

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2025 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2025 года
Общества с ограниченной ответственностью «ДЕВМОС»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «ДЕВМОС» (далее «Общество») за 2025 год.

Общество с ограниченной ответственностью «ДЕВМОС» (сокращенное название ООО «ДЕВМОС») (далее — «Общество») создано путем реорганизации в форме преобразования из закрытого акционерного общества 30 октября 2014 года, о чем произведена запись Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5147746289477.

ИНН: 7723925466

КПП: 770601001

ОКПО: 81420066

Место нахождения (почтовый адрес) ООО «ДЕВМОС»: 119049, город Москва, улица Донская, дом 13, этаж 4, помещение XVI, комната 29.

Решением внеочередного общего собрания участников Общества от 22 апреля 2025 года (протокол № 06/25) 23 апреля 2025 года зарегистрирован Устав Общества в новой редакции № 7.

Среднесписочная численность работающих в Обществе составила:

- в 2025 году — 0 человек;
- в 2024 году — 0 человек.

Основными видами деятельности Общества являются:

- управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;
- строительство жилых и нежилых зданий;
- покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- разборка и снос зданий;
- расчистка территории строительной площадки;
- производство электромонтажных работ;
- производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха;
- производство прочих строительно-монтажных работ;
- работы гидроизоляционные

Основным видом деятельности Общества в 2024 году является «Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе».

Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется Управляющим — Индивидуальным предпринимателем Фокиным Денисом Александровичем на основании Решения внеочередного общего собрания участников Общества от 01

февраля 2023 года (Протокол № 02/23) и договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа Управляющему от 22 февраля 2023 года № 2. Управляющий избирается сроком на 5 лет.

Состав участников Общества на 31 декабря 2025 года:

Участник	Размер доли, %	Номинальная стоимость доли, тыс.руб.
Общество с ограниченной ответственностью «Холдинговая компания «МЕТРОПОЛЬ»	96%	144 000
Доля, принадлежащая Обществу	3%	4 500
ООО «Варна-95»	1%	1 500

В апреле 2025 года Общество выкупило у АО «ДЖОНИК» его долю 3% в Уставном капитале за 327 574 тыс.руб.

У Общества отсутствует Совет Директоров.

У Общества отсутствует ревизионная комиссия.

У Общества отсутствуют дочерние Общества.

У Общества отсутствуют зависимые Общества.

Общество не имеет филиалов, представительств и иных подразделений (включая выделенные на отдельные балансы).

Официальные курсы иностранных валют, установленные Центральным банком Российской Федерации («ЦБ РФ») на 31 декабря:

Руб.	2025	2024
USD 1	78,2267	101,6797
EUR 1	92,0938	106,1028

2. РАСКРЫТИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СПОСОБОВ ВЕДЕНИЯ УЧЕТА

Данная бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества за 2025 год, утвержденная приказом № 1-УП/2025 от 26.12.2024, подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н и других нормативных актов законодательства в области бухгалтерского учета.

Организационные аспекты учетной политики

Бухгалтерский учет в организации осуществляется в соответствии с требованиями законодательства в области бухгалтерского учета на основании рабочего плана счетов бухгалтерского учета, а также в соответствии с локальными нормативными актами по бухгалтерскому учету, утвержденными в организации.

Для оформления фактов хозяйственной жизни организация применяет типовые формы первичных учетных документов, утвержденные банковским законодательством по операциям с денежными средствами, по прочим операциям — формы первичной учетной документации, утвержденные в организации. Для систематизации и накопления информации, содержащейся в принятых к бухгалтерскому учету первичных учетных документах, организация применяет формы регистров бухгалтерского учета.

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности организация проводит инвентаризацию активов и финансовых обязательств в соответствии с порядком, установленным Положением «О порядке проведения и оформления результатов инвентаризации активов и обязательств».

Бухгалтерский учёт активов, обязательств и фактов хозяйственной жизни ведётся в рублях с копейками, без округлений.

Стоимость активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учёте и отчётности подлежит пересчёту в рубли. Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты организации как прочие доходы или прочие расходы. Пересчет стоимости денежных средств на банковских счетах (банковских вкладах), выраженной в иностранной валюте, по мере изменения курса не производится. Пересчет в рубли иностранной валюты по среднему курсу, исчисленному за месяц или более короткий период, не производится.

Ответственность за организацию и ведение бухгалтерского учета несет Управляющий организации.

При обработке учетной информации в организации применяется компьютерная техника с программным обеспечением.

Денежными эквивалентами в отчетности признаются срочные депозиты (со сроком размещения не более 90 дней).

3. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

3.1. Основные средства и капитальные вложения

Учет основных средств и капитальных вложений ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

3.1.1. К основным средствам относятся активы, в отношении которых выполняются **условия принятия их на учет в качестве ОС и стоимостью более 100 000 руб. (без учета НДС)** за единицу. Если его стоимость меньше установленного лимита, то актив не признается объектом ОС, а затраты, формирующие его стоимость, относятся на расходы текущего периода исходя из требований осмотрительности и рациональности.

3.1.2. Объект, удовлетворяющий условиям, указанным в п. 4 ФСБУ 6/2020, принимается к учету на счет 01 «Основные средства» вне зависимости от факта государственной регистрации права собственности на него. Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств с выделением на отдельном субсчете к счету 01 «Основные средства».

3.1.3. Основные средства, предназначенные для предоставления Организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности». Аналитический учет по счету 03 «Доходные вложения в материальные ценности» ведется по отдельным объектам материальных ценностей.

3.1.4. В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его

приспособлениями и принадлежностями.

При наличии у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект. Два срока полезного использования считаются существенно отличающимися, если разница между ними составляет не менее 30% от величины большего срока.

3.1.5. В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- здания;
- земельные участки;
- сооружения;
- рабочие и силовые машины и оборудование;
- измерительные и регулирующие приборы и устройства;
- вычислительная техника;
- транспортные средства;
- инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь;
- многолетние насаждения;
- внутрихозяйственные дороги и площадки;
- прочие объекты.

3.1.6. Переоценка основных средств, инвестиционной недвижимости не производится.

3.1.7. Начисление амортизации по всем объектам ОС (кроме земельных участков) производится линейным способом ежемесячно, с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Прекращение начисления амортизации — с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

3.1.8. Срок полезного использования объекта основных средств определяется Организацией при принятии объекта к бухгалтерскому учету.

Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;
- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

3.1.9. Общество не признает право пользования активом в отношении предметов аренды с рыночной стоимостью не более 300 000 руб. и сроком аренды не более 12 месяцев. Этот пункт выполняется, если договором аренды не предусмотрен

переход права собственности на предмет аренды к арендатору; отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа; предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

3.1.10. Величина Права пользования аренды определяется исходя из номинальных платежей с применением дисконта для 2025 года — 22%.

3.1.11. Способ начисления амортизации ППА — линейный.

3.1.12. Срок полезного использования ППА определяется исходя из срока аренды, указанного в договоре, условий продления и выхода из договора; условия повышения (сохранения) стоимости арендных платежей.

3.1.13. Периодичность начисления процентов — ежемесячный.

3.1.14. Пересмотр сроков аренды в случае изменения факторов отражается перспективно.

Учет капитальных вложений ведется в соответствии с ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

3.2. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов (далее — НМА) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Нематериальные активы» ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 86н.

Учет капитальных вложений в НМА ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Капитальные вложения» ФСБУ 26/2020, утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н (в ред. Приказа Минфина России от 30.05.2022 N 87н)

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 тыс. руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

В целях контроля за наличием и движением результатов интеллектуальной деятельности и средствами индивидуализации, на которые у организации имеются исключительные права, но которые не соответствуют критериям п. 4 ФСБУ 14/2022 для признания в качестве НМА, их учет ведется на отдельном забалансовом счете.

