

Общество с ограниченной ответственностью

«Восход»

115054, Москва г, вн.тер.г. МО Замоскворечье, ул Валуевая, д. 26, помещ. Этаж 7, Ком. 1,2,22,23,25,26,28

ОГРН 1197746010736, ИНН 9709040916

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 г. и
отчету о финансовых результатах за 2025 год
ООО «Восход»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

ООО «Восход» (далее - «Общество») зарегистрировано 16 января 2019 года в Едином государственном реестре юридических лиц Межрайонной ИФНС России №46 по г. Москве за №1197746010736.

Местонахождение Общества - Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Валуевая, д. 26, помещ. Этаж 7, Ком. 1,2,22,23,25,26,28

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 9709040916

Код причины постановки на учет (КПП): 770501001

Основной вид деятельности ООО «Восход» - 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

Общество оказывает услуги по управлению инвестиционными проектами компаниям застройщикам. Для реализации услуг в штате компании работает коллектив высококвалифицированных сотрудников в области девелопмента, менеджмента, финансов, а также юриспруденции. При необходимости для оказания отдельных услуг (выполнения отдельных работ) привлекаются сторонние организации.

Участниками Общества являются:

АО «ТИРСО» - 100 % доли принадлежащего имущества;

Бенефициарными владельцами являются: Дядькин Евгений Геннадьевич (косвенное участие в уставном капитале Общества более 50%)

Уставный капитал на конец 2025 года составил 10 000 рублей. Уставный капитал оплачен полностью.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется сотрудниками бухгалтерии ООО «Восход».

Среднесписочная численность работающих за 2025 год сотрудников Общества составила 29 чел.

Исполнительным органом Общества является:

- с 17.07.2024 по настоящее время - генеральный директор Портенко Алексей Алексеевич

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

При ведении бухгалтерского учета ООО «Восход» руководствовалось Федеральным Законом от 06.12.11 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету

Бухгалтерская отчетность ООО «Восход» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и включает следующие формы:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменении капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции. Денежные средства на счетах в банках, выраженные в иностранной валюте, отражены в бухгалтерской (финансовой) отчетности в суммах, исчисленных исходя из официальных курсов валют, действовавших на отчетную дату.

Официальный курс валют, установленный Банком России:

Валюта	на 31.12.25	на 31.12.24	на 31.12.23
Доллар США	78,2267 за 1 долл. США	101,6797 за 1 долл. США	89,6883 за 1 долл. США
Евро	92,0938 за 1 Евро	106,1028 за 1 Евро	99,1919 за 1 Евро

Учет НМА ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» приказ Министерства финансов Российской Федерации от 30 мая 2022 года N 86н. Организацией установлен лимит, отвечающий принципу существенности информации об активах равный 100 000 руб. Если стоимость актива ниже установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются единовременно в составе расходов периода, в котором они понесены (в периоде их осуществления).

НМА признаются объекты, которые одновременно отвечают следующим условиям:

- не имеют материально-вещественной формы;
- используются во время обычной деятельности компании, например, при продаже товаров или при оказании услуг;
- предназначены для применения на протяжении более чем 12 месяцев;

- способны в будущем приносить компании доход. При этом организация должна иметь право на получение такого дохода и должна быть способна ограничить доступ к нему других лиц;
- могут быть выделены из других активов или отделены от них.

Срок полезного использования НМА определяется исходя из:

а) из срока действия прав организации на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации;

б) срока действия специального разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности;

в) ожидаемого периода использования объекта нематериальных активов с учетом нормативных, договорных и других ограничений использования, намерений руководства организации в отношении использования такого объекта;

г) ожидаемого морального устаревания, например, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию, работы, услуги, производимые с использованием нематериального актива;

д) срока полезного использования иного актива, с которым объект нематериальных активов непосредственно связан (например, срока полезного использования материального носителя (вещи), в которой выражены результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации);

е) других факторов, влияющих на использование объекта нематериальных активов организацией.

Амортизация НМА начисляется линейным способом, подлежащая амортизации стоимость объекта НМА погашается равномерно в течение всего срока полезного использования.

Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» приказ Министерства финансов Российской Федерации от 17 сентября 2020 года N 204н.

Организация применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства» альтернативным способом (без ретроспективного пересчета). Организацией установлен лимит, отвечающий принципу существенности информации об активах (п. 5 ФСБУ 6/2020) равный 100 000 руб. Если стоимость актива ниже установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются единовременно в составе расходов периода, в котором они понесены (в периоде их осуществления).

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Выбранный способ последующей оценки основных средств применяется ко всей группе основных средств.

При оценке основных средств по первоначальной стоимости такая стоимость и сумма накопленной амортизации не подлежат изменению, за исключением случаев, установленных настоящим Стандартом.

Амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом.

Организация применяет ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения".

Порядок учета отсрочки и рассрочки платежа:

При отсрочке (рассрочке) на период свыше 6 (шести) месяцев в стоимость капитальных вложений включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). Размер платы за отсрочку (рассрочку) платежей организация рассчитывает на основании положений договоров (пункт 12 ФСБУ 26/2020).

