

ООО «Форс-Капитал»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год  
(тыс. руб., если не указано иное)

---

Пояснения к бухгалтерскому балансу и  
отчету о финансовых результатах  
общества с ограниченной ответственностью  
«Форс-Капитал»  
за 2025 год

## Оглавление

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b>                                                     | <b>3</b>  |
| <b>2. ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ</b>         | <b>3</b>  |
| <b>3. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ</b>                    | <b>4</b>  |
| <b>4. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ</b>                                                | <b>6</b>  |
| <b>5. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ</b>                                          | <b>6</b>  |
| <b>6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ</b>                           | <b>8</b>  |
| <b>7. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>                                                  | <b>8</b>  |
| <b>8. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА</b>                                                   | <b>9</b>  |
| <b>9. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ</b>                                         | <b>10</b> |
| <b>10. ДОХОДЫ</b>                                                            | <b>10</b> |
| <b>11. РАСХОДЫ</b>                                                           | <b>10</b> |
| <b>12. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ</b>                                                   | <b>11</b> |
| <b>13. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ</b> | <b>12</b> |
| <b>14. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ</b>                                   | <b>13</b> |
| <b>15. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>                                        | <b>17</b> |

Данные Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (далее – Пояснения) являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Форс-Капитал» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **1. Общие сведения**

Общество с ограниченной ответственностью «Форс-Капитал» зарегистрировано Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве 29 декабря 2010 года, ОГРН 5107746069844. С 24.02.2015 Общество постановлено на учет по месту нахождения: г. Москва, Партийный пер., д.1, корп.11, комната 43 (свидетельство о постановке на учет 77 № 6157746017929 от 24.02.2015).

Обособленных подразделений ООО «Форс-Капитал» не имеет.

Управление Обществом:

Общее собрание участников.

Единоличный исполнительный орган в лице Генерального директора, который избирается Общим собранием участников Общества.

Решением Участника Общества на должность Генерального директора назначен Музыка Игорь Чеславович.

Основной вид деятельности (текущая деятельность) – покупка и продажа собственного недвижимого имущества. Деятельность Общества осуществляется на территории Российской Федерации.

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

- 9 человек в 2025 году;
- 7 человек в 2024 году.

## **2. Основа представления информации в бухгалтерской отчетности**

Данная бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации. Ведение бухгалтерского учета и составление отчетности в сфере деятельности организации не регулируется отраслевыми стандартами. Информация, раскрытая в настоящей бухгалтерской отчетности, сформирована в порядке, установленном соответствующими федеральными стандартами бухгалтерского учета, принятыми в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 года N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

Введение в действие федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», не оказало существенного влияния на учетную политику, финансовое положение или результаты деятельности Общества, а также не привело к существенным изменениям в порядке ведения бухгалтерского учета и отражению хозяйственных операций в бухгалтерской отчетности. Представление бухгалтерской отчетности приведено в соответствие с требованиями ФСБУ 4/2023.

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

В бухгалтерскую отчетность включены показатели, необходимые для формирования достоверного и полного представления о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении и движении денежных средств за отчетный период.

В целях классификации активов и обязательств в бухгалтерском балансе продолжительность обычного операционного цикла определяется Обществом исходя из условий деятельности и признана равной двенадцати месяцам.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по заемным средствам, относятся к оборотным активам и краткосрочным обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен.

Остальные указанные активы и обязательства отражаются как внеоборотные и долгосрочные соответственно. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению данных активов и обязательств.

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

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как внеоборотные и долгосрочные соответственно, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после отчетной даты, то производится переклассификация внеоборотных активов и долгосрочных обязательств в оборотные и краткосрочные (либо в текущую часть долгосрочных) соответственно по состоянию на конец отчетного периода.

Способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2025 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений.

### **3. Основные средства и инвестиционная недвижимость**

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» ФСБУ 6/2020, утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 №204н.

Предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев, стоимостью на дату принятия к бухгалтерскому учету не более 40 000 рублей за единицу, учитываются в составе материально-производственных запасов на счете 10 «Материалы». При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Общество осуществляет забалансовый учет таких активов в целях обеспечения надлежащего контроля их наличия и движения.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. После признания объект основных средств оценивается

в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Основные средства проверяются на обесценение, изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения учитывается в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов». Основные средства, подлежащие обесценению, по состоянию на 31.12.2024 отсутствуют.

Начисление амортизации на основные средства производится линейным способом по нормам, исчисленным исходя из срока их полезного использования.

Срок полезного использования определяется исходя из ожидаемого срока его использования с учетом ожидаемого физического износа и условий эксплуатации.

Сроки полезного использования для расчета амортизации приведены ниже.

| Группа основных средств                | Сроки полезного использования объектов, принятых на баланс (число месяцев) |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Здания                                 |                                                                            |
| Сооружения                             | 37 мес.                                                                    |
| Машины и оборудование (кроме офисного) | 37 мес.                                                                    |
| Офисное оборудование                   | 36 мес.                                                                    |
| Инвестиционная недвижимость            | 61 мес.                                                                    |
| Другие виды основных средств           | 360 мес.                                                                   |

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Начисление амортизации объекта основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Элементы амортизации, включая срок полезного использования объекта основных средств, определяются Обществом при принятии объекта к бухгалтерскому учету.

Элементы амортизации объекта основных средств (срок полезного использования, способ амортизации, ликвидационная стоимость) подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств.

Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации объекта основных средств. Возникшие, в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете перспективно.

По приобретенным основным средствам, бывшим в эксплуатации, начисление амортизации производится линейным способом, исходя из балансовой стоимости объектов и оставшегося срока их полезного использования.

Финансовый результат от выбытия основных средств (разница между доходом и расходом, возникшими в результате выбытия) отражен в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или прочих расходов.

Объекты, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получение дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу активов – инвестиционную недвижимость.

Информация по разделу «Основные средства и инвестиционная недвижимость» дополняется таблицами 4 «Основные средства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### **4. Финансовые вложения**

Финансовые вложения приведены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовых вложений, по которым создан резерв под обесценение финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости. На конец отчетного квартала указанные вложения, по которым имеется устойчивое снижение их стоимости, отражаются в отчетности за минусом начисленного резерва под обесценение финансовых вложений. Общество на основании доступной информации определяет расчетную стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения первоначальной стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создает резерв под обесценение финансовых вложений. Сумма созданного резерва относится на прочие расходы.

Долговые ценные бумаги, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, учитываются по первоначальной стоимости.

Финансовые вложения (включая индивидуально идентифицируемые ценные бумаги (векселя, депозитные сертификаты)), по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются при выбытии по первоначальной стоимости каждой единицы.

Единицей бухгалтерского учета по видам финансовых вложений является: одна ценная бумага, один выданный заем, отдельный вклад в уставный капитал, отдельный банковский депозит, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, договору простого товарищества.

Доходы и расходы по операциям с финансовыми вложениями отражаются в составе прочих доходов и расходов.

Информация по разделу «Долгосрочные финансовые вложения» дополняется таблицей 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в части долгосрочных финансовых вложений.

По строке 1170 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса отражена доля в уставном капитале ООО «Партнер» (ИНН 5017057004) и доля в уставном капитале ООО «ЭКСЕЛЕНТПАК» (ИНН 6825008210).

Информация по разделу «Краткосрочные финансовые вложения» дополняется таблицей 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в части краткосрочных финансовых вложений.

#### **5. Дебиторская задолженность**

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и налога на добавленную стоимость.

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, отражается за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

По строке «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность» отражена сумма начисленных процентов по финансовым вложениям на 31.12.2025 в размере 1 029 тыс. руб. (на 31.12.2024: 8 399 тыс. руб., на 31.12.2023: 29 350 тыс. руб.).