Для целей бухгалтерского учета НМА классифицируются по видам:

- произведения науки, литературы и искусства;
- программы для электронных вычислительных машин;
- базы данных;
- изобретения;
- полезные модели;
- промышленные образцы;
- секреты производства (ноу-хау);
- лицензии и разрешения;
- товарные знаки и иные средства индивидуализации.

Устанавливаются следующие группы НМА:

- для произведений науки, литературы и искусства: научные книги и статьи, аудиовизуальные произведения, произведения дизайна, прочие;

— для программ для ЭВМ: программы, связанные с искусственным интеллектом, программы, связанные с big data, прочие программы.

В отношении прочих видов НМА все объекты одного вида включаются в одну группу.

Фактические затраты, связанные с осуществлением капитальных вложений в несколько объектов НМА, распределяются между ними следующим способом: пропорционально прямым затратам, непосредственно связанным с конкретным объектом НМА. Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости.

Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования.

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

Изменение продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, признается существенным, если разница между текущим оставшимся сроком полезного использования и предполагаемым оставшимся сроком составляет не менее 10% от величины текущего оставшегося срока. Срок полезного использования таких объектов НМА подлежит уточнению.

3.3. Запасы

Учет материалов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Запасы» ФСБУ 5/2019, утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

3.3.1. Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются.

3.3.2. ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

3.3.3. Учет запасов ведется по каждому наименованию в количественном и суммовом выражении.

3.3.4. Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

3.3.5. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

3.3.6. На отчетную дату запасы оцениваются по наименьшей из величин:

- а) фактическая себестоимость запасов
- б) чистая стоимость продажи запасов.

3.3.7. Резерв под обесценение материалов создается по отдельным видам (группам) аналогичных или связанных материалов.

3.3.8. Резерв под обесценение НЗП не создается, если на отчетную дату доля предполагаемой цены продажи, являющихся конечным результатом производственного цикла, не ниже сформированной стоимости соответствующего НЗП и доли предполагаемых затрат на продажу.

3.3.9. Организация отражает создание резерва под обесценение запасов на счетах учета затрат, на которые обычно списывает стоимость соответствующих запасов (относит на увеличение себестоимости реализации текущего периода), с тем чтобы в случае последующего восстановления резерва в отчете о финансовых результатах уменьшались те же статьи, которые ранее были увеличены при создании резерва.

3.3.10. Если чистая стоимость продажи запасов, по которым ранее был создан резерв под обесценение, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в уменьшение себестоимости реализации запасов текущего периода.

3.3.11. Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов для управленческих нужд.

Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов признаются расходами периода, в котором были понесены.

3.4. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10 декабря 2002 года № 126н.

3.4.1. В качестве финансовых вложений признаются активы, не имеющие материально-вещественной формы и способные приносить экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) и покупной стоимостью) в результате их обмена, использования при погашении обязательств, увеличения текущей рыночной стоимости.

3.4.2. К финансовым вложениям относятся, в частности:

- предоставленные займы;
- депозитные вклады в кредитных организациях (кроме депозитов до востребования и сроком размещения менее 90 дней);
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании договоров уступки права требования, кроме дебиторской задолженности приобретенной по договорам уступки права требования в качестве средства расчетов и не имеющих цели получения экономической выгоды (дохода) и пр.

3.4.3. Векселя, выпущенные покупателями товаров, работ или услуг Организации, поступившие от векселедателя Организации при расчетах за эти товары, работы или услуги, финансовыми вложениями не признаются и отражаются в учете и отчетности в качестве дебиторской задолженности покупателей и заказчиков, обеспеченной векселями полученными.

3.4.4. Аналитический учет финансовых вложений ведется в разрезе краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений. К долгосрочным финансовым вложениям относятся вложения, произведенные с намерением получать доходы по ним в период более одного года. Прочие финансовые вложения являются краткосрочными.

3.4.5. В бухгалтерской отчетности финансовые вложения представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные.

3.4.6. Фактическими затратами на приобретение финансовых вложений являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
- суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов.
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

3.4.7. Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является одна ценная бумага (один выданный заем).

3.4.8. Все затраты на приобретение ценных бумаг, если они понесены до момента или в момент постановки на учет, независимо от их суммы включаются в первоначальную стоимость ценных бумаг. Затраты, понесенные после постановки на учет, списываются в состав прочих расходов.

3.4.9. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Организации на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ о налогах и сборах.). Не включаются в фактические затраты на приобретение финансовых вложений общехозяйственные и иные аналогичные расходы, если они непосредственно не связаны с приобретением финансовых вложений.

3.4.10. Доходы по финансовым вложениям признаются прочими доходами.

3.4.11. Расходы, связанные с предоставлением займов, с обслуживанием финансовых вложений, оплата услуг банка и/или депозитария за хранение финансовых вложений, предоставление выписки со счета депо и т.п. признаются прочими расходами.

3.4.12. Корректировка стоимостной оценки финансовых вложений, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, производится на конец каждого квартала.

В качестве текущей рыночной стоимости ценных бумаг принимается их рыночная цена, рассчитанная организатором торговли на рынке ценных бумаг в соответствии с Порядком определения рыночной цены ценных бумаг, расчетной цены ценных бумаг, а также предельной границы колебаний рыночной цены ценных бумаг в целях 23 главы Налогового кодекса Российской Федерации, утвержденным Приказом ФСФР России от 09 ноября 2010 года № 10-65/пз-н.

3.4.13. По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной и номинальной стоимостью учитывается в составе прочих доходов или расходов в течение срока обращения ценных бумаг равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода.

3.4.14. При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО).

3.4.15. Депозитные вклады и сертификаты, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 58.03 «Депозитные счета».

3.4.16. 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

При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

- депозиты до востребования;
- депозиты сроком до 3 месяцев.

3.5. Товары, готовая продукция

Учет готовой продукции ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15 ноября 2019 года №180н.

3.5.1. Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости, без использования счета 40 «Выпуск продукции, работ, услуг».

3.5.2. Объекты строительства, подлежащие реализации по договорам купли-продажи по окончании строительства (получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию), учитываются на счете 43 «Готовая продукция».

3.5.3. Приобретенное у третьих лиц для дальнейшей реализации недвижимое имущество (квартиры, машино-места, офисы и т.п.), учитывается на счете 41 «Товары» в разрезе объектов недвижимости по стоимости приобретения с учетом дополнительных расходов.

3.6. Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам

Учет расходов по займам и кредитам ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденным Приказом Минфина России от 06 октября 2008 года № 107н.

3.6.1. Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов.

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

3.6.3. В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий двенадцать месяцев.

Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает десять миллионов рублей.

3.6.4. Суммы начисленных процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, возмещаемые за счет средств, привлеченных по договорам участия в долевом строительстве, отражаются на субсчете 08.3 Строительство инвестиционного объекта. По окончании строительства и передаче недвижимости дольщикам, сумма процентов по целевым кредитам, накопленная на субсчете 08.3 Строительство инвестиционного объекта, списывается за счет средств, полученных по договорам участия в долевом строительстве с кредита субсчета 08.3 Строительство инвестиционного объекта в дебет субсчета 76.3 Расчеты по купле-продаже

недвижимости и финансированию строительства.

3.6.5. Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, полностью отражаются в стоимости инвестиционного актива. Полученный доход от временного использования средств полученных займов, кредитов в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений полностью отражается как прочие доходы.

3.6.6. В случае, если на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива израсходованы средства займов (кредитов), полученных на цели, не связанные с таким приобретением, сооружением и (или) изготовлением, то проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива пропорционально доле указанных средств в общей сумме займов (кредитов), причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), полученных на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением такого актива.

3.6.7. Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость инвестиционного актива с первого числа месяца за месяцем прекращения приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива.

В случае, если инвестиционный актив начал использоваться в хозяйственной деятельности несмотря на незавершенность работ по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива, то проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость такого актива с первого числа месяца, следующего за месяцем начала фактического использования инвестиционного актива.

