

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Отчетный период	с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.
Наименование экономического субъекта	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Инвестиционно строительная компания Фаворит"
	Сокращенное наименование: ООО « ИСК Фаворит»
Формат представления значений показателей	тыс.руб., если не указано иное

1. Основные виды экономической деятельности

Основной вид деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий — 41.20
Описание характера операций	В отчетном периоде Организация осуществляла деятельность Генерального подрядчика при строительстве объектов недвижимости .

2. Учетная политика

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".

В отчетном периоде Организацией не допускалось фактов неприменения и/или отступления от установленных правил бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности, действующих в Российской Федерации. При формировании бухгалтерской отчетности Организацией применялись принципы имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики, а также временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

В течение 2025 года учет всех операций Организации осуществлялся в соответствии с положениями Учетной политики, которая в свою очередь, составлена на основе требований действующего законодательства РФ по бухгалтерскому учету и отчетности и применяется последовательно от одного отчетного периода к другому.

В 2025 году и предшествующие периоды, существенные ошибки, которые могли бы существенно повлиять и/или изменить показатели отчетности Организации отсутствовали.

Приказ об учетной политике на 2025 г от 27.12.2024г. № 1-УП

Общие положения Учетной политики:

Учетная политика Организации применяется последовательно из года в год с учетом изменений нормативных документов в области регулирования бухгалтерского учета в РФ.

Решение о досрочном применении принятых, но не вступивших в силу для обязательного применения ФСБУ принимается Организацией индивидуально в каждом конкретном случае.

Учетная политика Организации сформирована на основе следующих основных допущений:

- допущение имущественной обособленности: активы и обязательства Организации существуют обособленно от имущества и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций;

- допущение непрерывности деятельности: Организация планирует продолжать свою деятельность в будущем и у неё отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

- допущение последовательности применения учетной политики выбранная Учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому;

- допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности: факты хозяйственной деятельности Организации относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

Учетная политика Организации предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Бухгалтерский учет ведется с использованием регистров бухгалтерского учета, перечень и форма которых определены в версии программы 1С: Бухгалтерия 8.3.

Генеральный директор Общества отвечает за организацию и осуществление внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом. Ведение бухгалтерского учета осуществляет ООО «Элиас Групп» по договору БУ -ИФЭ от 02.08.2024г.

Дящиеся и повторяющиеся факты хозяйственной жизни оформляются первичными учетными документами исходя из существа факта хозяйственной жизни и требований рациональности, предусмотренных ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» с периодичностью, определенной для каждого вида операций (ежедневно, раз в неделю, месяц, квартал), при условии их составления на отчетную дату.

Исправления документов бухгалтерского учета производятся Организацией в соответствии требованиями ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете", за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством Российской Федерации или принятыми в соответствии с ним правилами внесение исправлений в документы бухгалтерского учета запрещено.

Изменения, внесенные в Учетную политику отчетного года:

В соответствии с требованиями законодательства РФ о бухгалтерском учете, с 1 января 2025 года в учетную политику внесены следующие изменения:

Учет инвентаризации

Организация приняла решение о досрочном применении ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» с 1 января 2025 года.

Инвентаризация проводится в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация" (Зарегистрировано в Минюсте России 05.04.2023 N 72888), утвержденного Приказом Минфина России от 13.01.2023 № 4н

Общество применяет ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» с 01.01.2025.

Инвентаризация должна выявить все активы и обязательства организации, в том числе:

- объекты бухучета, которые не учитывают в активах и обязательствах, но отражают на забалансовых счетах, информацию о которых раскрывают в бухгалтерской отчетности;
- нематериальные активы и капвложения в них;
- деньги на счетах, финансовые вложения;
- дебиторскую задолженность;
- отложенные налоговые активы и обязательства;
- источники финансирования деятельности организации.

Инвентаризация может быть:

- Обязательной — ее проводят в определенных законодательством случаях
- По решению руководителя

Обязательная инвентаризация проводится если организация:

- составляет годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность — инвентаризацию надо провести по состоянию на конец 31 декабря, за исключением инвентаризации (пп. «а» п. 15, пп. «а» п. 16 ФСБУ 28/2023): активов, относящихся к основным средствам, нематериальным активам, капитальным вложениям, запасам, которые инвентаризировались не ранее 1 октября отчетного года; основных средств, по которым проводится инвентаризация раз в три года;
- передает активы (кроме обычной деятельности) в аренду или управление либо отчуждает их — непосредственно перед этими событиями
- меняет материально ответственного работника — на день приемки-передачи дел .
- установила, что активы утрачены, испорчены или повреждены — непосредственно по обнаружению факта
- пострадала от пожара, аварии, стихийного бедствия, других чрезвычайных ситуаций — по окончании соответствующего события, если это возможно .

- реорганизована или ликвидирована — до даты составления соответствующих документов, например передаточного акта в случае реорганизации в форме выделения или раздела.

Сроки проведения инвентаризации определяются в Положении об инвентаризации, утвержденном руководителем организации либо иным уполномоченным лицом.

Результаты инвентаризации принимают к бухгалтерскому учету на дату, когда проводилась инвентаризация, в следующем порядке:

Результат инвентаризации	Порядок учета
Активы в излишке	Включают в доходы по их справедливой или балансовой стоимости либо балансовой стоимости аналогичных активов
Недостача активов	Относят на виновных лиц, если есть основания для возмещения, или на расходы по их балансовой стоимости
Расхождения в суммах дебиторской задолженности и обязательств	Принимают к учету в суммах из документов, подтверждающих задолженности и обязательства, которые организация признает правильными
Расхождения в оценочных обязательствах, отложенных налоговых активах и обязательствах	Принимают к учету по суммам, которые подтверждены расчетами

При этом справедливая стоимость определяется согласно требованиям МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (Приказ Минфина России от 28.12.2015 № 217н), а балансовая стоимость активов — по нормам соответствующих федеральных стандартов бухгалтерского учета.

Зачет излишков и недостач активов в результате пересортицы допускается в исключительных случаях за один и тот же период, у одного и того же материально ответственного лица, в отношении активов одного и того же наименования и в тождественных количествах

Переход на ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»

Бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»

. Общество применяет ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» с 01.01.2025.

Существенность показателей отчетности и ошибок

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 10 % и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 10 % от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению раздела Баланса за отчетный год не менее чем на 5% от раздела Баланса. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

Промежуточная бухгалтерская отчетность формируется за I квартал, полугодие, девять месяцев.

Промежуточная отчетность содержит ту же информацию и с той же степенью раскрытия, что и годовая отчетность.