Движение резерва по сомнительным долгам:

|                                       | На 31.12.2025 | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Остаток резерва на начало года</b> | 33 450        | 33 450        | 33 450        |
| Начислено                             |               |               |               |
| Восстановлено                         | 31 160        | -             | -             |
| Использовано                          | -             | -             | -             |
| <b>Остаток резерва на конец года</b>  | <b>2 290</b>  | <b>33 450</b> | <b>33 450</b> |

В 2022 году Общество сформировало резерв по сомнительным долгам в размере 33 450 тыс. руб. в связи с негативной информацией по делу № А41-106468/19 (Арбитражный суд Московского округа), где ООО «Усадьба» признано несостоятельным (банкротом) и в 2023 и в 2024 годах существовал риск того, что дебиторская задолженность покупателей, которым было реализовано права требования в долевом строительстве многоквартирных домов, не будет погашена. Однако, в 2025 году практически вся задолженность покупателей прав требования в долевом строительстве многоквартирных домов была погашена.

В 2023 году и в 2024 году информация по ООО «Усадьба» не изменилась. Следовательно, резерв под обесценение финансовых вложений на 2023 год в размере 50 640 тыс. руб. сохранился. В 2024 году резерв под обесценение финансовых вложений уменьшился на 2 560 тыс. руб. поскольку был переуступлен долг Карельского Михаила Михайловича. На 2024 года резерв под обесценение финансовых вложений составил 48 080 тыс. руб. В 2025 году дебиторская задолженность ООО «Усадьба» уменьшилась на 2 124 тыс. руб. Следовательно, резерв под обесценение финансовых вложений также уменьшился на эту сумму и составил 45 956 тыс. руб.

**6. Денежные средства и денежные эквиваленты**

В отчете о движении денежных средств отражается свернуто:

- денежные потоки, характеризующие деятельность контрагентов или когда поступления от одних контрагентов обуславливают соответствующие выплаты другим контрагентам;
- НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, платежей в бюджетную систему и возмещений из нее независимо от состояния расчетов;
- взаимно обусловленные денежные потоки, характеризующиеся большими суммами (более 5% от общей величины поступлений или выплат по соответствующим операциям – денежного потока от текущей, инвестиционной или финансовой деятельности), а также быстрым оборотом и короткими сроками возврата (как правило, до 3 месяцев) – получение и погашение займов, приобретение финансовых вложений за счет заемных средств, покупка и перепродажа финансовых вложений и иные аналогичные потоки.

Обществом производилось размещение денежных средств на депозитных счетах в АО Банк Национальный стандарт и АО «Альфа-Банк»:

| Показатели                                                           | 2025 год | 2024 год |
|----------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Размещено на депозитных счетах                                       | 562 200  | 281 000  |
| Возвращено с депозитных счетов                                       | 442 190  | 308 600  |
| Остаток на депозитных счетах на отчетную дату                        | 145 410  | 25 400   |
| Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах | 13 666   | 5 641    |

По состоянию на 31.12.2025 отсутствуют недоступные для использования Обществом денежные средства.

**7. Капитал и резервы**Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует сумме, определенной в уставе Общества.

По состоянию на 31 декабря 2025 года уставный капитал Общества полностью оплачен.

В течение 2024-2025 годов величина уставного капитала не менялась.

Сведения об участниках Общества, долях участия и величине уставного капитала:

| Наименование                           | Сумма и доля участия* |           |               |          |               |           |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------|---------------|----------|---------------|-----------|
|                                        | на 31.12.2025         |           | на 31.12.2024 |          | на 31.12.2023 |           |
|                                        | %                     | тыс. руб. | %             | тыс.руб. | %             | тыс. руб. |
| Жильцова Анна Юрьевна (гражданин РФ)   |                       |           |               |          | 100           | 100       |
| Музыка Игорь Чеславович (гражданин РФ) | 1                     | 1         | 1             | 1        |               |           |
| ООО «ЛИТ ТРЭЙДИНГ»                     | 99                    | 99        | 99            | 99       |               |           |

\*Доля участия указана исходя из номинальной стоимости долей

Конечным бенефициаром является гражданин РФ – Семенюта В. И.