Месяцем начала фактического использования инвестиционного актива в хозяйственной деятельности признается месяц, в котором получено разрешение и оформлены документы на ввод инвестиционного объекта в эксплуатацию.

Организация признает кредиторскую задолженность по кредитам и займам полученным, в том числе по выпущенным ценным бумагам (векселям и облигациям), при фактическом поступлении денежных средств либо при погашении иного ранее полученного обязательства.

В Организации долгосрочные обязательства по заемным средствам (кредитам и займам), в том числе процентам к уплате, срок погашения которых превышает 12 месяцев, учитываются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам». Перевод текущей части обязательства в краткосрочную задолженность на счет 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» Организацией не производится, но при этом текущая часть долгосрочных кредитов и займов, в том числе процентов, срок погашения которых не более 12 месяцев после отчетной даты, отражается в составе краткосрочных обязательств бухгалтерского баланса.

3.7. Дебиторская и кредиторская задолженность

3.7.1. Дебиторская задолженность подразделяется:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками;
- расчеты с покупателями и заказчиками;
- задолженность по договорам участия в долевом строительстве;
- авансы выданные;
- авансы выданные под строительство;
- расчеты по налогам и сборам;
- расчеты с прочими дебиторами.

3.7.2. Обязательства Организации подразделяются на:

- задолженность по полученным заемным средствам (кредитам и займам);
- обязательства по договорам участия в долевом строительстве;
- задолженность перед поставщиками и подрядчиками;
- задолженность перед покупателями по авансам полученным;
- задолженность по налогам и сборам;
- задолженность по социальному страхованию и обеспечению;
- прочая задолженность.

3.8. Резерв по сомнительным долгам

3.8.1. Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- а) отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п., а также невозможность удержания имущества должника;
- б) возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

3.8.2. Если выявляется или продолжает существовать сомнительная задолженность, то создается или продолжает признаваться (при необходимости корректируется) соответствующий резерв.

С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг.

В зависимости от наличия обстоятельств, перечисленных в п. 7.1 Учетной политики, резервы по сомнительным долгам создаются в следующих размерах.

Период просрочки исполнения обязательства должником	Наличие обстоятельств по п. 7.1 Учетной политики		
	а	б	а, б
Нет просрочки	X	X	25%
Менее 30 дней	X	25%	50%
От 30 до 90 дней	25%	50%	75%
Более 90 дней	50%	75%	100%

В случае наличия информации, с высокой степенью надежности, подтверждающей отсутствие возможности исполнения обязательства должником, резерв по сомнительным долгам создается в размере 100% независимо от периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается приказом руководителя.

3.9. Расчеты по налогу на прибыль

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19 ноября 2002 года № 114н.

3.9.1. Сумма налога на прибыль, определяемая исходя из бухгалтерской прибыли (убытка) и отраженная в бухгалтерском учете, является условным расходом (условным доходом) по налогу на прибыль.

Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль равняется величине, определяемой как произведение бухгалтерской прибыли, сформированной в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату.

Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль учитывается в бухгалтерском учете на обособленном субсчете по учету условных расходов (условных доходов) по налогу на прибыль к счету по учету прибылей и убытков.

Текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения. Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных об условном расходе (условном доходе) по налогу на прибыль, постоянных и отложенных налоговых активах, и обязательствах, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

3.9.2. Доначисление (уменьшение) налога на прибыль согласно представленным в налоговый орган уточненным налоговым декларациям за истекшие налоговые периоды отражается в бухгалтерском учете в следующем порядке.

Налог на прибыль за прошлый налоговый период (календарный год), бухгалтерская отчетность за который еще не утверждена общим собранием участников Организации, доначисляется (уменьшается) бухгалтерскими записями декабря прошлого отчетного года в обычном порядке, т.е. с корректировкой условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, отложенных и постоянных налоговых активов и обязательств.

Налог на прибыль за прошлые налоговые периоды, бухгалтерская отчетность за которые уже утверждена общим собранием участников Организации, доначисляется (уменьшается) в периоде обнаружения ошибки. При этом:

а) если исправляется ошибка, признанная несущественной (согласно критериям, приведенным в настоящей Учетной политике):

— доначисление (уменьшение) налога на прибыль производится записью по счету 68 «Расчеты по налогам и сборам» в корреспонденции со счетом 99 «Прибыли и убытки»;

— корректировка отложенных налоговых активов (обязательств) производится записью по счету 09 «Отложенные налоговые активы» (77 «Отложенные налоговые обязательства») в корреспонденции со счетом 99;

б) если исправляется ошибка, признанная существенной (согласно критериям, приведенным в настоящей Учетной политике):

— доначисление (уменьшение) налога на прибыль производится записью по счету 68 «Расчеты по налогам и сборам» в корреспонденции со счетом 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»;

— корректировка отложенных налоговых активов (обязательств) производится записью по счету 09 «Отложенные налоговые активы» (77 «Отложенные налоговые обязательства») в корреспонденции со счетом 84.

Бухгалтерская запись по доначислению (уменьшению) налога на прибыль производится на разницу между суммой налога по декларации, уточненной с учетом исправления выявленной ошибки, и суммой налога по декларации до исправления выявленной ошибки.

3.10. Доходы и расходы

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06 мая 1999 года № 32н, и Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06 мая 1999

года № 33н.

3.10.1. К доходам от обычных видов деятельности относится:

- доходы от реализации недвижимого имущества в качестве товаров и готовой продукции;
- доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества;
- доходы от сдачи в аренду оборудования;
- суммы доходов и экономий, полученных по договорам участия в долевом строительстве и договорам соинвестирования в строительство.
- суммы услуг, оказываемых приобретателям недвижимого имущества, сопутствующих продаже недвижимости (консультационные, оформительские, юридические и т.п.).

Кроме того, доходами от обычных видов деятельности признаются другие систематически получаемые доходы, кроме доходов, прямо отнесенных к прочим доходам.

3.10.2. Прочими доходами являются:

- поступления от продажи основных средств;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;
- поступления в возмещение причиненных организации убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- сумма дооценки активов;
- другие аналогичные доходы.

3.10.3. Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, учтенные на счетах 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы», 44 «Расходы на продажу».

3.10.4. Общехозяйственные расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в разрезе статей: оплата труда административно-управленческого персонала, страховые взносы с фонда оплаты труда, амортизационные отчисления, материальные расходы, коммунальные платежи, транспортные расходы, затраты на служебные поездки, оплата услуг сторонних организаций, другие расходы.

3.10.5. Общехозяйственные расходы ежемесячно в полной сумме списываются со счета 26 «Общехозяйственные расходы» в дебет счета 90 «Продажи», субсчет 90.08 Управленческие расходы.

3.10.6. Расходы, учтенные на счете 44 «Расходы на продажу», ежемесячно списываются в дебет счета 90 «Продажи», субсчет 90.02 Себестоимость продаж в полной сумме.

3.10.7. Расходы, связанные с оказанием услуг застройщика по договорам купли-продажи, учитываются на отдельном счете 20.01 Затраты заказчика-застройщика в разрезе статей затрат.

На указанный счет, в частности, относятся:

— затраты на проведение рекламно-маркетинговых мероприятий, направленных на привлечение покупателей;

- затраты на оплату услуг посредников по поиску и привлечению покупателей;
- расходы на консалтинговые, консультационные, юридические и прочие подобные услуги, связанные с деятельностью застройщика;
- расходы по техническому сопровождению и обновлению программного обеспечения;
- прочие расходы, непосредственно связанные с деятельностью застройщика.

3.10.8. Прочими расходами являются:

- расходы, связанные с выбытием основных средств;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- 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;
- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;
- другие аналогичные расходы.