В соответствии с внесенными изменениями годовая бухгалтерская отчетность Организации состоит из:

- бухгалтерского баланса;
- отчета о финансовых результатах;
- приложений к балансу и отчету о финансовых результатах, в т. ч. отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Организация составляет в вышеуказанном составе промежуточную отчетность (за 1 квартал, 6 месяцев и 9 месяцев) При этом в пояснениях к промежуточной отчетности Организация отражает информацию только об имевших место в промежуточный отчетный период существенных фактах хозяйственной жизни, которые актуализируют информацию, раскрытую в годовой бухгалтерской отчетности за прошлый год (п. 56 ФСБУ 4/2023).

Изменения учетной политики применены перспективно.

Введение новых стандартов не потребовало корректировки входящих остатков на 1 января 2025 года, так как изменения касаются порядка формирования отчетности и процедур инвентаризации, а не оценки активов и обязательств».

Капитальные вложения

Под капитальными вложениями понимаются определяемые в соответствии с ФСБУ 26/2020 затраты Организации на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также восстановление объектов основных средств. Капитальные вложения признаются Организацией в бухгалтерском учете при соблюдении условия, согласно которому понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод Организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, представляют собой потенциал прямого или косвенного увеличения поступлений денежных средств и их эквивалентов в организацию.

Проверка капвложений на обесценение проводится в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Учет по договорам аренды

Доходы по операционной аренды признаются равномерно, ежемесячно на последнее число месяца.

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 к договорам аренды, по которым одновременно выполняются следующие условия:

- не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество и отсутствует возможность выкупа предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- отсутствуют намерения сдачи арендованного имущества в субаренду;
- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Договоры аренды, заключенные на 11 месяцев, с возможностью пролонгации неограниченное число раз или на неопределенный срок, подлежат переводу на ФСБУ 25/2018 с учетом наиболее вероятного допущения: срок полезного использования объектов аренды, по договорам, заключенным на 11 месяцев, с возможностью последующей пролонгации неограниченное число раз или на неопределенный срок, определяются в размере 5 (пять) лет, что составляет 60 месяцев с пересчетом в дни, с даты начала отчетного периода перехода на ФСБУ 25/2018.

Арендные платежи по договорам аренды, по которым Организация не применяет ФСБУ 25/2018, признаются в качестве расхода равномерно ежемесячно в течение всего срока аренды.

Право пользования активом (ППА) признается по фактической стоимости, которая включает:

- величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- арендные платежи, уплаченные авансом по состоянию на дату предоставления предмета аренды;
- затраты арендатора, связанные с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
- величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства (по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния).

При оценке обязательства по аренде Организация не включает в состав арендных платежей:

- сумму НДС.
- переменную часть арендной платы
- обеспечительный платеж, если по условиям договора аренды обеспечительный платеж не засчитывается в счет исполнения обязательств по уплате арендной платы, например, за последний месяц аренды объекта недвижимости. В ином случае, сумма обеспечительного платежа включается в фактическую стоимость права пользования активом.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей. При этом величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и процентной ставки, определенной в соответствии с п. 15 ФСБУ 25/2018.

Ставка дисконтирования – при отсутствии информации о справедливой стоимости ставки, используется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.

При отсутствии заемных средств, полученных вне группы взаимозависимых компаний используется показатель «Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными органами нефинансовым организациям в рублях», (статистический бюллетень Банка России ставки по кредитам свыше 3-х лет для субъектов среднего предпринимательства)

Обществом используются показатели и единицы измерения при определении приведенной стоимости в расчете коэффициента дисконтирования:

- сумма в рублях, округление до рублей и копеек
- срок день до целой величины
- ставка процент (доля) до трех десятых после запятой

Корректировка ставки осуществляется по мере возникновения изменений условий договора аренды (срока аренды, размера арендной платы, иных платежей и т.д.), а также на дату пересмотра допущений, влиявших на первоначальную (предыдущую) оценку срока аренды.

Для расчета величины обязательств по аренде проценты начисляются на отчетную дату и отражаются в составе расходов или включаются в стоимость актива.

Регистр учета арендного обязательства формируется по справке-расчету обязательств ФСБУ 25/2018 с использованием таблицы программы Excel.

Учет МПЗ

Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

Активы, используемые для управленческих нужд организации, учитываются в расходах в момент приобретения. К запасам для управленческих нужд относят: канцелярские товары, картриджи, офисную бумагу и тд.

В составе готовой продукции отражаются созданные Организацией объекты недвижимого имущества, предназначенные для дальнейшей продажи. В момент государственной регистрации права собственности Организации на созданный объект недвижимости, предназначенный для продажи, стоимость указанного объекта отражается в бухгалтерском учете в составе готовой продукции по себестоимости каждой единицы и госпошлины, оплаченной в связи с регистрацией данного объекта недвижимости.

Незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактическим затратам, понесенным Организацией. В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты на строительные-монтажные работы, услуги по предоставлению спецтехники, инженерно-геологические, риелторские услуги, расходы по процентам в части целевых займов, расходы на субсидирование банковских кредитов прямо относящиеся к производству конкретного вида продукции (прямые затраты). Косвенные затраты распределяются пропорционально общей площади объектов. К таким расходам относятся расходы на рекламу, спецодежду и спец оснастку, оплата труда управленческого и обслуживающего персонала, обучение сотрудников, онлайн -регистрация объектов и пр.

Поскольку иных видов деятельности, кроме оказания услуг заказчика-застройщика Организация не осуществляет и на основании пп. г) п. 26 ФСБУ 5/2019 «Запасы», управленческие расходы, включенные в сводный сметный расчет, т.е. связанные непосредственно с оказанием услуг заказчика-застройщика, учитываются Организацией в составе незавершенного строительства и будут признаны единовременно с получением выручки.

Запасы, которые не могут заменять друг друга в производственном процессе или при продажах (земельные участки, объекты недвижимости, приобретенные для продажи, объекты недвижимости, созданные для целей продажи и т.п.) при выбытии оцениваются на отчетную дату по стоимости каждой единицы.

Если запасы представляют собой множество взаимозаменяемых (однородных) единиц, их оценка при выбытии производится по ФИФО.

Порядок приобретения запасов на условиях отсрочки (рассрочки): При приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 (двенадцать) месяцев, в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена при отсутствии отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается с учетом приведенной (дисконтированной) стоимости. Ставка дисконтирования: при отсутствии информации о справедливой стоимости ставки, используется ставка, по которой Организация привлекает или могла бы привлечь заемные средства на срок, превышающий 12 месяцев. При отсутствии заемных средств, полученных вне группы взаимозависимых компаний используется показатель «Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными органами нефинансовым организациям в рублях», (статистический бюллетень Банка России ставки по кредитам свыше 3-х лет для субъектов среднего предпринимательства)

Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин: фактическая себестоимость запасов либо чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи представляет собой предполагаемую цену продажи запаса за вычетом предполагаемых затрат на производство, подготовку к продаже и продажу запасов. В случае если определение указанной величины является затруднительным, за чистую стоимость продажи запасов, отличных от готовой продукции, товаров, принимается цена, по которой возможно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату.