#### Добавочный капитал (без переоценки)

В составе добавочного капитала отражены суммы вкладов в имущество, полученные от участника ООО «ЛИТ ТРЭЙДИНГ».

### **8. Заемные средства**

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета величины обязательств, предусмотренных договором. Величина обязательств Общества согласно условиям кредитных договоров раскрывается в пункте «Кредиты и займы» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Заемные обязательства, отраженные в бухгалтерском учете как долгосрочные, но предполагаемые к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражаются в составе краткосрочных обязательств.

Дополнительные расходы, произведенные в связи с получением кредитов и займов, относятся в состав прочих расходов по мере их осуществления.

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в состав прочих расходов равномерно по мере их начисления в течение срока займа (кредита). Проценты, начисленные Обществом по заемным средствам, полученным на приобретение отдельных объектов основных средств и прочих активов, не являющихся инвестиционными активами, учитываются в составе прочих расходов по мере начисления.

По строке 1510 «Заемные средства» отражены суммы задолженности (без учета начисленных процентов):

| Показатель                                     | на 31.12.2025 | на 31.12.2024 | на 31.12.2023 |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Полученные займы                               | -             | -             | -             |
| Задолженность по собственным выданным векселям | 32 390        | 184 225       | 409 555       |

Общая сумма долгосрочных и краткосрочных кредитов и займов полученных составила:

| Период получения | Кредиты | Займы  | Векселя |
|------------------|---------|--------|---------|
| 2025 год         | -       | -      | 32 390  |
| 2024 год         | -       | -      | -       |
| 2023 год         | -       | 13 700 | 453 717 |

Общая сумма долгосрочных и краткосрочных кредитов и займов погашенных (без учета начисленных процентов) составила:

| Период погашения | Кредиты | Займы  | Векселя |
|------------------|---------|--------|---------|
| 2025 год         | -       | -      | 184 225 |
| 2024 год         | -       | -      | 225 330 |
| 2023 год         |         | 28 000 | 466 508 |

Процентные ставки по заемным средствам в российских рублях составляли:

- по договорам займа варьировались от 10% до 11%;
- по собственным выданным векселям варьировались от 5% до 7,75%.

## 9. Кредиторская задолженность

По строке «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» в составе строки 1520 «Кредиторская задолженность» на 31.12.2025 отражена прочая кредиторская задолженность в размере 40 000 тыс. руб. Данная задолженность образовалась при начислении суммы вклада в имущество ООО «ЭКСЕЛЕНТПАК» в размере 95 000 тыс. руб., утвержденной Протоколом №8 Общего собрания участников ООО «Форс-Капитал». 55 000 тыс. руб. из которых были внесены. 40 000 тыс. руб. должны быть внесены до 01.08.2026 года.

## 10. Доходы

Доходы Общества в зависимости от их характера, условий получения и направлений деятельности организации подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от реализации квартир и нежилых помещений, а также сдача в аренду недвижимого имущества.

Поступления от реализации квартир и нежилых помещений признаются выручкой по мере перехода права собственности. Выручка от продажи нежилых помещений отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Выручка от реализации представлены по коду строки 2110 «Выручка» соответственно за 2025 и 2024 гг.

## 11. Расходы

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий получения и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы от обычных видов деятельности;
- прочие расходы.

Расходами от обычных видов деятельности являются расходы, осуществление которых связано с реализацией квартир и нежилых помещений.

К расходам по обычным видам деятельности относятся:

- себестоимость;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы.

Управленческие расходы признаются полностью в отчетном периоде, в котором они имели место, в качестве расходов по обычным видам деятельности

При формировании расходов по обычным видам деятельности обеспечивается их группировка по следующим элементам:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;
- амортизация;
- прочие затраты.

