транспортных накладных, работы.

Выручка признается по мере оказания услуг и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и скидок, предоставленных покупателям.

В составе прочих доходов Общества учитываются:

- доходы от продажи основных средств и иных активов;
- доходы от продажи материалов, отходов;
- доходы от выявленных и оприходованных излишков;
- доходы от размещения денежных средств на депозит;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- прибыль прошлых лет;
- суммы кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности;
- прочие аналогичные доходы.

1.14. Признание расходов

Доходы определяются по методу начисления.

Управленческие и коммерческие расходы ежемесячно признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере. К управленческим расходам относятся расходы, не связанные с производственной или коммерческой деятельностью.

В составе прочих расходов учитываются:

- расходы, связанные с продажей основных средств и иных активов;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания.

2. Раскрытие существенных показателей

2.1. Нематериальные активы

Нематериальные активы в организации отсутствуют. Объект учета отсутствует.

2.2. Основные средства

Общество имеет в собственности земельные участки, назначение которых определено под многоэтажное жилищное строительство. Земельные участки учитывались в составе инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости.

В 2025 году на указанных земельных участках общество начало реализацию проекта освоения территории по строительству жилой застройки многоквартирных домов переменной этажности, таунхаусов, а также объектов инфраструктуры, социальных и коммерческих объектов.

В связи с изменением назначения использования земельных участков Общество переквалифицировало земельные участки из состава «Инвестиционной недвижимости» в состав «Запасов».

Данные по инвестиционной недвижимости представлены в таблице:

Наименование основных средств	Стоимость ЗУ на 31.12.2024	Переквалификация (+/-)	тыс. руб.
			Стоимость ЗУ на 31.12.2025
ЗУ д.Горетовка 50:09:0000000:195655 621 355 м2	661 189	(661 189)	-
ЗУ д.Горетовка 50:09:0000000:195656 64 080 м2	68 188	(68 188)	-
ЗУ д.Голубое 50:09:0070106:727 300 000м2	319 232	(319 232)	-
Итого	1 048 609	(1 048 609)	-

При проведении инвентаризации незавершенного строительства на 31.12.2024 года был проведен тест на обесценение, в 2025 году изменений по статье незавершенное строительство не происходило.

Капитальные вложения	Стоимость на 31.12.2024, и 31.12.2025	Обесценение на 31.12.2024 и 31.12.2025	тыс. руб.
			Балансовая стоимость на 31.12.2024 и 31.12.2025
Электросети	6 740	(6 740)	-
Электросеть временная Зеленоград	3 175	(3 175)	-
Итого	9 916	(9 916)	-

Пояснения по основным средствам представлены в таблице 4.1-4.5 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Основные средства пригодные для использования, но не используемые, на отчетную дату отсутствуют.

2.3. Арендованные основные средства

Обществом заключены два договора аренды нежилых помещений площадью 3м2 и 5м2, они не отражены в качестве права пользования активом, так как общество использовало право, предоставленное для арендатора пунктом 11 ФСБУ 25/2018, а именно, по одному договору рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. , по второму договору срок аренды не превышает 12 месяцев.

2.4. Запасы

В статью «Запасы» по строке 1210 бухгалтерского баланса включена стоимость запасов (материалы, объекты недвижимого имущества, находящиеся в процессе строительства (создания), прочие запасы и затраты).

В соответствии с требованиями пп. ж) п. 3 ФСБУ 5/19 «Запасы» в 2025 году Общество переквалифицировало земельные участки, находящиеся в собственности, из состава «Инвестиционной недвижимости» в состав «Запасов».

Резерв под обесценение запасов не создавался.

Пояснения по запасам представлены в таблице 6.1-6.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Авансы, выплаченные на приобретение запасов составляют:

на 31.12.2024 г. - 0 тыс. руб.

на 31.12.2025 г. – 6 010 тыс. руб.,

2.5. Дебиторская задолженность

В балансе задолженность отражена за минусом величины резерва по сомнительным долгам покупателей.