3.11. Активы, обязательства, доходы, расходы, выраженные в иностранной валюте

Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, и курсовых разниц ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006), утвержденным Приказом Минфина России от 27 ноября 2006 года № 154н.

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

3.11.2. По договорам, предусматривающим оплату в рублях РФ суммы, установленной в иностранной валюте, которыми предусмотрен курс иностранной валюты, отличный от официального курса, установленного Банком России, пересчет стоимости активов, обязательств, доходов и расходов производится по курсу иностранной валюты к рублю, установленному договором.

3.11.3. Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации и средств на банковских счетах (банковских вкладах), выраженной в иностранной валюте, производится только на даты совершения операций в иностранной валюте и отчетные даты. Пересчет по мере изменения курса на иные даты не производится.

3.12. Бухгалтерская отчетность

При составлении бухгалтерской отчетности Организация руководствуется нормами Федерального стандарта бухгалтерского учета 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н, Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011), утвержденного Приказом Минфина России от 02 февраля 2011 года № 11н, нормами о раскрытии информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других положениях по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность представляется по формам, утвержденным Приказом Минфина России

от 02 июля 2010 года № 66н.

3.12.1. Показатель считается существенным и приводится обособленно в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала или отчете о движении денежных средств, если его нераскрытые может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. При детализации статей вышеперечисленных форм существенной признается сумма, составляющая 10% и более от показателя статьи.

Статьи бухгалтерской отчетности расшифровываются в пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности.

Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их характером либо конкретными обстоятельствами возникновения

3.12.2. Ошибка, допущенная в бухгалтерском учете, признается существенной, если она приводит к искажению статьи бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала или отчета о движении денежных средств (предусмотренной в формах бухгалтерской отчетности, утвержденных Приказом Минфина России № 66н) на 10% и более.

3.12.3. В бухгалтерском балансе финансовые вложения отражаются в разд. II «Оборотные активы», если на отчетную дату предполагается, что они будут погашены (проданы) в течение 12 месяцев после отчетной даты. Там же показываются выданные долгосрочные займы в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Остальные финансовые вложения отражаются в разд. I «Внеоборотные активы».

3.12.4. В бухгалтерском балансе заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате) показываются в составе краткосрочных, если они подлежат погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. В составе краткосрочных заемных обязательств отражаются также заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате), ранее квалифицированные как долгосрочные, в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Остальные заемные обязательства отражаются в бухгалтерской отчетности в составе долгосрочных.

3.12.5. Не используется право отражать в бухгалтерской отчетности сальдированную (свернутую) сумму отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, предусмотренное п. 19 ПБУ 18/02. При составлении бухгалтерской отчетности суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

3.12.6. В отчете о финансовых результатах Организация показывает развернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы.

3.12.7. В отчете о финансовых результатах величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

3.12.8. При составлении отчета о движении денежных средств к денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные инструменты, подверженные незначительному риску изменения их стоимости.

При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

- депозиты до востребования;
- векселя крупных стабильных банков.

3.12.9. Для представления органу управления, банкам-кредиторам, в контролирующей орган в составе отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирных домов, промежуточная бухгалтерская отчетность составляется по состоянию на 31 марта, 30 июня и 30 сентября.

4. ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

При составлении бухгалтерской отчетности Организация руководствуется нормами ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н.

Иные существенные исправления в учетную политику за 2025 год по сравнению с 2024 годом не вносились.

5. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2025 ГОД

5.1. Основные средства (строка 1150 бухгалтерского баланса)

Наименование	Балансовая стоимость на 31 декабря 2025 года	Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 года
Нежилое помещение 10Н, корп.8, этаж -1, площадь 15,5 кв.м, кад.номер 77:04:0001018:15516	731	757
Нежилое помещение 1Н, корп.8, этаж -1, площадь 8,2 кв.м, кад.номер 77:04:0001018:15506	397	410
Нежилое помещение 2Н, корп.8, этаж -1, площадь 8,2 кв.м, кад.номер 77:04:0001018:15507	397	410
Нежилое помещение 3Н, корп.8, этаж -1, площадь 24,8 кв.м, кад.номер 77:04:0001018:15508	1 156	1 197
Нежилое помещение 4Н, корп.8, этаж -1, площадь 8,7 кв.м, кад.номер 77:04:0001018:15509	419	434
Нежилое помещение 5Н, корп.8, этаж -1, площадь 8,3 кв.м, кад.номер 77:04:0001018:15510	401	415
Нежилое помещение 6Н, корп.8, этаж -1, площадь 17,7 кв.м, кад.номер 77:04:0001018:15511	831	861
Нежилое помещение 7Н, корп.8, этаж -1, площадь 8,6 кв.м, кад.номер 77:04:0001018:15512	415	429
Нежилое помещение 8Н, корп.8, этаж -1, площадь 8,6 кв.м, кад.номер 77:04:0001018:15514	415	429
Нежилое помещение 9Н, корп.8, этаж -1, площадь 73,7 кв.м, кад.номер 77:04:0001018:15515	3 396	3 514
Итого:	8 558	8 856

Нежилые помещения, расположенные на техническом этаже, введены в эксплуатацию в 2024 году.

Три арендуемых земельных участка с кадастровыми номерами 77:04:0001018:12624, 77:04:0001018:12654, 77:04:0001018:12626 в дальнейшем после разработки единого проекта межевания, в том числе корректировки территории 1-й очереди в части

включения площадки детского сада в территорию МЖК, войдут в состав общего имущества жильцов. Общество заключило с ГБУ ГлавАПУ договор на разработку проекта межевания территории.

Для применения в соответствии с законодательством с 01.01.2022 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Общество внесло данные по арендуемым объектам на 2025 год в межрасчетный период — 31.12.2024. Были уточнены арендные платежи на 2025 год в связи с изменением кадастровой стоимости земельных участков по трем земельным участкам, указанным выше. Актуализированы данные по аренде офиса.

Для применения в соответствии с законодательством ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в 2026 году Общество внесло данные по арендуемым объектам на в межрасчетный период — 31.12.2025: уточнены арендные платежи.

В таблице ниже расшифрована строка 11502:

Наименование	Балансовая стоимость на 31 декабря 2025 года	Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 года
ЗУ по адресу Москва, Волг.проспект, вл.32/1 кад.номер 77:04:0001018:12624	169	167
ЗУ по адресу Москва, Волг.проспект, вл.32/11 кад.номер 77:04:0001018:12654	2	2
ЗУ по адресу Москва, Волг.проспект, вл.32/2 кад.номер 77:04:0001018:12626	3 431	2 819
Нежилое помещение Донская, 13,этаж 4, пом.XVI, часть комн.29	94	101
Итого:	3 696	3 089

5.2. Инвестиционная недвижимость (строка 1160 бухгалтерского баланса)

В 2018 году Общество приобрело оборудование для обеспечения строительства электроэнергией. Отделимую часть этого оборудования Общество сдает в аренду:

Наименование	Балансовая стоимость на 31 декабря 2025 года	Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 года
Ячейка № 3 тележка с масляным выключателем тип КВЭ 10-13-600А	861	1 194
Ячейка № 13 тележка с масляным выключателем тип КВЭ 10-13-600А	861	1 195
Итого:	1 722	2 389

По состоянию на 31 декабря 2025 года инвестиционная недвижимость:

Наименование	Балансовая стоимость на 31 декабря 2025 года	Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 года
ДОО 6 корпус 4Н кад. 77:04:0001018:14447, площадь 359,3 кв.м	33 225	34 467
ДОО 7 корпус 1Н кад.№ 77:04:0001018:15259, площадь 345,0 кв. м	31 903	33 096
Нежилое помещение 4 корпус 7Н площадь 78,00 м.кв., кадастровый номер 77:04:0001018:15029	7 205	7 476
Хоз.строение площадью 30 кв.м д. Еремеево	80	87
Кладовая 107К Кадастровый номер 77:04:0001018:15435, площадь 17,1 кв.м	781	809
Кладовая 116К Кадастровый номер 77:04:0001018:15499, площадь 20,3 кв.м	923	956
Кладовая 117К Кадастровый номер 77:04:0001018:15500, площадь 4,3 кв.м	643	666
Кладовая 15К Кадастровый номер	634	657