Информация по разделу «Расходы по обычным видам деятельности», дополнительно представленная к таблице 6 «Затраты на производство» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По строке 2210 «Коммерческие расходы» отчета о финансовых результатах отражена информация о расходах на услуги риэлторов.

По строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах отражена информация о расходах для нужд управления организацией.

| Статья затрат                       | за 2025 год   | за 2024 год   |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Материальные затраты                | 1 390         | 303           |
| Расходы на оплату труда             | 11 348        | 7 544         |
| Отчисления на социальные нужды      | 2 327         | 1 457         |
| Амортизация                         | 4 123         | 36            |
| Прочие затраты                      | 11 181        | 2 352         |
| <b>Итого управленческие расходы</b> | <b>30 369</b> | <b>11 692</b> |

## 12. Налогообложение

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые активы и постоянные налоговые обязательства, т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании первичных учетных документов. Определение величины текущего налога на прибыль в бухгалтерском учете осуществляется на основании отраженных в нем показателей условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, постоянных налоговых активов и обязательств, отложенных налоговых активов и обязательств.

Величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль отчетного налогового периода.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке 1180 «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и налоговые обязательства отражаются раздельно, в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств, соответственно.

Отложенные налоговые активы и обязательства пересчитываются с учетом изменения ставок налога на прибыль в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок.

| Наименование показателя                      | За 2025 г.     | За 2024 г.     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Прибыль до налогообложения                   | 46 929         | 24 854         |
| Ставка налога на прибыль, %                  | 25,00%         | 20,00%         |
| Условный доход (расход) по налогу на прибыль | (11 732)       | (4 971)        |
| Постоянный налоговый расход (доход)          | 3 879          | (137)          |
| <b>Налог на прибыль</b>                      | <b>(7 853)</b> | <b>(5 108)</b> |

По состоянию на 31 декабря 2025г. Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

### 13. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

#### Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах приведена в разделе 7 в таблице «Оценочные обязательства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### Резерв на предстоящую оплату отпусков работникам

Резерв создан в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом отпуском работников, не использованных по состоянию на 31 декабря 2025 г. Ожидается, что остаток резерва на 31 декабря 2025 г. будет использован равномерно в течение 2026 года. По мнению руководства, фактический расход по выплате отпусков не превысит сумму резерва, отраженную в бухгалтерской отчетности на 31 декабря 2025 г.

#### Условные активы и обязательства

#### Обеспечение обязательств и платежей

Структура обеспечения обязательств и платежей полученных и выданных приведена в таблице 8 «Обеспечения обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В качестве обеспечений и обязательств полученных, Обществом учитываются неоплаченная задолженность покупателей по договорам реализации требования на квартиры в строящихся домах:

| Показатель                                     | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Обеспечения обязательств и платежей полученные | 2 290      | 34 200     | 34 200     |

По состоянию на 31.12.2025 обеспечения и обязательства, выданные Обществом, отсутствуют.

### Условия ведения деятельности Общества

Общество осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Общества оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальным преградами создает дополнительные проблемы для организаций, ведущих бизнес в Российской Федерации.

В 2025 году продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное им обострение геополитической напряженности оказали влияние на экономику Российской Федерации. В период конфликта, включая 2025 год, Европейский союз, Соединенные Штаты и ряд других стран ввели новые санкции против ряда российских государственных организаций и коммерческих структур, включая банки, физические лица и определенные отрасли промышленности, а также ограничения на определенные виды операций, включая замораживание российских счетов в иностранных банках и блокирование платежей по еврооблигациям Российской Федерации и российских юридических лиц. Некоторые мировые компании объявили, что они либо приостановят свою деятельности в России, либо прекратят поставки. Это привело к повышенной волатильности на фондовых и валютных рынках.