Превышение фактической себестоимости над чистой стоимостью продажи означает, что запасы обесценились (морально устарели, снизилась их рыночная стоимость и т.п.). В этом случае Организация создает резерв под обесценение в размере этого превышения. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, повышается, балансовая стоимость таких запасов увеличивается до их чистой стоимости продажи путем восстановления ранее созданного резерва (но не выше их фактической себестоимости)

Оценка на обесценение запасов осуществляется на основании экспертного заключения комиссии специалистов, утвержденной отдельным распоряжением руководителя, не реже 1 раза в год, на 31 декабря по итогам проведенной инвентаризации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

Формирование стоимости многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества (комплексов апартаментов, многоярусных автостоянок и т.д.), при строительстве которых Организация выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками и инвесторами договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров, в бухгалтерской отчетности Организации отражается в составе запасов.

Финансовые вложения

Актив принимается к учету в качестве финансового вложения, если он удовлетворяет одновременно следующим условиям:

- наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у организации на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;
- переход к организации финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и другие);
- способность приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств организации, увеличения текущей рыночной стоимости и тому подобного).

К финансовым вложениям относятся:

- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других фирм (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные другим организациям займы;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

Финансовые вложения принимаются на учет по первоначальной стоимости, порядок определения которой установлен пунктами 9 - 17 ПБУ 19/02.

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является однородная совокупность финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым невозможно определить текущую рыночную стоимость, в соответствии с пунктом 21 ПБУ 19/02 отражаются в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости

Финансовые вложения, по которым возможно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Указанную корректировку Организация производит ежеквартально.

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

При выбытии финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, Организацией применяется следующий способ: по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Организация не составляет расчет оценки по дисконтированной стоимости долговых ценных бумаг и предоставленных займов.

Учет денежных средств и эквивалентов

Суммы денежных средств, зачисленные на счет организации в качестве процентов по договору банковского счета, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Подходы для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений:

К денежным эквивалентам отнесены:

- открытые в кредитных организациях депозиты до востребования и до 30 дней;

-векселя Сбербанка России со сроком погашения до трех месяцев (информационное сообщение Минфина России от 21.12.2009 "О раскрытии информации о финансовых вложениях организации в годовой бухгалтерской отчетности")

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество свернуто отражает денежные потоки в виде косвенных налогов (НДС) в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.

Уплата процентов по полученным займам относится к денежным потокам от текущих операций.

Пересчет стоимости средств, выраженных в иностранной валюте, производится по мере изменения курса. Разница от переоценки денежных средств и эквивалентов в иностранной валюте отражается в отчете о движении денежных средств отдельно от текущих, инвестиционных и финансовых денежных потоков организации как влияние изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю.

Доходы и расходы

К доходам от обычных видов деятельности Организации относятся:

- выручка от деятельности Генерального подрядчика ;
- выручка от продажи товаров, материалов;
- выручка от прочих доходов.

Признание выручки от деятельности генерального подрядчика , подрядчика определяется по методу начислений.

Признание выручки от продажи товаров, материалов и прочие доходы определяются по методу начислений.

Учет расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 6 мая 1999 г.

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

- расходы от деятельности генерального подрядчика ;
- прочие расходы.

Коммерческие расходы признаются прочими расходами по обычным видам деятельности.

Управленческие расходы признаются в составе себестоимости ежемесячно в полном объеме .

Учет по налогу на прибыль ведется балансовым методом с отражением в учете постоянных и временных разниц.

Резервы

Отчисления в резервы: на обесценение ТМЦ, на обесценение финансовых вложений, на гарантийный ремонт, по судебным разбирательствам, по сомнительным долгам и др. производится ежегодно на основании экспертного заключения по итогам проведенной инвентаризации.

Резерв сомнительных долгов по расчетам с другими лицами создается в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично главным бухгалтером по согласованию с руководителем на основании проведенной инвентаризации и письменного обоснования такого решения.

Резерв на предстоящие расходы по судебным разбирательствам создается на конец отчетного года на основании заключения комиссии Организации при условии, что вероятность уменьшения экономических выгод организации 50 % и выше. Процент отчислений в резерв определяется комиссией на основании рассмотрения перспектив судебных разбирательств.

Резерв на расходы по строящимся объектам формируется и отражается в учете в прямом соответствии со сметной документацией, на основании данных инвентаризации исполнения сметы на отчетную дату и дату ввода объектов строительства в эксплуатацию.

Оценочные обязательства по отпускам сотрудников создаются на конец года в сумме, соответствующей расходам на отпуска и взносам в соц. фонды, рассчитанным на основании инвентаризации остатка отпусков сотрудников, проведенной на конец года с отнесением исчисленной суммы на счета учета расходов на оплату труда соответствующего сотрудника. Величина обязательства определяется отдельно по каждому сотруднику.

Прочие положения учетной политики

Поскольку Общество не является эмитентом публично-размещаемых ценных бумаг, информация по сегментам не раскрывается.

Организация не является эмитентом векселей, облигаций и иных ценных бумаг.

Изменение учетной политики на следующий год.

В учетную политику на 2026 год существенные изменения не вносились.

3.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	-	-	13 960	-	-	(1 299)	-	-	-	13 960	(1 299)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Транспортные средства	За 2025 г.	-	-	13 960	-	-	(1 299)	-	-	-	13 960	(1 299)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	47 440	1 934	-
в том числе:			
Сооружения	20 729	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	1 100	-	-
Офисное оборудование	8 345	-	-
Транспортные средства	12 662	-	-
Другие виды основных средств	4 605	1 934	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

Локальная вычислительная сеть Зорге Москва	3а 2025 г.	-	-	671	-	-	(671)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Наружный блок на траверсу сплит-систем Зорге Москва	3а 2025 г.	-	-	669	-	-	(669)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Считыватель в офис ул. Наметкина Москва	3а 2025 г.	-	-	138	-	-	(138)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Система видеонаблюдения на объекте Зорге	3а 2025 г.	-	-	779	-	-	(779)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Система входного контроля (терминал, турникет, биометрический терминал) на объекте Зорге	3а 2025 г.	-	-	5 320	-	-	(5 320)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

Арендодатель	Договор	Назначение
ГАЗПРОМБАНК АВТОЛИЗИНГ ООО	ДЛ-391586-25 от 18.07.2025	Самоходная машина LIUGONG CGL385D
ГАЗПРОМБАНК АВТОЛИЗИНГ ООО	ДЛ-393153-25 от 29.07.2025	LI (LiXiang) L9 автомобиль легковой