77:04:0001018:15546, площадь 13,8 кв. м		
Кладовая 16К Кадастровый номер 77:04:0001018:15557, площадь 14,8 кв. м	678	703
Кладовая 20К Кадастровый номер 77:04:0001018:15602, площадь 29 кв. м	1 310	1 357
Кладовая 36К Кадастровый номер 77:04:0001018:15779, площадь 14,8 кв. м	678	703
Кладовая 56К Кадастровый номер 77:04:0001018:16001, площадь 20,5 кв. м	932	965
Кладовая 67К Кадастровый номер 77:04:0001018:16123, площадь 13,9 кв. м	639	661
Кладовая 76К Кадастровый номер 77:04:0001018:16223, площадь 12,6 кв. м	581	601
Кладовая 77К Кадастровый номер 77:04:0001018:16234, площадь 3,8 кв. м	189	196
Кладовая 78К Кадастровый номер 77:04:0001018:16245, площадь 14,2 кв. м	652	675
Кладовая 90К Кадастровый номер 77:04:0001018:16379, площадь 21,3 кв. м	968	1 002
ЗУ 50:08:0040340:2 земли нас.пунк.назначения: исп-ние: ИЖС, общая площадь 340 005 кв.м, расположен Московская область, Истринский район, Ермолинский с/о, в 650 м севернее дер. Еремеево	1 739 922	1 739 922
ЗУ 835: земли сельхоз.назначения; использование: дачное строительство, общая площадь 1064 кв.м, расположен Московская область, Щелковский район, вблизи деревни Старая Слобода	3 796	3 796
ЗУ 849: земли сельхоз.назначения; использование: дачное строительство, общая площадь 1410 кв.м, расположен Московская область, Щелковский район, вблизи деревни Старая Слобода	5 030	5 030
Итого	1 830 769	1 833 825

Общество рассмотрело инвестиционную недвижимость на предмет обесценения. Признаков обесценения инвестиционной недвижимости не наблюдается.

Наименование	Балансовая стоимость на 31 декабря 2025 года	Балансовая стоимость 1 м2
ДОО 6 корпус 4Н кад. 77:04:0001018:14447, площадь 359,3 кв.м	33 225	92,5
ДОО 7 корпус 1Н кад.№ 77:04:0001018:15259, площадь 345,0 кв. м	31 903	92,5
Нежилое помещение 4 корпус 7Н площадь 78,00 м.кв., кадастровый номер 77:04:0001018:15029	7 205	92,4
Кладовая 107К Кадастровый номер 77:04:0001018:15435, площадь 17,1 кв.м	781	45,7
Кладовая 116К Кадастровый номер 77:04:0001018:15499, площадь 20,3 кв.м	923	45,5
Кладовая 117К Кадастровый номер 77:04:0001018:15500, площадь 14,0 кв.м	643	45,9
Кладовая 15К Кадастровый номер 77:04:0001018:15546, площадь 13,8 кв. м	634	45,9
Кладовая 16К Кадастровый номер 77:04:0001018:15557, площадь 14,8 кв. м	678	45,8
Кладовая 20К Кадастровый номер 77:04:0001018:15602, площадь 29 кв. м	1 310	45,2
Кладовая 36К Кадастровый номер 77:04:0001018:15779, площадь 14,8 кв. м	678	45,8
Кладовая 56К Кадастровый номер 77:04:0001018:16001, площадь 20,5 кв. м	932	45,5
Кладовая 67К Кадастровый номер 77:04:0001018:16123, площадь 13,9 кв. м	639	46,0
Кладовая 76К Кадастровый номер	581	46,1

77:04:0001018:16223, площадь 12,6 кв. м		
Кладовая 77К Кадастровый номер 77:04:0001018:16234, площадь 3,8 кв. м	189	49,7
Кладовая 78К Кадастровый номер 77:04:0001018:16245, площадь 14,2 кв. м	652	45,9
Кладовая 90К Кадастровый номер 77:04:0001018:16379, площадь 21,3 кв. м	968	45,4

Аналогичные нежилые помещения во второй очереди Многофункционального жилого комплекса «Метрополия» продаются по средней стоимости квадратного метра — 360 тыс. руб., кладовые — 179 тыс. руб.

У Общества не наблюдается внешних и внутренних признаков обесценения: стабильная чистая прибыль и величина чистых активов, нет признаков морального устаревания или порчи активов, основным активом является неамортизируемый земельный участок. Земельный участок с кадастровым номером 50:08:0040340:2, категория земель — земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: ИЖС, общая площадь 340 005 кв.м, расположен Московская область, Истринский район, Ермолинский с/о, в 650 м севернее дер. Еремеево. Обществом построена финансовая модель по использованию данного земельного участка, рассчитанная на строительство жилья. Финансовая модель показывает положительный дисконтированный денежный поток. Таким образом, признаков обесценения данного земельного участка не наблюдается.

У Общества отсутствуют объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, но находящиеся в процессе государственной регистрации.

Общество не пересматривало сроки полезного использования основных средств и инвестиционной недвижимости.

В отношении основных средств не установлено ограничений использования или залогов.

Авансы, предварительные оплаты, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений, отсутствуют.

5.3. Финансовые вложения (строка 1240 бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31 декабря краткосрочные финансовые вложения представлены следующим образом:

тыс.руб.

Показатель	Срок погашения, ставка	На 31 декабря 2025года	На 31 декабря 2024 года
Займ выданный АО «ДЖОНИК»	До 31 декабря 2025 года , 4,0% годовых	—	218 000
Итого:	Х	—	218 000

По состоянию на 31 декабря 2025 и 31 декабря 2024 года Общество не начисляло резерв под обесценение финансовых вложений.

В 2024 году договор пролонгирован до 31 декабря 2025 года с начислением процентов с 01 января 2023 года — 4 % годовых. Займ погашен в апреле 2025 года. По состоянию на дату погашения по займу выданному начислен процент в сумме 38 574 тыс. руб., на 31 декабря 2024 — 35 851 тыс.руб. Проценты оплачены.

5.4. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250 бухгалтерского баланса)

Наименование актива	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года
Расчетный счет	272	22 328
Краткосрочные депозиты	233 068	227 600
Итого:	233 340	249 928

В течение 2025 года свободные денежные средства Общество размещало на краткосрочные депозитные вклады в кредитных организациях. В соответствии с учетной политикой они квалифицируются как денежные эквиваленты.

5.5. Запасы (строка 1210 бухгалтерского баланса)

По строке 1210 «Запасы» Общество в соответствии с Учетной политикой отражает готовую продукцию (строка 1211).

Показатель	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года
Готовая продукция	45 376	181 155

В течение 2025 года Общество продавало по договорам купли-продажи машино-места, кладовки. По состоянию на 31 декабря 2025 года есть непроданная готовая продукция, по которой проведена проверка на обесценение.

Запасы коммерческой организации оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- фактическая себестоимость запасов;
- чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов определяется организацией как предполагаемая цена, по которой организация может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.

Расшифровка Готовой продукции по состоянию на 31 декабря

Номенклатура	Площадь, кв.м	Себестоимость, тыс. руб.	Себестоимость 1 м2, руб.
43, Готовая продукция			
Квартиры	93,5	10 489	112 182
Кладовые	267,6	13 372	49 970
Машиноместа	435,7	21 515	49 380
Итого		45 376	

Средняя цена продажи одного квадратного метра квартир Многофункционального жилого комплекса «Метрополия» очередь 2 — 423 352 руб./м2

Средняя цена продажи одного квадратного метра кладовок Многофункционального жилого комплекса «Метрополия» очередь 2 — 179 775 руб./м2

Средняя цена продажи одного квадратного метра машиномест Многофункционального жилого комплекса «Метрополия» очередь 2 — 131 426 руб./м2

Чистая стоимость продажи запасов по состоянию на 31 декабря выше балансовой стоимости. Признаков обесценения готовой продукции нет. По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года Общество не начисляло резерв под обесценение запасов.