Российская Федерация ввела временные ограничительные экономические меры; в частности, она запретила российским резидентам предоставлять кредиты в иностранной валюте нерезидентам и зачислять иностранную валюту на свои счета в иностранных банках, а также ввела ограничения на платежи иностранным инвесторам, связанные с ценными бумагами и на операции с участием лиц ряда иностранных государств. В ответ на повышенную волатильность на финансовых рынках и растущие инфляционные риски ключевая ставка Банк России продолжила оставаться высокой в 2025 году. Общество продолжает оценивать влияние этих обстоятельств и изменений в микро- и макроэкономических условиях на свою деятельность, финансовое положение и финансовые показатели.

На 31 декабря 2025 года руководство Общества оценило возможные эффекты от этих событий. Руководство Общества не наблюдало каких-либо существенных негативных последствий на бизнес Общества, финансовые условия и результаты операций. Руководство полагает, что предприняло соответствующие меры поддержания бизнеса Общества в текущих условиях. Руководство Общества продолжает наблюдать за геополитической и экономической ситуацией и будет реагировать с целью снижения любых потенциально существенных последствий на операции и финансовое положение Общества.

Представленная бухгалтерская отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнес в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Общества. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

### Судебные дела

Общество выступает в качестве истца по делу № А-41-106468/2019 в отношении ООО «Усадьба» в рамках конкурсного производства. Иных судебных дел и претензий нет.

## **14. Информация о связанных сторонах**

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

- Участники Общества: Музыка Игорь Чеславович (1%) и ООО «ЛИТ ТРЭЙДИНГ» (99%)
- Дочерняя организация: ООО «Партнер» (доля в уставном капитале – 99%);
- Дочерняя организация: ООО «ЭКСЕЛЕНТПАК» (доля в уставном капитале – 75,2%)
- Управленческий персонал (генеральный директор Музыка Игорь Чеславович).

Операции с Музыкой И.Ч. в 2025 году и в 2024 году не производилась (кроме операций с управленческим персоналом).

Операции с ООО «Партнер» за отчетный период:

| Наименование                                                                        | ООО «Партнер» |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>2025 год</b>                                                                     |               |
| Приобретение долговых ценных бумаг                                                  | 3 764         |
| Выданы денежные займы                                                               | 1 700         |
| Начисление процентов к уплате по краткосрочным долговым ценным бумагам              | 613           |
| Проданы векселя ООО «Партнер»                                                       | 245 461       |
| Переданы долги по займам ООО «Партнер» по договору уступки прав требования (цессии) | 5 800         |
| <b>2024 год</b>                                                                     |               |
| Приобретение долговых ценных бумаг                                                  | 9 800         |
| Выданы денежные займы                                                               | 5 100         |
| Начисление процентов к уплате по краткосрочным долговым ценным бумагам              | 193           |
| Предъявлены к погашению векселя ООО «Партнер»                                       | 23 431        |
| Предъявлен к погашению вексель ООО «Форс-Капитал»                                   | 107           |

Раскрытие денежных потоков с ООО «Партнер»

| Наименование                                                                                                     | ООО «Партнер» |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>2025 год</b>                                                                                                  |               |
| Перечисление денежных средств за предоставленные денежные займы (строка 4223 отчета о движении денежных средств) | (1 700)       |

| Наименование                                                                                                                                       | ООО «Партнер» |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>2024 год</b>                                                                                                                                    |               |
| Поступление денежных средств от возврата предоставленных займов и погашения долговых ценных бумаг (строка 4213 отчета о движении денежных средств) | 23 431        |
| Перечисление денежных средств за приобретенные долговые ценные бумаги и выданные займы (строка 4223 отчета о движении денежных средств)            | (14 900)      |
| Перечисление денежных средств в связи с возвратом кредитов и займов (строка 4323 отчета о движении денежных средств)                               | (107)         |