В обществе созданы резервы сомнительной задолженности, в 2025 году резервы не создавались и восстанавливались.

Расшифровка начисленных резервов по сомнительной задолженности представлена в таблице:

Контрагент	тыс. руб.	
	Сумма резерва на 31.12.2024	Сумма резерва на 31.12.2025
Андреевский парк ООО	1 000	1 000
Грин-Таун ООО	233	233
Жилищный капитал ГК ЗАО	9 000	9 000
Инвея ООО	1 616	1 616
Лимкар ООО	15 890	15 890
Лиринк ООО	4 000	4 000
Меридиан Энерго ООО	234	234
Министерство государственного имущества и земельных ресурсов Нижегород	263	263
МОЭСК ОАО	32 239	32 239
Росимущество	830	830
Итого	65 305	65 305

Пояснения по дебиторской задолженности представлены в таблице 7.1-7.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

2.6. Финансовые вложения

В составе финансовых вложений отражен предоставленный займ, под обесценение которого в ранее создан резерв в сумме 1 190 тыс. руб. В 2025 году начисление и восстановление резервов под обесценение финансовых вложений не производилось.

Пояснения по финансовым вложениям представлены в таблице 5.1-5.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

2.7. Денежные средства и их эквиваленты

Состав денежных средств и эквивалентов денежных средств представлен ниже.

Вид денежных средств	тыс. руб.	
	На 31.12.2024г., тыс. руб.	На 31.12.2025г., тыс. руб.
Касса	-	-
Расчетный счет	9 723	75 004
Итого	9 723	75 004

В отчете о движении денежных средств по строке 4129 в составе прочих платежей отражены:

- 39 806 тыс. руб. – уплата налога на землю (в 2024г. – 37 640 тыс. руб.),
- 116 тыс. руб. – услуги банка, (в 2024г. – 77 тыс. руб.),
- 760 тыс. руб. – НДС, представленный свернуто. (в 2024г. – 366 тыс. руб.).

На 31 декабря 2025г. в составе денежных средств отсутствуют денежные средства, недоступные для использования, так же, как и в предыдущих отчетных периодах.

В течение 2025 года общество осуществляло размещение денежных средств на депозитных счетах. Процентные доходы по депозитам и расходы по обслуживанию депозитов отражены в составе прочих доходов и расходов.

2.8. Кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности за отчетный период отражена представлена в таблице 8.1-8.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Общество не имеет просроченных обязательств по налогам и сборам.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

2.9. Оценочные обязательства

Обществом созданы оценочные обязательства по вознаграждениям работников и страховым взносам, расшифровка которых представлена в таблице 8.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Сроки исполнения обязательства по оплате отпусков 2025 г. точно не может быть определен и зависит от фактического предоставления отпуска сотрудникам.

2.10. Отложенные налоговые активы и обязательства

Общество применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». Информация о постоянных и временных разницах формируется Обществом на основании первичных учетных документов. Определение величины налога на прибыль в бухгалтерском учете производится на основании отраженных в нем показателей текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль. Эта величина соответствует сумме текущего налога по декларации по налогу на прибыль. Ставка налога на прибыль составляет 25%.

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

Виды активов и обязательств	сальдо на 31.12.2024		обороты за 2025 год		сальдо на 31.12.2025	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
09 Отложенные налоговые активы	86 957	-	8 641	3 763	91 835	
Незавершенное производство	0	-	26	0	26	.
Оценочные обязательства и резервы	3	-	429	0	431	.
Расходы будущих периодов	12 326	-	2	2	12 327	.
Убыток текущего периода	0	-	3 762	3 762	0	.
Убытки прошлых лет	74 628	-	4 422	0	79 050	.
77 Отложенные налоговые обязательства	-	261 481	-	-	-	261 48
Доходные вложения в материальные ценности	-	261 481	-	-	-	261 48

2.11. Налоги

Общество применяет общий режим налогообложения.

Общество является плательщиком следующих налогов, сборов и взносов:

- страховые взносы,
- НДС,
- налог на землю.
- налог на прибыль.