По состоянию на 31 декабря 2025 и 31 декабря 2024 гг. у Общества отсутствуют залоги запасов.

5.6. Налог на добавленную стоимость (строка 1220 бухгалтерского баланса)

Общество получило разрешение на строительство Многофункционального жилого комплекса, в котором кроме жилых помещений предусмотрены нежилые помещения.

В соответствии с пп. 22, пп. 23 п. 3 ст. 149 НК РФ не подлежит налогообложению НДС (освобождается от налогообложения) на территории РФ реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них и передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир.

Датой реализации недвижимого имущества в целях налога на добавленную стоимость признается дата передачи недвижимого имущества приобретателям по передаточному акту или иному документу о передаче недвижимого имущества.

Общество не осуществляло вычет сумм НДС, предъявленных подрядчиками по строительству инвестиционного объекта, а учитывало НДС на счете 19 «НДС по строительству инвестиционных объектов» до окончания строительства и передачи законченного строительством объекта инвесторам и участникам долевого строительства.

По окончании строительства и передаче законченного строительством объекта инвесторам и участникам долевого строительства накопленный НДС был распределен в пропорции доли полезных площадей нежилых помещений к общему количеству полезных площадей (с учетом площадей, которые будут переданы по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам) на НДС к возмещению и НДС, который включился в стоимость инвестиционного объекта.

По состоянию на 31 декабря 2024 года накопленный НДС по незавершенному капитальному строительству был полностью зачтен.

В 2025 году НДС распределяется в пропорции денежного соотношения реализации по деятельности, не облагаемой НДС, и реализации по деятельности с НДС.

На 31 декабря 2025 года по строке 1220 отражена сумма распределенного и незачтенного НДС в сумме 51 тыс. руб.

5.7. Дебиторская задолженность (строка 1230 бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31 декабря дебиторская задолженность представлена следующим образом: тыс. руб.

Показатель	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 916	8 146
Задолженность по беспроцентному займу	1 627 970	1 517 725
Аванс на покупку недвижимого имущества	791 667	625 000
Задолженность ООО «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ» по соглашению о совместном финансировании услуг подрядчика	—	53 807
По договору соинвестирования школы	—	150 000
Возмещение НДС	27 413	-
Проценты по займам выданным	80 471	116 322
Задолженность покупателей	75	808
Задолженность по договорам долевого участия	248	248
Прочая дебиторская задолженность	59 243	61 537
Итого (строка 1230 Баланса):	2 589 003	2 533 593

Общество заключило 14 июня 2019 года с ООО «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ» Соглашение о совместном финансировании работ подрядчика — ООО «СТК «Энергия» — по технологическому присоединению энергопринимающих

устройств к распределительным устройствам ТЭЦ-8 ПАО «Мосэнерго». Расходы признаются пропорционально объему мощности, выделяемой обоим застройщикам. В 2025 году задолженность погашена.

15 июня 2021 года Общество заключило договор соинвестирования строительства школы в части доли Объекта с правом получения и оформления в собственность Доли в размере 1 500 кв. м. В 2025 году задолженность погашена.

По состоянию на 31 декабря 2022 года Обществом сформирован резерв по сомнительным долгам в размере 134 263 тыс. руб. В связи с погашением части задолженности в 2023 году, резерв в этой части был восстановлен. По состоянию на 31 декабря 2025 года резерв по сомнительным долгам выглядит следующим образом:

Контрагент	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года
ООО Варна 95	25 250	25 250
АО ЗИНЗИВЕР-2000	9 013	9 013
Итого	34 263	34 263

5.8. Капитал

По состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 годов уставный капитал Общества составлял 150 000 тыс. рублей.

В апреле 2025 года Общество выкупило у АО «ДЖОНИК» его долю 3% в Уставном капитале за 327 574 тыс.руб. По состоянию на 31 декабря эта доля не продана и не распределена. Указанная сумма отражена по строке 1320 со знаком минус.

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2025 и 31 декабря 2024 гг. составил: 100%.

По состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 годов у Общества не формировался добавочный капитал и резервный капитал.

5.9. Заемные средства

В 2025 и 2024 годах у Общества отсутствует задолженность по заемным средствам.

5.10. Кредиторская задолженность и обязательства

В «Прочих долгосрочных обязательствах» (строка 1450 бухгалтерского баланса) Общество отражает арендные обязательства по договорам аренды земельных участков и офиса. По состоянию на 31 декабря 2025 года величина долгосрочных арендных обязательств равна нулю, на 31 декабря 2024 года — 55 тыс.руб.

Обязательства по договорам участия в долевом строительстве по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года отсутствуют в связи с передачей всех объектов по договорам долевого участия.

Структура кредиторской задолженности (строка 1520 бухгалтерского баланса) представлена в таблице:

Показатели задолженности	тыс.руб.	
	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года
Задолженность перед подрядчиками строительства МФК	57 025	102 424
в том числе гарантийное удержание	57 025	101 424
Авансы, полученные от покупателей	9 785	2 201
Задолженность по налогу на прибыль	—	2 248
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	2 221	2 403
Задолженность перед АО «МР Групп»	308	874

Прочая кредиторская задолженность	11 551	19 546
Итого:	80 890	129 696

5.11. Выручка и себестоимость (строки 2110 и 2120 отчета о финансовых результатах)

В 2025 году Общество продавало по договорам купли-продажи машино-места, кладовки. Сумма дохода 234 083 тыс. руб. (в 2024 году — 240 958 тыс.руб.). Себестоимость по указанному виду дохода составила 172 655 тыс. руб. (в 2024 году — 133 728 тыс.руб.).

Кроме того, в 2025 году выручка Общества представляла собой доходы от сдачи имущества в аренду. Сумма дохода — 9 220 тыс.руб. (в 2024 году — 7 702 тыс.руб.). Себестоимость по указанному виду дохода в 2025 году составила 34 893 тыс. руб., в 2024 году — 9 630 тыс. руб.

В таблице ниже расшифрована себестоимость по этому виду дохода:

Показатель	За 2025 год	За 2024 год
Амортизация нежилых помещений	(3 353)	(3 155)
Амортизация оборудования	(667)	(667)
Земельный налог	(30 873)	(5 808)
Итого себестоимость по доходам от сдачи имущества в аренду	(34 893)	(9 630)

Коммерческие расходы (строка 2210) в 2025 году составили 1 583 тыс. руб. , в 2024 году — 3 429 тыс. руб.

К коммерческим расходам Общество относит вознаграждение агентов и субагентов за управление продажами. В таблице ниже представлена расшифровка коммерческих расходов:

Показатель	За 2025	За 2024
Вознаграждение агентов и субагентов за управление продажами	(1 583)	(3 429)
Итого коммерческие расходы	(1 583)	(3 429)

5.12. Проценты к получению (строка 2320 отчета о финансовых результатах)

За 2025 год Общество получило доходы в виде процентов от размещения депозитов в кредитных организациях в сумме 45 946 тыс.руб. (в 2024 году — 23 278 тыс.руб.); в виде процентов на остаток на расчетном счете в сумме 319 тыс.руб. (в 2024 году — 1 990 тыс.руб.).

Кроме того Общество выдало займы другим организациям (п. 5.3, 5.4). За 2025 год начислено процентов 2 724 тыс. руб. (в 2024 году — 8 724 тыс. руб.)

5.13. Прочие доходы (строка 2340)

В 2025 году списана кредиторская задолженность в сумме 3 тыс.руб., признанная недействительной.