4. Финансовые вложения

4.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка						
Долгосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	346 695	-	801 807	(752 642)	-	-	-	-	-	395 860	-
	3а 2024 г.	2 360 903	-	176 354	-2190561626	-	-	-	-	-	346 695	-
в том числе: Предоставленные займы	3а 2025 г.	346 695	-	801 807	(752 642)	-	-	-	-	-	395 860	-
	3а 2024 г.	2 360 903	-	176 354	-2190561626	-	-	-	-	-	346 695	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	-	-	818 888	(818 888)	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Депозитные счета	3а 2025 г.	-	-	818 888	(818 888)	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	346 695	-	1 620 695	(1 571 530)	-	-	-	-	-	395 860	-
	3а 2024 г.	2 360 903	-	176 354	(2 190 562)	-	-	-	-	-	346 695	-

Финансовые вложения в залоге , переданные третьим лицам , иное использование финансовых вложений отсутствует

Структура финансовых вложений

Показатель	Тип контрагента			ИТОГО
	Юрлица и ИП	Работники Организации	Иные физические лица	
Займы выданные				
Остаток на 31.12.2024 г. всего, в т.ч.	346 695	-	-	346 695
Связанным сторонам	291 566	-	-	291 566
Остаток на 31.12.2025 г. всего, в т.ч.	395 860	-	-	395 860
Связанным сторонам	340 731	-	-	340 731
Связанных сторон		X	X	
Депозиты в кредитных организациях				
Остаток на 31.12.2024 г., всего, в т.ч.	-	X	X	-
краткосрочные	-	X	X	-
долгосрочные	-	X	X	-
Остаток на 31.12.2025 г., всего, в т.ч.	-	X	X	-
краткосрочные	-	X	X	-
долгосрочные	-	X	X	-
ВСЕГО на 31.12.2024 г				346 695
ВСЕГО на 31.12.2025 г				395 860

Прочая информация о финансовых вложениях

Все финансовые вложения являются текущими. Просрочек в уплате процентов по займам не допускается.

Обеспечение под финансовые вложения Организацией не принималось.

Организация намерена удерживать долговые финансовые вложения (предоставленные займы) до погашения.

Организация не имеет намерения дальнейшего участия в выбывших (переданных), в том числе с обязательством обратного выкупа, финансовых вложениях.

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
Данные о величине резерва под обесценение финансовых вложений:		
На начало периода	-	-
Созданного в отчетном году	-	-
Признанного прочим доходом отчетного периода	-	-
Использованного в отчетном году	-	-

На конец периода	-	-
Изменение за период	-	-
Данные о начисленных процентах по займам		
На начало периода	565 720	518 958
Начислено в отчетном году	20 275	121 307
Оплачено в отчетном году	553 061	74 545
На конец периода	32 934	565 720

Результаты оценки потенциально существенных финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями Организации:

- Рыночные риски (валютный, процентный, ценовой), связаны с возможными неблагоприятными для Организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, таких как цены и ценовые индексы, процентные ставки, курсы иностранных валют:

Факторы	Результаты оценки влияния на финансовые вложения Организации	Влияние фактора риска:
Валютный (связан с изменением курса иностранных валют)	0	« + » – прямая зависимость (при увеличении фактора положительный эффект для организации, при снижении фактора – отрицательный). « - » – обратная зависимость (при увеличении фактора отрицательный эффект для организации, при увеличении фактора – положительный). « 0 » – фактор не влияет.
Процентный	0	
Ценовой	0	
Вывод: влияние рыночного риска на финансовые вложения Организации отсутствуют.		

- Кредитные риски, связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) должником обязательств по финансовым вложениям:

Факторы	Предоставленные займы	Приобретенные права требования	Влияние фактора риска:
Наличие просроченной задолженности по основному долгу (в целом по виду ФВ)	0	0	« + » – фактор риска присутствует и имеет существенное влияние « - » – фактор риска присутствует, но имеет не существенное влияние « 0 » – фактор риска отсутствует .
Наличие просроченной задолженности по процентам (в целом по виду ФВ)	0	0	
Финансовое положение заемщиков (в целом по виду ФВ по результатам оценки каждого Заемщика)	-	-	

Вывод: Просрочки по всем видам ФВ отсутствуют. Прогноз по своевременному исполнению обязательств контрагентами по ФВ положительный. Произведена оценка финансового состояния и платежеспособности каждого контрагента по имеющимся ФВ . Контрагентов с неудовлетворительным финансовым состоянием и платежеспособностью, имеющих существенную задолженность по ФВ перед Обществом, не выявлено. Кредитный риск имеет приемлемый уровень .

Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	581 344	-	437 817	51	(562 593)	-	-	-	456 619	-
	3а 2024 г.	539 393	-	106 517	-	(67 289)	2 723	-	-	581 344	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	7 863	-	315 090	-	(7 866)	-	-	-	315 087	-
	3а 2024 г.	13 036	-	7 869	-	(13 033)	(9)	-	-	7 863	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	828	-	9 205	51	(828)	-	-	-	9 255	-
	3а 2024 г.	-	-	828	-	-	-	-	-	828	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	1 448	-	374	-	-	-	-	-	1 822	-
	3а 2024 г.	-	-	1 448	-	-	-	-	-	1 448	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	565 720	-	97 822	-	(552 806)	-	-	-	110 737	-
	3а 2024 г.	526 025	-	90 710	-	(43 823)	2 732	-	-	565 720	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	5 372	-	(4 392)	-	(980)	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	55	-	5 372	-	(55)	-	-	-	5 372	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	277	-	-	-	(277)	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	-	-	19 637	-	-	-	-	-	19 637	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	177	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	(10 101)	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	1	-	2	-	(1)	-	-	-	2	-
	3а 2024 г.	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	3а 2025 г.	110	-	75	-	(110)	-	-	-	75	-
	3а 2024 г.	-	-	110	-	-	-	-	-	110	-

Расходы будущих периодов	За 2025 г.	2	-	4	-	(2)	-	-	-	4	-
	За 2024 г.	-	-	2	-	-	-	-	-	2	-
Итого	За 2025 г.	581 344	-	437 817	51	(562 593)	-	-	X	456 619	-
	За 2024 г.	539 393	-	106 517	-	(67 289)	2 723	-	X	581 344	-