2.12. Доходы и расходы

Выручка, предусматривающая исполнение не денежными средствами, отсутствует.
Выручка от обычных видов деятельности в 2024 и 2025 годах отсутствовала.

Состав прочих доходов:

тыс. руб.		
Прочие доходы	2024 г.	2025 г.
Оценочные обязательства по оплате труда	-	32
Проценты по депозитам, на остаток по р/счету	-	2 882
Итого	-	2 914

Управленческие расходы общества составили:

- в 2024 г. – 714 тыс. руб.,
- в 2025 г. – 17 462 тыс. руб.

Коммерческие расходы общества составили:

- в 2024 г. – 0 тыс. руб.,
- в 2025 г. – 4 845 тыс. руб.

Расшифровка расходов от основного вида деятельности по элементам представлена в таблице 10 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в состав прочих расходов вошли:

- 39 806 тыс. руб. - земельный налог по участкам, занятыми под строительство,
- 5 600 тыс. руб. – инженерно-изыскательские работы,
- 402 тыс. руб. – прочие расходы.

Состав прочих расходов:

тыс. руб.		
Прочие расходы	2024 г.	2025 г.
Налог на землю	37 640	-
Прочие доходы и расходы	321	5
Услуги банка	77	116
Итого	38 083	121

2.13. Финансовый результат

Убыток в бухгалтерском учете составил:

- в 2024 г. – 65 971 тыс. руб.,
- в 2025 г. – 14 653 тыс. руб.

По данным налогового учета налогооблагаемый убыток за 2025 год составил 17 689 тыс. руб.

2.14. Товарообменные (бартерные) операции

Общество в 2024-2025 годах не отражало в учете товарообменные операции, объект учета отсутствует.

2.15. Информация о связанных сторонах

Раскрытие информации приведет или может привести к потерям экономического характера и (или) урону деловой репутации Общество и (или) ее контрагентов, и (или) связанных с ней сторон.

На основании вышеизложенного и разъяснений Минфина России в Информационном сообщении от 24 февраля 2021 г. №ИС-учет-32 Общество раскрывает информацию в ограниченном составе.

Информация о наличии связанных сторон и характере отношений между ними на 31.12.2025г.

Наименование контрагента-связанной стороны	Характер отношений со связанной стороной	Доля в капитале	Иные признаки связанности сторон
Генеральный директор Клиновая Светлана Александровна	влияние		Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа
ООО "СЗ"МОНОЛИТ-ГЕОРГИЕВСКИЙ"	влияние/контроль	100%	Юридическому лицу принадлежит более 25% уставного капитала общества
ООО "СЗ"МОНОЛИТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	влияние		Общества, в которых полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет одно и то же лицо
ООО "СЗ "ЛЕТО ДЕВЕЛОПМЕНТ"	влияние		Общества, в которых полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет одно и то же лицо

Участником общества с 14.02.2025 г. является ООО «СЗ «Монолит Георгиевский» с долей владения 100%.

Сумма оборотов со связанными сторонами в 2025 году составила:

– 144 600 тыс. руб. – внесение вклада в имущество от участника. В 2024г. 37 658 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2025 отсутствуют незавершенные операции со связанными сторонами.

Резервы сомнительных долгов по связанным сторонам не создавались.

Списание задолженности по связанным сторонам не производилось.

К основному управленческому персоналу относится:

- генеральный директор,
- советник генерального директора по девелопменту,
- директор по девелопменту,
- директор по маркетингу.

Вознаграждение основного управленческого персонала за 2025 год составило 12 323 тыс. руб. и страховые взносы 3 697 тыс. руб. За 2024 год вознаграждение составило 125 тыс. руб. и страховые взносы 37 тыс. руб.

Долгосрочное вознаграждение не предусмотрено.

Списание задолженности по связанным сторонам не производилось.

Бенефициарные владельцы - Козловский Денис Сергеевич. Также часть контролируется государством.