В 2024 году были проданы два земельных на сумму 8 699 тыс. руб. Сумма в ОФР отражена свернуто.

В 2024 году была списана кредиторская задолженность в сумме 600 тыс.руб., признанная недействительной.

В 2024 году Общество выделило в отдельный объект для продажи: Канализация 394 метра, кадастровый номер 77:04:0001018:13381. При расчете себестоимости данный объект не был учтен, поэтому выделен за счет прибыли в сумме 18 тыс.руб. В декабре объект был продан и передан АО «Мосводоканал».

5.14. Управленческие расходы (строка 2220 отчета о финансовых результатах)

За отчетный и предыдущий периоды управленческие расходы представлены следующим образом (строка 2220 Отчета о финансовых результатах):

тыс.руб.

Показатель	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года
Аудит	(292)	(255)
Аренда офиса	(50)	(53)
Нотариальные услуги	(118)	(9)
Прочие	(88)	(67)
Итого:	(548)	(384)

5.15. Прочие расходы (строка 2350 отчета о финансовых результатах)

Структура прочих расходов представлена в таблице (строка 2350 Отчета о финансовых результатах):

тыс.руб.

Показатель	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года
Реализация земельных участков	—	(3 907)
Налог на имущество	(5 497)	(9 702)
Пени по налогам	(2 597)	(622)
Списание НДС, невозможного к возмещению	—	(280)
Корректировка начислений по расторгнутым договорам аренды земельных участков	—	(183)
Услуги банка	(62)	(75)
Прочее	(4)	(1)
Итого:	(8 160)	(14 773)

По состоянию на 31 декабря 2025 года Обществом начислены процентные расходы по арендуемым объектам в сумме 262 тыс.руб. (по состоянию на 31 декабря 2024 года — 95 тыс.руб.)

5.16. Налог на прибыль

Ставка налога на прибыль, применяемая Обществом в 2025 составляет 25%, в 2024 году — 20%. Текущий налог на прибыль за 2025 год составил 19 304 тыс.руб., (в 2024 — 24 500 тыс. руб.).

Отложенный налог на прибыль составил 107 тыс. руб. (в 2024 году — 1 747 тыс. руб.). Изменение отложенных налоговых обязательств в 2025 году составило 37 тыс.руб., образовалось по арендным обязательствам и при списании себестоимости готовой продукции при выбытии из-за различий учета в бухгалтерском и налоговом учете. Изменение отложенных налоговых активов в 2025 году на общую сумму 144 тыс.руб. произошло по арендным обязательствам.

Условный расход по налогу на прибыль за 2025 год составил 18 548 тыс. руб. (за 2024 год — 24 246 тыс. руб.)

6. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

Стороны считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону, или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

Физические лица:

№ п/п	Ф.И.О. аффилированного лица	место регистрации физического лица	Характер отношений со связанными сторонами
1	Слипенчук Михаил Викторович	Еврейская автономная область, Ленинский район, с. Ленинское	Бенефициарный владелец
2	Фокин Денис Александрович	г. Санкт-Петербург	Управляющий

Юридические лица:

№ п/п	Наименование аффилированного лица	ОГРН	Характер отношений со связанными сторонами
1	ООО «Донская, 13»	1027706020396	Управляющая компания — ООО «УК «Метрополь Девелопмент», генеральный директор — Фокин Денис Александрович
2	ООО «ИННОВА-ЭН»	1027700419560	Единственный участник — Фокин Денис Александрович, Управляющий Общества
3	ООО УК «МЕТРОПОЛЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Метрополь Олимп» под управлением ООО «УК «МЕТРОПОЛЬ»	1027706025885	Единственный участник — ООО Холдинговая компания «МЕТРОПОЛЬ», которому принадлежит 96% доли в УК Общества
4	ООО «Специализированный застройщик «Метрополия»	1187746911791	Контролируется одним и тем же лицом Одно и то же лицо осуществляет функции ЕИО
	ООО «Варна-95»	1027739890474	Участник Общества, которому принадлежит 1% УК
	АО «ДЖОНИК»	117746370966	Участник Общества, которому принадлежит 3% УК
	ООО «Холдинговая компания «МЕТРОПОЛЬ»	5067746655081	Участник Общества, которому принадлежит 96% УК

Операции, проведенные со связанными сторонами

Наименование связанной стороны	Виды операций со связанными сторонами	Объем операций за 2025 год	Объем операций за 2024 год	Дебиторская (+) кредиторская (-) задолженность	
				На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года
ООО «ИННОВА-ЭН»	Сдача в аренду оборудования	840	840	—	—
ООО «Специализированный застройщик «Метрополия»	Аренда нежилого помещения	—	—	(236)	(236)
	Расчеты по совместному финансированию технологического присоединения к эл.сетям	53 807	—	—	53 807
	Соглашение о компенсации платежей за аренду земельного участка	—	218 786	—	—
	Договор соинвестирования школы	150 000	—	—	150 000
	Уступка права аренды земельного участка	9 954	—	—	9 954
ИП Фокин Денис Александрович	Вознаграждение Управляющего	6 000	6 000	(500)	(1 000)
ООО «Варна-95»	Займ выданный	—	—	232 000	232 000
	Проценты начисленные по займу выданному	—	—	66 952	66 952
АО «ДЖОНИК»	Займ выданный	—	218 000	—	—
	Проценты начисленные по займу выданному	2 724	8 720	—	35 851
ООО «Холдинговая компания «МЕТРОПОЛЬ»	Займ выданный	110 245	149 700	1 395 970	1 285 725
	Проценты начисленные по займу выданному	—	—	13 518	13 518

Условия операций со связанными сторонами

Операции продажи и покупки со связанными сторонами совершаются на условиях, аналогичных условиям операций с независимыми сторонами. Остатки на конец года не обеспечены, являются беспроцентными, и оплата по ним производится денежными средствами.

Ни одного поручительства не было предоставлено или получено в отношении кредиторской или дебиторской задолженности связанных сторон.

Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу в 2025 году относился Управляющий.

В таблице ниже представлены суммы вознаграждений основного управленческого персонала.

Виды вознаграждений	2025	2024
Краткосрочные вознаграждения, подлежащие выплате в течение отчетного периода	6 000	6 000
Вознаграждение по договору передачи полномочий единоличного исполнительного органа	6 000	6 000
Оплата труда за отчетный период	—	—
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за отчетный период	—	—
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	—	—
Иные краткосрочные вознаграждения	—	—

Долгосрочные вознаграждения в 2025 году и 2024 году отсутствовали.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ВЫДАННЫЕ И ПОЛУЧЕННЫЕ

18 ноября 2022 года Общество выступило Поручителем перед АО «Юнибанк» по кредитному договору с гр. РФ Тер-Аванесовым Владимиром Борисовичем на сумму не более 120 000 тыс.руб. Поручительство прекращено с 02.09.2025 в связи с прекращением кредитных обязательств исполнением.

Получена Банковская гарантия № 294458 от 26.08.2025 года по просьбе ООО «СУ-10» в обеспечение исполнения обязательств в гарантийный период в соответствии с договором № М-01/ГП от 14.11.2018. Гарант — ПАО Совкомбанк. Срок действия гарантии — по 09 июня 2027 года включительно;

8. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Расчет оценочного обязательства на оплату отпусков в 2025 и 2024 году не производился.

9. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Данная отчетность подготовлена на основе допущения о непрерывности деятельности, что предполагает, что Общество сможет реализовать свои активы и погасить свои обязательства в ходе обычной деловой деятельности в обозримом будущем.

В 2018 году Общество получило Разрешение на строительство Многофункционального жилого комплекса по адресу: Москва, Волгоградский проспект, вл. 32/3, дата выдачи разрешения — 29 июня 2018 года, № 77-223000-017482-2018, срок действия — 23 октября 2022 года, наименование органа, выдавшего разрешение: Комитет государственного строительного надзора города

Москвы.