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

7. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	25 129	34 038	-	-	-	-	59 167
	За 2024 г.	709 828	-	-	(684 699)	-	-	25 129
в том числе:								
Долгосрочные займы	За 2025 г.	25 129	34 038	-	-	-	-	59 167
	За 2024 г.	709 828	-	-	(684 699)	-	-	25 129
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	973 160	485 585	1	(715 434)	-	-	743 312
	За 2024 г.	1 882 539	26 736	11	(936 121)	(5)	-	973 160
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	11 457	57 240	1	(9 706)	-	-	58 992
	За 2024 г.	1 769	10 057	11	(379)	-	-	11 457
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	(3 281)	248 307	-	3 281	-	-	248 307
	За 2024 г.	75 242	(3 281)	-	(75 242)	-	-	(3 281)
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	949 142	5 753	-	(704 265)	-	-	250 630
	За 2024 г.	1 686 050	-	-	(736 908)	-	-	949 142
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	22 789	-	-	-	-	22 789
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	За 2025 г.	-	7 538	-	-	-	-	7 538
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	311	1 899	-	-	-	-	2 210
	3а 2024 г.	117 509	-	-	(117 199)	-	-	311
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	726	78 433	-	3 666	-	-	82 825
	3а 2024 г.	1 110	506	-	(890)	-	-	726
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	5 103	61 103	-	-	-	-	66 207
	3а 2024 г.	-	5 103	-	-	-	-	5 103
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	4 443	-	-	(4 443)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	4 443	-	-	-	-	4 443
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	1 298	2 476	-	(8)	-	-	3 766
	3а 2024 г.	306	1 169	-	(177)	-	-	1 298
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г.	3 957	-	-	(3 957)	-	-	-
	3а 2024 г.	548	8 735	-	(5 321)	(5)	-	3 957
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	4	46	-	(4)	-	-	46
	3а 2024 г.	5	4	-	(5)	-	-	4
Итого	3а 2025 г.	998 289	519 623	1	(715 434)	-	X	802 479
	3а 2024 г.	2 592 367	26 736	11	(1 620 820)	(5)	X	998 289

Просроченные обязательства отсутствуют .

7.2. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	3а 2025 г.	2 364	14 087	10 008	3	6 440
	3а 2024 г.	740	2 908	1 233	51	2 364
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	3а 2025 г.	2 364	14 087	10 008	3	6 440
	3а 2024 г.	740	2 908	1 233	51	2 364

Прочая информация об обязательствах

Наименование показателя	за 2025 г.	за 2024 г.
Сумма начисленных процентов по займам и кредитам, включенных в прочие расходы, тыс.руб.	4 089	31 214
Сумма начисленных процентов по займам и кредитам, включенных в стоимость инвестиционного актива, тыс.руб.	-	-
Сумма прочих расходов по займам и кредитам, включенных в прочие расходы, тыс.руб.	-	-

Сумма прочих расходов по займам и кредитам, включенных в стоимость инвестиционного актива, тыс.руб.	-	-
Сумма дохода от временного использования средств полученного займа (кредита) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений, в том числе учтенных при уменьшении расходов по займам, связанных с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, тыс.руб. начисленный	-	-
Сумма включенных в стоимость инвестиционного актива процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), по займам, взятым на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, тыс.руб.	-	-
Наименование показателя	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.
Сумма обязательств по займам, связанных с экологической деятельностью	-	-
Сумма неисполненных контрагентами Организации встречных обязательств по собственным векселям Организации (не получены денежные средства, товары, работы, услуги), тыс. руб.	-	-
Информация о суммах займов (кредитов), недополученных по сравнению с условиями договора займа (кредитного договора), тыс.руб.	-	-

Сроки погашения кредитов и займов (в т.ч. проценты)

Вид обязательства	до 1 года включительно	12 мес.-24 мес. включительно после отчетной даты	свыше 24 мес. от отчетной даты
Банковские кредиты	-	-	-
Займы	-	59 167	-
ИТОГО			

8. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	70 841	5 676
Затраты на оплату труда	181 969	37 796
Отчисления на социальные нужды	31 945	6 293
Амортизация	2 455	61
Прочие затраты	739 968	35 267
Итого по элементам	1 027 178	85 093
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	(9 912)
Итого расходы по обычным видам деятельности	1 027 178	75 181

8.1. Расходы в разрезе объектов строительства

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
СМР всего, в том числе:	1 027 178	75 181
ООО СЗ Зорге (тех.. заказчик ООО «Новаметркис»)	1 027 178	75 181

Государственная помощь, бюджетные средства, бюджетные кредиты отсутствуют .

9. Иная информация

9.1. Вступительные и сравнительные данные.

Данные годовой бухгалтерской отчетности на начало 2025 года сформированы путем переноса данных годовой бухгалтерской отчетности на 31.12.2024 г. Изменений вступительных остатков на 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. не производилось.

9.2. Общая информация об Организации

ОГРН	1132312001580	
Дата регистрации	22.02.2013	
Фирменное наименование на русском языке	Общество с ограниченной ответственностью "Инвестиционно строительная компания Фаворит"	
Фирменное наименование на иностранном языке (указать язык)	-	
Место нахождения (юридический адрес)	350063, Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г Краснодар, ул Комсомольская, 15, офис 32	
Почтовый адрес	350063, Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г Краснодар, ул Комсомольская, 15, офис 32	
Органы управления		
Состав органов управления:	Генеральный директор	
Руководитель (единоличный исполнительный орган)	Иваныш В.Н.	
Состав коллегиального исполнительного органа	-	
Состав коллегиального органа управления	-	
Состав контрольных органов	-	
Лицо, на которое возложена обязанность по ведению бухгалтерского учета	ООО «Элиас Групп» ИНН 2309176557	
Уставный капитал Общества	10 тыс.руб. Уставный капитал оплачен полностью	
Участники Общества	50% ООО Неоактив ИНН 2309176821 ; 50% - Иваныш В.Н.	
Доли Уставного капитала, принадлежащие Обществу	-	
Доли Уставного капитала, принадлежащие дочерним обществам	-	
Наименование основного хозяйственного товарищества или общества Организации (материнская компания)	ООО «НеоАктив» ИНН 2309176557	
Бенефициарный владелец	2025 г. Иваныш В.Н.; Юнанов Б.Г.; Юнанова Л.О.	2024 г. Иваныш В.Н. , Юнанов Б.Г. ; Юнанова Л.О.
Среднегодовая численность, работающих за отчетный период	2025 г. 46	2024 г. 6
Дочерние и зависимые общества	-	
Обособленные подразделения, филиалы и представительства	ОП 117420 г.Москва ,МО Черемушки , ул. Наметкина ,12а	
Сведения членстве в СРО	Член СРО в области строительства : Саморегулируемая организация Ассоциация «Союз Профессиональных Строителей Южного Региона» СРО-С-179-20012010 от 27.02.2017 ;	
Аудитор	-	

9.3. Связанные стороны

Связанными сторонами являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Организации:

№ п/п	Связанная сторона	Характер взаимоотношений
1.	Иваньш В.Н. ИНН 190206956819	единоличный исполнительный орган учредитель 50% доли
2.	ООО « Неоактив» ИНН 2309176557	Учредитель ,50% доли
3.	ООО « ИТС» ИНН 2465218282	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо
4.	АО « ИТС» ИНН 9703014035	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо
5.	ООО « Фрилайф» ИНН 9703157844	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо
6.	ООО « Тринити» ИНН 9731141451	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо
7.	ООО « Неоразвитие» ИНН 2309184766	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо
8.	ООО « НР-Строй» ИНН 9714048903	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо
9.	ООО СЗ «Вернадский» ИНН 7713326784	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо
10.	ООО СЗ «Мосдомстрой Инвест» ИНН 9707015583	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо
11.	ООО СЗ « Зорге» ИНН 9703131444	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо
12.	ООО» Оптима-Сити» ИНН 2309177582	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо
13.	ООО « Неодевелопмент» ИНН 2309177600	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо
14.	ООО « НеоПрофи» ИНН 2309185671	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо
15.	ООО « НеоГенстрой» ИНН 2309184861	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо
16.	ООО СЗ «Висфор» ИНН 2309181469	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо
17.	ООО УК « Комплекс Премиум» ИНН 2309176973	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо

В 2025 году Организацией произведены следующие операции со связанными сторонами:

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2025 г., в тыс. руб.			Данные за 2024 г., в тыс. руб.		
		О бъем операци и	У словия и сроки заверше ния расчетов	С альдо расчетов на 31 декабря 2025 г.	О бъем операци и	У словия и сроки заверше ния расчетов	С альдо расчете в на 31 декабря 2024 г.
ООО « ИТС» ИНН 2465218282	ФАВ/08.24/57 от 01.08.2024 (юр услуги, услуги ценообразован ия	11 101	ежемесяч но	472	4 240	ежемесячно	1 696
ООО « ИТС» ИНН 2465218282	ФАВ/07.25/98 от 01.07.2025 (субаренда нежилого помещ. Офиса)	1 969	ежемесяч но	394	-	-	-
ООО «Неоактив» ИНН 2309176557	Фин.помощь учред.	-	-	-	28 400	-	-

-Операции по договорам совместной деятельности отсутствуют

-Операции с основным управленческим персоналом Организации (единоличный исполнительный орган, иные лица, осуществляющие полномочия единоличного исполнительного органа Организации), их заместители, члены коллегиального исполнительного органа, члены совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления организации, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации

Информация о вознаграждениях, выплаченных основному управленческому персоналу в отчетном периоде.

Показатель	2025 Сумма в тыс. руб.	2024 Сумма в тыс. руб.
Краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды , ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде, оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала)	39 627	14 899

Иных вознаграждений основному управленческому персоналу, в том числе долгосрочных, Организация в 2024-2025 гг. не начисляла и не выплачивала.

Все операции со связанными с Организацией сторонами осуществлялись на общих рыночных условиях, цены и условия данных операций не отличались от цен и условий сделок между несвязанными сторонами. Все операции со связанными с Организацией сторонами осуществлялись на тех же условиях, что и операции с независимыми сторонами, не оказали существенного влияния на финансовую устойчивость Организации и не характеризуются повышенным риском или прочими неблагоприятными условиями.

Списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам, по операциям со связанными сторонами Организацией не производилось. Списания кредиторской задолженности по операциям со связанными сторонами Организацией не производилось.

9.4. Денежные средства и денежные эквиваленты

Структура денежных средств Организации:

Безналичные денежные средства и эквиваленты

Наименование Банка	Номер счета	Вид счета	Дата открытия	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)	40702810106080000535	Расчетный	06.10.22 г.	6	3	3
КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8619 ПАО СБЕРБАНК	40702810730000003102	Расчетный	08.06.22 г.	3	3	23
ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"	40702810026020002816	Расчетный	23.12.16 г.	38 313	191	2 457
Итого:				38 322	197	2 483

Наличные денежные средства

Наименование показателя	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Касса	0	0	0
Итого:	0	0	0

На отчетную дату Организация не имеет неполученных средств (лимитов) по кредитным линиям.

Ограничений использования денежных средств Организация не имеет.

Аккредитивов, открытых в пользу третьих лиц Организация не имеет.

Аккредитивов, открытых в пользу Организации нет.

Остаток денежных средств на начало и конец отчетного периода, представленный в отчете о движении денежных средств, соответствует данным по группе статей "Денежные средства и денежные эквиваленты" бухгалтерского баланса.

Все денежные потоки организации за отчетный и предыдущий период связаны с поддержанием деятельности на уровне существующих объемов производства.

9.5. Капитал и резервы.

Наименование показателя	на 31.12.2025	на 31.12.2024	Изменение показателя
Уставный капитал	10	10	0
Резервный капитал	-	-	-
Добавочный капитал	-	-	-

Структура нераспределенной прибыли

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Нераспределенная прибыль прошлых лет	211 685	334 999
Прибыль текущего года	272 072	-
Убыток, подлежащий покрытию	-	(60 387)
Нераспределенная прибыль использованная	-	334 999

--	--	--

В периоде 2024 распределены и выплачены дивиденды. В 2025 году прибыль не распределялась.

-9.6. Отдельные доходы и расходы

Выручка от реализации

Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и иных аналогичных платежей) по видам деятельности представлена в таблице ниже:

Наименование показателя	За 2025 год	За 2024 год
СМР Многофункциональный деловой центр Москва, Хорошево- мневники, 3-я Хорошевская, 3У18/2	1 336 023	690
Итого	1 336 023	690

В том числе по Заказчикам:

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Генподрядные работы /услуги		
ООО «Новаметрикс »	1 336 023	690
ИТОГО	1 336 023	690

Прочие доходы

Прочие доходы	За 2025	За 2024
Проценты к получению	25 831	121 307
Доход от реализации прочего имущества, материалов	50	16 275
Штрафы, пени по хоз. договорам	50	-
Прочая операционная деятельность	11	41
Оценочные обязательства	-	51
Итого	25 942	137 674

Прочие расходы

Прочие расходы	За 2025	За 2024
Проценты к уплате	4 089	31 214
Расходы от реализации прочего имущества , материалов	-	16 114
Фин. помощь учредителю	-	28 200
Расходы по передаче безвозмездно муницип. органам	-	16 969
Расходы не принимаемые в НУ	2 976	149
Расходы на услуги банков	363	129
Списание НДС на выделенные расходы	115	27 585
Взносы в СРО , комп фонд	68	-
Госпошлина	8	-
Штрафы , пени по хоз.договорам к уплате	2	16
Прочие расходы	40	182
Итого	7 661	120 558

9.7. Раскрытие информации по ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»

Показатели		На 31.12.2025	Изменения за период	
Наименование	Строка Отчета о финансовых результатах		Начислено	Погашено
Прибыль до налогообложения	2300	327 126	-	-
Налог на прибыль	2410	(82 609)	-	-

Текущий налог на прибыль	2411	(82 822)	-	-
Отложенный налог на прибыль	2412	213	-	-
ОНА		3382	40 029	36 647
ОНО		(3169)	3 171	2
прочие			-	-
Чистая прибыль	2400	244 517		
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	27 555		
Совокупный финансовый результат периода	2500	272 072		

9.8. События после отчетной даты.