2.16. Условные обязательства и условные активы

Условные обязательства

У общества имеются на отчетную дату неоконченные судебные разбирательства, в которых Общество выступает ответчиком. Решения, требующие признания в бухгалтерском учете оценочного обязательства в соответствии с п. 5 ПБУ 8/2010 отсутствуют ввиду не существенности суммы, а также отсутствуют оценочные обязательства, не признанные в бухгалтерском учете вследствие невыполнения условия о возможности обоснованной оценки его величины, и относимые к условным обязательствам.

Условные активы

У Общества отсутствуют условные активы, требующие признания в бухгалтерском учете.

2.17. События после отчетной даты

На дату составления настоящей бухгалтерской отчетности отсутствуют существенные события после отчетной даты, требующие раскрытия.

2.18. Дополнительная информация

Общество осуществляет свою деятельность без привлечения бюджетных средств.

В текущем 2025 году прекращение деятельности, реорганизации производства не было и в 2026 году не планируется.

Совместной деятельности в 2025 году Общество не вело.

2.19. Информация об инновациях и модернизации производства

Расходы в рамках инновации и модернизации производства Обществом в 2024-2025 годах не осуществлялись.

2.20. Раскрытие информация о непрерывности деятельности

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Факторов существенной неопределенности не имеется.

Как и любой иной субъект хозяйственной деятельности, Общество является участником налоговых отношений. Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Кроме того, различные государственные министерства и ведомства, равно как и их представители, зачастую расходятся во мнениях относительно правовой интерпретации тех или иных вопросов, что создает неопределенность и правовые противоречия.

Руководство Общества считает, что Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, тем не менее, это не устраняет потенциальный риск расхождения во мнениях с соответствующими регулирующими органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию. Ряд событий, произошедших в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов, и существует определенная вероятность, что операции, которые в прошлом не вызывали сомнений, могут быть оспорены в настоящее время.

По мнению руководства Общества, по состоянию на 31 декабря 2025 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно и вероятность сохранения финансового положения, в котором находится Общество в связи с налоговым законодательством, является высокой.

Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность преимущественно на территории Российской Федерации и, поэтому, подвергается рискам, связанным с состоянием экономики и финансовых рынков Российской Федерации.

По состоянию на конец отчетного года остаток денежных средств на счетах общества составил 75 004 тыс. руб., кроме того, общество получает вклады от участника. Руководство считает, что текущая политическая и экономическая ситуация не оказывает существенного влияния на деятельность и финансовую устойчивость общества. Разработанные меры позволят обеспечить бесперебойное функционирование Общества и исполнение обязательств перед контрагентами.

По нашим оценкам, описанные обстоятельства не ставят под сомнение непрерывность деятельности Общества, по меньшей мере в течение 12 месяцев после отчетной даты.

В 2025 году рост геополитической напряженности и введение рядом стран санкций в отношении Российской Федерации, российских банков и организаций привели к усилению волатильности на сырьевых и финансовых рынках, а также увеличили уровень неопределенности в условиях ведения хозяйственной деятельности в Российской Федерации. Тем не менее, будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. Однако руководство уверено, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно.

Генеральный директор

Клиновая Светлана Александровна



17 февраля 2026 г.

Приложение к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	1 048 609	-	-	-	-	-	-	-	-	(1 048 609)	-	-	-
	За 2024 г.	1 048 609	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 048 609	-
в том числе: Земельные участки	За 2025 г.	1 048 609	-	-	-	-	-	-	-	-	(1 048 609)	-	-	-
	За 2024 г.	1 048 609	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 048 609	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	4.2. наличие и движение прав пользования активами										На конец периода	
		На начало года		Изменения за период									
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация			
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	-	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	1 048 609	1 048 609
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются	-	-	-
Земельные участки	-	1 048 609	1 048 609

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

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

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

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	3а 2025 г.	9 916	(9 916)	-	-	-	-	9 916	(9 916)
	3а 2024 г.	9 916	(9 916)	-	-	-	-	9 916	(9 916)
	3а 2025 г.	6 741	(6 741)	-	-	-	-	6 741	(6 741)
	3а 2024 г.	6 741	(6 741)	-	-	-	-	6 741	(6 741)
в том числе:									
Электросети									