## Состояние расчетов с ООО «Партнер»

| Наименование                                 | ООО «Партнер» |
|----------------------------------------------|---------------|
| <b>на 31.12.2025</b>                         |               |
| Дебиторская задолженность                    |               |
| Финансовые вложения (долговые ценные бумаги) |               |
| Заемные средства (краткосрочные)             | 1 000         |
| Кредиторская задолженность                   | -             |
| <b>на 31.12.2024</b>                         |               |
| Дебиторская задолженность                    | 193           |
| Финансовые вложения (долговые ценные бумаги) | 21 084        |
| Заемные средства (краткосрочные)             | 5 100         |
| Кредиторская задолженность                   | -             |
| <b>на 31.12.2023</b>                         |               |
| Дебиторская задолженность                    | -             |
| Финансовые вложения (долговые ценные бумаги) | 27 967        |
| Заемные средства (краткосрочные)             | -             |

ООО «Форс-Капитал»

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

(тыс. руб., если не указано иное)

| Наименование               | ООО «Партнер» |
|----------------------------|---------------|
| Кредиторская задолженность | -             |
| Дебиторская задолженность  | -             |

Операции с ООО «ЭКСЕЛЕНТПАК» за отчетный период:

| Наименование                                          | ООО «Экселентпак» |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>2024 год</b>                                       |                   |
| Выданы краткосрочные денежные займы                   | 10 000            |
| Начисление процентов к уплате по краткосрочным займам | 241               |
| <b>2025 год</b>                                       |                   |
| Выданы краткосрочные денежные займы                   | 14 000            |
| Начисление процентов к уплате по краткосрочным займам | 1 867             |
| Внесен вклад в имущество без увеличения УК            | 55 000            |

Раскрытие денежных потоков с ООО «ЭКСЕЛЕНТПАК»

| Наименование                                                                                            | ООО «Экселентпак» |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>2024 год</b>                                                                                         |                   |
| Перечисление денежных средств за предоставленные займы (строка 4223 отчета о движении денежных средств) | (10 000)          |
| <b>2025 год</b>                                                                                         |                   |
| Перечисление денежных средств за предоставленные займы (строка 4223 отчета о движении денежных средств) | (14 000)          |
| Внесение вклада в имущество без увеличения УК (строка 4329 отчета о движении денежных средств)          | (55 000)          |

Состояние расчетов с ООО «ЭКСЕЛЕНТПАК»

| Наименование  | ООО «Экселентпак» |
|---------------|-------------------|
| на 31.12.2024 |                   |

| Наименование                     | ООО «Экселентпак» |
|----------------------------------|-------------------|
| Дебиторская задолженность        | 241               |
| Заемные средства (краткосрочные) | 10 000            |
| Кредиторская задолженность       | -                 |
| <b>на 31.12.2025</b>             |                   |
| Дебиторская задолженность        | -                 |
| Кредиторская задолженность       | 40 000            |

### Вознаграждение основному управленческому персоналу

С целью раскрытия информации к основному управленческому персоналу отнесены: генеральный директор Общества.

Краткосрочное вознаграждение основного управленческого персонала, включая заработную плату и премии, составило 2 150 тыс. руб. и 2 927 тыс. руб. за годы, закончившиеся 31 декабря 2024 и 2025 гг. соответственно. Указанные суммы включают налог на доходы физических лиц и страховые взносы.

В соответствии с российским законодательством Общество перечисляло страховые взносы страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, исчисленные Обществом исходя из величины выплат и иных вознаграждений работникам, включая основной управленческий персонал.

Долгосрочных вознаграждений нет. Заемные средства в 2024 и 2025 годах не предоставлялись.

### 15. Непрерывность деятельности

По результатам 2024 года Общество получило прибыль в размере 19 746 тыс. руб., по результатам 2025 года Общество получило прибыль в размере 39 076 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024 собственный капитал составил 5 426 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2025 собственный капитал Общества составил 364 502 тыс. руб.

Руководство Общества уверено, что Общество будет продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

«25» марта 2026 г.

Генеральный директор

И. Ч. Музыка