Существенных событий после отчетной даты, произошедших с 01.01.2026 г. по дату подписания настоящей годовой бухгалтерской отчетности, способных повлиять на показатели бухгалтерской отчетности Организации, нет.

9.9. Прочая информация.

Курсовые разницы

Информация о курсах валют:

Валюта	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Доллар США	78,2267	101,68	89,6883
Евро	92,0938	106,10	99,1919

Организация не ведет расчеты в иностранной валюте и не имеет выручки, затрат, активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.

Расходы НИОКР

У Организации отсутствуют расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы

Условные обязательства и условные активы

Организация не имеет существенных условных обязательств и условных активов, т.е. обязательств/активов, возникших вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Организации обязательства/актива на отчетную дату зависит от наступления (ненаступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Организацией

На отчетную дату и дату составления настоящей годовой бухгалтерской отчетности Организация не имеет существенных судебных разбирательств (разбирательств, способных уменьшить экономические выгоды Общества в будущем).

Организация не имеет иных, в том числе существенных, условных обязательств и условных активов, т.е. обязательств/активов, возникших вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Организации обязательства/актива на отчетную дату зависит от наступления (ненаступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Организацией.

Информация о расходах на энергетические ресурсы

	2025 год	2024 год
Расходы, связанные с экологической деятельностью (экологические платежи, мероприятия по охране окружающей среды и тд.)	21	10
Расходы, связанные с потреблением энергетических ресурсов (электроэнергия, водоснабжение, теплоэнергия и тд.)	260	55

Информация о прекращаемой деятельности

Организация не имеет признаков и намерений на прекращение деятельности.

Риски хозяйственной деятельности

Политика в области управления рисками.

Организация использует системный подход в области управления рисками. Основные направления политики Организации по работе с рисками включают:

- работа в секторе маркетинговых исследований и изучение потребности рынка;
- анализ важных точек себестоимости;
- стратегическое и текущее планирование развития Организации;
- дифференцированный подход к выбору поставщиков и подрядчиков, сравнительный анализ рыночных цен приобретаемых товаров (работ, услуг);
- поддержание высокого профессионального уровня персонала, работающего в Организации.

Основными элементами политики в области управления рисками по каждому направлению являются:

- идентификация риска;
- оценка риска;
- разработка и реализация механизмов управления рисками;
- постоянный мониторинг рисков.

В отношении отраслевых рисков производится оценка состояния отрасли на среднесрочный и долгосрочный период. Оценивается состояние будущего спроса на основе прогнозов доходов населения и уровня потребления.

На основе проведенного анализа вырабатывается стратегия развития, направленная на укрепление конкретных позиций и увеличение рыночной доли Организации.

В отношении страновых и региональных рисков производится мониторинг политической, а экономической и социальной ситуации в стране и регионе присутствия Организации.

В отношении финансовых рисков проводится оценка уровня валютного, процентного, кредитного риска и риска ликвидности с учетом влияния факторов, описанных в разделе 12.8 настоящих Пояснений.

Управление процентным риском производится путем выбора наиболее оптимальных способов финансирования и согласованием сроков привлечения ресурсов со сроками реализации проектов, на финансирование которых они направляются. Для обеспечения возможности оптимизации привлекаемых ресурсов проводится развитие кредитной истории, расширение базы потенциальных кредиторов и диверсификации инструментов привлечения. Одним из механизмов управления процентным риском является прогнозирование изменения уровня процентных ставок, и оценка уровня приемлемой долговой нагрузки Организации с учетом этого возможного изменения общего уровня процентных ставок.

В отношении рисков ликвидности Общество поддерживает сбалансированное по срокам соотношение активов и обязательств.

В отношении кредитных рисков применяется анализ финансового состояния контрагентов.

Управление правовыми рисками основано на неукоснительном соблюдении действующего законодательства РФ, отслеживание всех изменений законодательства, касающихся деятельности Организации, правовая экспертиза всех договоров и соглашений.

Риски, касающиеся потребительского спроса и конкуренции.

Негативное изменение макроэкономических условий и снижение потребительского спроса в России и регионе присутствия Организации может негативно отразиться на выручке Организации и ее прибыли.

Потребительский спрос на рынке недвижимости зависит от ряда факторов, которые находятся вне контроля Организации, в том числе: демографические факторы, потребительские предпочтения, покупательная способность потребителей. Снижение потребительского спроса или изменение потребительских предпочтений могут существенно снизить размер выручки и доходов Организации и существенным образом негативно отразиться на деловой активности, финансовом положении и результатах деятельности Общества.

Деятельность Организации характеризуется высоким уровнем конкуренции. В последние годы рост потребительского спроса на рынке недвижимости привлек новых участников рынка и привел к усилению конкуренции. Выход дополнительных игроков на рынок недвижимости региона присутствия Организации может более обострить конкурентную борьбу и снизить эффективность её деятельности.

Рост расходов Организации может негативно сказаться на доходности ее деятельности.

Эффективность деятельности Организации в значительной мере зависит от цен на строительные материалы и стоимость услуг подрядных организаций. Рост цен на указанные статьи затрат, могут повлечь существенное увеличение расходов Организации, и, в конечном итоге, негативно сказаться на доходности деятельности в случае, если Организация не сможет адекватно повысить отпускные цены, в частности, из-за низкой покупательной способности населения. Поскольку Организация в основном ориентируется на потребителей со средним доходом, то она в существенной степени подвержена данному риску.

Снижение цен на рынке первичной недвижимости может привести к снижению рентабельности Организации.

Предполагаемые действия Организации в случае изменений в отрасли:

В случае возникновения одного или нескольких вышеописанных рисков, Общество предпримет все возможные меры по уменьшению влияния сложившихся негативных изменений. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Общество не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных рисков находятся вне контроля Общества.

В случае ухудшения ситуации в отрасли Общество планирует:

1. по возможности, расширять свою деятельность, чтобы за счет масштабов снизить себестоимость и диверсифицировать некоторые вопросы;
2. развивать наиболее выгодный с точки зрения перспектив роста ассортимент, а также внедрять новые технологии;
3. оптимизировать расходы;
4. продолжать работу по привлечению к работе высококлассных специалистов, а также заключать договоры только с надежными партнерами, контрагентами, подрядчиками, что позволит в дальнейшем минимизировать риски и проводить детальный анализ планируемой деятельности Организации в целях уменьшения себестоимости вложений, минимизации структуры расходов и получение большей прибыли.

Экономические и финансовые риски.

В отчетном периоде на деятельность и бухгалтерскую отчетность Организации продолжал оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление. Правительство РФ продолжает поддерживать устойчивость экономики РФ, используя различные инструменты, но общая эффективность санкций ведет к долгосрочной стагнации ряда гражданских производств.