Проектная декларация, включающая информацию о застройщике и информацию о проекте строительства Многофункционального жилого комплекса (далее – МФК) размещена на сайте <http://наш.дом.рф>; на сайте <http://metropolia-kvartal.ru>.

Общество заключило договор с Акционерным обществом «МР Групп» от 09 января 2018 года № РИП-ВП об оказании услуг по реализации инвестиционного проекта.

Обществом получено Заключение Москомстройинвеста № 77-13-379/8 от 02 августа 2018 года о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Обществом получено Заключение Москомстройинвеста № 77-04-121/9-13 от 25 июня 2019 года о степени готовности объекта и соответствии критериям, позволяющим застройщику заключать договоры участия в долевом строительстве без использования счетов, предусмотренных статьей 15.04 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», представленным на государственную регистрацию после 01 июля 2019 года.

Обществом получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию Москомстройинвеста от 06 августа 2021 года № 77-223000-010204-2021.

Ситуация с началом спецоперации на Украине принята Обществом к сведению. Общество следит за развитием событий и соответствующим образом оценивает возникающие риски.

Общество не зависит от заемных средств. Договор о невозобновляемой кредитной линии со Сбербанком был расторгнут в 2021 году в связи с окончанием строительства инвестиционного объекта.

У Общества отсутствует задолженность в валюте, поэтому влияние изменения курса иностранных валют не должно оказать влияния на продолжение деятельности.

У Общества нет валютного счета. Отключение РФ от системы Swift не отразится на продолжении деятельности Общества.

В связи с завершением строительства инвестиционного объекта, Общество не зависит от перебоев с поставками сырья, материалов, конструкций подрядчиками.

На момент формирования годовой отчетности продано более 99% построенных жилых и нежилых помещений. Общество не зависит от риска оттока покупателей. Планируется передача земельного участка в аренду для дальнейшего строительства.

У Общества отсутствуют признаки, указывающие на несоблюдение принципа непрерывности деятельности. Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум последующих 12 месяцев.

10. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты, способные оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

11. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

В отчетном периоде Общество не получало государственной помощи.

В течение 2021 года принято решение (Протокол № 28/21 от 14.09.2021 Внеочередного общего собрания участников ООО «ДЕВМОС») о реорганизации в форме присоединения ООО «Холдинговая компания «МЕТРОПОЛЬ» к Обществу. В 2024 году Внеочередным Общим собранием участников ООО «ДЕВМОС» отменено решение о реорганизации в форме присоединения ООО «Холдинговая компания «МЕТРОПОЛЬ» к Обществу (Протокол № 1/24 от 14.02.2024).

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, сегменты отсутствуют

Денежных средств, ограниченных к использованию, нет.

У Общества в отчетном периоде отсутствовали существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета.

Общество не является субъектом малого предпринимательства, эмитирующим публично размещаемые ценные бумаги, и не применяет упрощенную систему учета и составления отчетности

Для обеспечения сопоставимости данных за 2025 год с данными за предшествующий период соответствующие данные бухгалтерской отчетности за 2024 год были скорректированы в связи с изменениями в формах отчетности, оказавшими влияние на финансовые показатели:

- Свернуты показатели по реализации основных средств в отчете о финансовых результатах на сумму 8 699 тыс. руб.
- Скорректированы показатели по долгосрочной аренде: выделены в краткосрочную аренду на сумму 3 035 тыс. руб.

12. ИНФОРМАЦИЯ ПО РАСКРЫТИЮ РИСКОВ

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом.

Внешние риски

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации.

Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, санкциями западных стран и ответными мерами РФ.

Политические и социальные риски Общества связаны с:

- геополитической напряженностью из-за ситуации вокруг Украины,
- оттоком капитала, останавливающим инвестиционную активность,
- общим ослаблением экономики, дефицитом бюджета,

- ростом цен, падением спроса, снижением доходов населения,

Будущее экономическое развитие Российской Федерации в значительной мере зависит от эффективности решений, принимаемых Правительством РФ.

Руководство Общества не в состоянии предвидеть все возможные изменения, которые могут оказать влияние на российскую экономику, и, соответственно, эффект такого влияния на будущее финансовое положение Общества.

Юридические риски и неопределенность

Риски, связанные с российской законодательной системой включают, в различной степени, следующее:

- пробелы в нормативно-правовой базе, вызванные задержками в принятии новых законов;
- ужесточение госрегулирования и повышение налоговой нагрузки;
- непоследовательная судебная практика в отношении обеспечительных мер, которая может нарушить ведение нормальной деятельности;
- недостатки необходимой законодательной базы в сфере корпоративного права, рынка ценных бумаг в Российской Федерации могут ограничить возможности для привлечения капитала в будущем;
- ответственность акционера в соответствии с корпоративным правом Российской Федерации может привести к тому, что Общество будет нести финансовую ответственность за обязательства своих дочерних предприятий.

В условиях роста общей неуверенности и снижения экономической активности может продолжиться дальнейшее сокращение инвестиций в основной капитал.

Правовые риски

Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

Экологические риски

Производственная деятельность Общества не сопряжена с потенциальным риском нанесения ущерба окружающей среде или ее загрязнения.

Инфляционный риск

Расчетная инфляция в 2025 году в России составляет не менее 5,6%.

Общество испытывает инфляционный рост стоимости сырья и материалов, затрат на транспортировку, электроэнергию, оплату труда.

При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов.

В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин

Общество не является участником внешнеэкономических отношений, вследствие

чего не подвержена рискам, связанным с изменением законодательства в области государственного регулирования внешнеторговой деятельности, а также таможенного законодательства, регулирующего отношения по установлению порядка перемещения товаров через таможенную границу Российской Федерации, установлению и применению таможенных режимов, установлению, введению и взиманию таможенных платежей.

Валютный риск

Падение курса и покупательной способности национальной валюты, повышенная волатильность на валютном рынке влияют, прежде всего, на экономику России в целом, а значит и на деятельность Общества. Учитывая большую взаимосвязь Общества с различными структурами российской экономики, можно ожидать, что резкое снижение курса рубля по отношению к доллару США и другим мировым валютам существенно отразятся на положении Общества.

Кредитный риск

Кредитный риск Общества — это риск финансовых потерь в случае невыполнения покупателем обязательств по договору или нарушения контрагентом обязательств по финансовому инструменту. Кредитный риск возникает по дебиторской задолженности покупателей и заказчиков и займам связанным сторонам.

Процентный риск

В связи с тем, что Общество не имеет долговых обязательств, процентная ставка по которым может меняться в результате изменения рыночных процентных ставок, изменение процентных ставок не может существенно повлиять на текущую деятельность Общества.

Однако это повлияет на получение Обществом кредитов и исполнения обязательств по ним в дальнейшем. В частности, в случае заимствования средств в виде банковских кредитов с «плавающей» процентной ставкой, повышение общего уровня процентных ставок на российском рынке приведет к увеличению суммы средств, подлежащей уплате по процентам, что отрицательно повлияет на финансовое состояние Общества.

Кризис банковской системы в Российской Федерации, банкротство любого из банков, в котором у Общества имеются денежные средства, может привести к потере части средств Общества и повлечь частичное ограничение осуществления Обществом банковских операций на территории Российской Федерации, это может оказать негативное влияние на финансово-экономическую деятельность Общества. Вероятность наступления указанного риска низкая.

Налоговые риски

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством действующего законодательства применительно к деятельности Компании, может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами.

В последнее время, налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате чего, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному периоду, открыты для проверки. При определенных обстоятельствах, проверки могут охватывать и более длительные периоды.

Руководство Компании, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены и

уплачены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего законодательства и различия в трактовке могут повлиять на финансовую отчетность. Вероятность наступления указанного риска низкая.

Управляющий —
Индивидуальный предприниматель

Фокин Денис Александрович



17 марта 2026 года