Электросеть временная Зеленоград	3а 2025 г.	3 176	(3 176)	-	-	-	-	3 176	(3 176)
	3а 2024 г.	3 176	(3 176)	-	-	-	-	3 176	(3 176)
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
Другие виды основных средств	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	1 190	(1 190)	-	-	-	-	-	-	1 190	(1 190)
	3а 2024 г.	1 190	(1 190)	-	-	-	-	-	-	1 190	(1 190)
в том числе: займы	3а 2025 г.	1 190	(1 190)	-	-	-	-	-	-	1 190	(1 190)
	3а 2024 г.	1 190	(1 190)	-	-	-	-	-	-	1 190	(1 190)
Итого	3а 2025 г.	1 190	(1 190)	-	-	-	-	-	-	1 190	(1 190)
	3а 2024 г.	1 190	(1 190)	-	-	-	-	-	-	1 190	(1 190)

5.2. Иное использование финансовых вложений

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

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	3а 2025 г.	-	-	1 104 927	(890)	-	-	X	X	1 104 037	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
в том числе: Сырье и материалы	3а 2025 г.	-	-	890	(890)	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Объекты недвижимого имущества, находящиеся в процессе строительства (создания)	3а 2025 г.	-	-	55 428	-	-	-	-	-	55 428	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки для продажи, включения в стоимость строящихся многоквартирных домов	3а 2025 г.	-	-	1 048 609	-	-	-	-	-	1 048 609	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

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

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	65 351	(65 305)	6 591	-	(45)	-	-	-	71 898	(65 305)
	3а 2024 г.	65 386	(65 305)	42	-	(78)	-	-	-	65 351	(65 305)
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	32 501	(32 472)	6 591	-	(28)	-	-	-	39 064	(32 472)
	3а 2024 г.	32 509	(32 472)	28	-	(36)	-	-	-	32 501	(32 472)
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	20 288	(20 288)	-	-	-	-	-	-	20 288	(20 288)
	3а 2024 г.	20 288	(20 288)	-	-	-	-	-	-	20 288	(20 288)
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	12 546	(12 544)	-	-	-	-	-	-	12 546	(12 544)
	3а 2024 г.	12 575	(12 544)	-	-	(30)	-	-	-	12 546	(12 544)
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	2	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	14	-	-	-	(11)	-	-	-	2	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	14	-	-	-	(14)	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	14	-	-	-	-	-	14	-
Итого	3а 2025 г.	65 351	(65 305)	6 591	-	(45)	-	-	X	71 898	(65 305)
	3а 2024 г.	65 386	(65 305)	42	-	(78)	-	-	X	65 351	(65 305)

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	65 305	-	65 305	-	65 305	-
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	32 472	-	32 472	-	32 472	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	20 288	-	20 288	-	20 288	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12 544	-	12 544	-	12 544	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	9 956	650	-	-	-	-	10 606
	За 2024 г.	9 955	4	-	(18)	-	-	9 956
в том числе: Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	9 951	-	-	-	-	-	9 951
	За 2024 г.	9 951	-	-	-	-	-	9 951
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	4	-	-	(18)	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	4	640	-	-	-	-	644
	За 2024 г.	-	4	-	-	-	-	4
Итого	За 2025 г.	9 956	650	-	-	-	X	10 606
	За 2024 г.	9 955	4	-	(18)	-	X	9 956

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	10	2 019	(272)	(32)	1 725
	За 2024 г.	10	17	(16)	-	10
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	10	2 019	(272)	(32)	1 725
	За 2024 г.	10	17	(16)	-	10

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	890	-
Затраты на оплату труда	24 564	167
Отчисления на социальные нужды	6 473	51
Амортизация	-	-
Прочие затраты	45 808	496
Итого по элементам	77 734	714
Изменения остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(55 428)	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	22 307	714

Генеральный директор

Клиновая Светлана Александровна

17 февраля 2026 г.