Вместе с тем по итогам 2025 года строительная отрасль России демонстрирует уверенный рост - общий ввод жилой и нежилой недвижимости составил рекордные 149,6 млн кв. м. Это самый высокий показатель за время ведения статистики, он превышает результат 2024 года на 2,3%. Несмотря на все сложности, строительный комплекс демонстрирует уверенный рост. Во многом это результат серьезного задела, созданного в предыдущие периоды.

Изменения экономической и финансовой ситуации в России несет в себе потенциальные риски неблагоприятного воздействия на бизнес Общества.

Правовые риски.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства.

Налоговое законодательство Российской Федерации подвержено достаточно частым изменениям. По мнению Общества, данные риски влияют на Общество так же, как и на иных

субъектов рынка.

Негативно отразиться на деятельности Общества могут следующие изменения:

- внесение изменений или дополнений в акты законодательства о налогах и сборах, касающиеся увеличения налоговых ставок;
- введение новых видов налогов.

Данные изменения существенны так же, как и иные изменения в налоговом законодательстве, которые могут привести к увеличению налоговых платежей и как следствие — снижению чистой прибыли Общества. В случае внесения изменений в действующие порядок и условия налогообложения Общество намерено планировать свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом этих изменений.

Российские организации выплачивают значительные налоговые платежи. Эти налоги, в частности включают: налог на прибыль, налог на добавленную стоимость, страховые взносы, налог на имущество, налог на землю.

Из-за большого количества законодательных и подзаконных нормативных актов, регулирующие указанные налоги, а также частой их смены, правоприменительная практика в области налогообложения часто неоднозначна или еще не успела сложиться. Часто различные министерства и органы власти имеют различные мнения относительно трактовки налогового законодательства, создавая неопределенность и возможность для конфликта. Налоговые декларации и некоторые другие юридические документы, например, таможенные материалы, согласно, законодательству могут быть проверены различными инспекторами, имеющими право наложить штрафы, пени и проценты за просрочку платежа. Обычно полнота и правильность уплаты налогов могут быть проверены в течение трех лет по истечении налогового года. Факт проверки полноты и правильности уплаты налогов за какой-либо год не исключает возможности проверки той же декларации снова в течение трехлетнего периода. Эти факторы создают российские налоговые риски, которые существенно выше, чем обычные риски в странах с более развитой налоговой системой.

Налоговая система в России часто изменяется, а налоговое законодательство непоследовательно применяется на федеральном, региональном и местном уровнях. В некоторых случаях новые налоговые правила получают обратную силу. В дополнение к существенному налоговому бремени, эти обстоятельства усложняют налоговое планирование и принятие соответствующих решений. Нечеткость законодательства подвергает Организацию риску выплаты существенных штрафов и пеней, несмотря на стремление Организации соответствовать законодательству, и может привести к повышению налогового бремени. Соответственно, это может оказать существенное негативное влияние на бизнес Общества.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует Общество.

Общество не участвует в судебных процессах, которые могли бы существенным образом негативно сказаться на его финансово-хозяйственной деятельности. Но изменения судебной практики по вопросам, касающимся лицензирования, защиты прав потребителей, защиты имущественных прав, налогообложения и другим вопросам, имеющим существенное значение для деятельности Организации, может негативно сказаться на результатах её деятельности, в том случае, если соответствующие судебные споры возникнут.

Иные риски, связанные с факторами, описанными в разделе 9.8 настоящих Пояснений.

Управление указанными рисками основано на неукоснительном соблюдении действующего законодательства РФ, отслеживании всех изменений федерального законодательства, а также законодательства г.Москвы и Краснодарского края, .

Прочие риски.

Риски сбоя компьютерных сетей.

Управление и обработка операционной и финансовой информации осуществляется в Организации с использованием электронных средств передачи и обработки информации, включая объединенные в сеть персональные компьютеры, доступ к сети «Интернет», а также

системы бухгалтерского и финансового учета, системы банк-клиент и т.д. В результате, операционная эффективность деятельности Организации, а также способность воспроизводить адекватную информацию для принятия правильных управленческих решений зависят от корректной и бесперебойной работы компьютерных и информационных сетей. Системы и их функционирование подвержены сбоям, которые могут быть вызваны человеческим фактором, природными катастрофами, отключением электропитания, компьютерными вирусами, преднамеренными актами вандализма, иными событиями, в том числе описанными в разделе 9.8 настоящих Пояснений. Нельзя гарантировать, что в будущем не произойдет существенных системных отказов и задержек. Любое отключение электропитания в компьютерных сетях или системные отказы и задержки могут привести к неожиданным перебоям в обслуживании, ошибкам принятия управленческих решений, результатом чего может стать повышение операционных расходов и финансовые потери. Для предотвращения риска перебоев в обслуживании, в ключевых точках были установлены источники бесперебойного питания. Риски сбоя компьютерных систем и программ снижаются в Организации использованием только лицензионных продуктов. Серверы Организации находятся только на территории Российской Федерации, использование облачных сервисов для хранения и передачи информации не допускается. Система банк-клиент, а также системы бухгалтерского и финансового учета, формирования и передачи всех видов отчетности защищены ограниченным доступом пользователей и цифровизацией подписей.

9.11. Непрерывность деятельности

ООО является действующей, динамично развивающейся организацией, в полном объеме и в установленные сроки представляющей бухгалтерскую и налоговую отчетность, начисляющей и выплачивающей заработную плату сотрудникам, платящей налоги и иные обязательные платежи, не имеющей претензий кредиторов и налоговых органов.

Ниже представлена информация о соотношении чистых активов Организации и её уставного капитала:

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Уставный капитал	10	10	10
Чистые активы	211 695	(60 377)	335 009
Разница между Чистыми Активами и Уставным капиталом (ЧА – УК)	211 685	(60 367)	334 999

В 2025 году Организация осуществляла деятельность Генерального подрядчика на объектах в г.Москва и вышла на прибыльные показатели по сравнению с предыдущим (2024) годом. В 2026 году организация планирует участвовать в тендерах по строительству и осуществлению функций генподрядчика на объектах в г.Москва, Краснодарский край и иные регионы и добавить в свой портфель новые объекты строительства, как жилые, так и нежилые объекты (деловые центры, гостиницы и др.)

Собственниками и руководством ООО дана оценка способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность и исполнять свои обязательства более 12 месяцев, следующих за окончанием отчетного 2025 года, в том числе с учетом факторов, событий и рисков, описанных в разделах 9.7 –9.9 настоящих Пояснений. В сложившихся условиях собственники и руководство Организации считают, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и собственники и руководство Организации не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Однако, руководство оценивает, что обстоятельства и риски, описанные в разделах 9.7 и 9.9 настоящих Пояснений, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно. Собственники и руководство Организации считают, что ими предпринимаются все возможные

надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости и непрерывности деятельности Организации в текущих условиях.

Генеральный директор
ООО ИСК «Фаворит»

Иваньш В.Н.

"_27_" марта 2026 г.