Организация применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды".

При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, в случаях, перечисленных в подпунктах «а», «б» и «в» пункта 11 ФСБУ 25/2018 организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде. В случае, указанном в подпункте «а» пункта 11 ФСБУ 25/2018, организация применяет пункт 11 ФСБУ 25/2018 в отношении группы однородных по характеру и способу использования предметов аренды, перечисленных в приложении к приказу. В случаях, указанных в подпунктах «б» и «в» пункта 11 ФСБУ 25/2018, организация применяет пункт 11 ФСБУ 25/2018 в отношении каждого предмета аренды по перечню договоров и предметов аренды, указанных в приложении к приказу. При применении пункта 11 ФСБУ 25/2018 арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды. Основание: пункты 11 и 12 ФСБУ 25/2018.

Организация на дату предоставления предмета аренды одновременно признает в бухучете два объекта: обязательство и актив. Обязательство – это стоимостная оценка обязательства по аренде. После принятия к учету величина обязательства по аренде увеличивается на начисляемые проценты и уменьшается на уплаченные арендные платежи. В качестве актива выступает стоимостная оценка права пользования активом (предметом аренды) (ППА). После принятия к учету его стоимость погашается путем начисления амортизации.

При выполнении ежемесячных регламентных операций Амортизация и износ ППА, Признание арендных платежей и Начисление процентных расходов в бухгалтерском и налоговом учете отражается признание расходов либо увеличение стоимости инвестиционного актива в зависимости от цели использования ППА.

Амортизация ППА начисляется ежемесячно.

Учет прав пользования активами отражается на счете 01.03 «Арендованное имущество». Амортизация ППА отражается на счете 02.03 «Амортизация арендованного имущества».

Учет материально-производственных запасов Организация ведет в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Запасы при принятии к учету оцениваются по фактической себестоимости. При списании запасы оцениваются по средней себестоимости.

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99 №32н.

Учет расходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99 №32н.

Учет финансовых вложений Общество ведет в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденным приказом Минфина России от 10 декабря 2002 г. № 126н.

В первоначальную стоимость финансовых вложений включаются (п. 9 ПБУ 19/02):

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги; — посреднические вознаграждения;
- иные затраты, связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Все затраты на приобретение ценных бумаг независимо от их суммы включаются в первоначальную стоимость ценных бумаг. Основание: пункты 9, 11 ПБУ 19/02.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. Основание: пункт 26 ПБУ 19/02».

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.08. № 107н.

Проценты по займам (кредитам) признаются прочими расходами. Дополнительные расходы по кредитам и займам (суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги, за экспертизу договора займа (кредитного договора), иные расходы, непосредственно связанные с получением займов) включаются единовременно в состав прочих расходов в том отчетном периоде, к которому относятся.

3. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

3.1. Основные средства

На 31.12.2025 г. балансовая стоимость основных средств составляет 126 599 тыс. руб., в том числе 24 107 тыс. руб. – собственных основных средств, 102 492 тыс. руб. – арендованных основных средств (ППА, рассчитанная на основании договора аренды помещения от 30.12.2021 г.).

Сумма процентов, начисленных на задолженность по арендным платежам на 31.12.2024, составляет 17 965 тыс. руб.

Процентная ставка 9,5 % годовых рассчитана исходя из средней процентной ставки по привлеченным займам Общества.

Способ начисления амортизации, срок полезного использования и ликвидационная стоимость основных средств не пересматривались.

В процессе проведения инвентаризации основных средств признаков обесценения не выявлено.

3.2. Дебиторская задолженность

На 31.12.2025 г. дебиторская задолженность составляет **1 910 311** тыс. руб., в том числе:

Вид задолженности	Договор	Сумма на 31.12.2025, тыс. руб.
Расчеты по авансам выданным поставщикам		7 958
Расчеты по услугам, оказанным покупателям и заказчикам		47 133
Расчеты по процентам к получению		323 603
Расчеты по переуступкам долга		1 481 855
Расчеты с прочими дебиторами		49 762
Итого		1 910 311

3.3. Финансовые вложения

Долгосрочные финансовые вложения на 31.12.2025 г. составляют **1 497 994** тыс. руб., в т. ч.:

Наименование дебитора	Договор	Дата погашения займа	Сумма займа на 31.12.2025, тыс. руб.
УК "ДОЛГОСРОЧНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" ДУ ЗПИФ	ДЗ-ИСП-2508/25-17 (12917) от 27.08.2025	31.07.2027	410 203
ДЕЛЬТА ООО	ОМГ-ДЛТ-01/2022 от 11.01.2022	31.12.2026	34 532
Физ.лицо	ДЗ-2025-07-02 от 02.07.2025	31.12.2026	25 000
ООО СЗ "Центральный Телеграф"	Соглашение о новации №ВХД/ЦТ/02 от 18.02.2025	30.12.2026	409 231
ООО СЗ "ФЕНИКС"	Договор займа №03-2021/Восход-Феникс от 01.03.2021	31.12.2027	53 263

Физ.лицо	Договор займа № ДЗ-092022/Восход-РМВ от 29.09.2022	31.12.2026	28 250
ООО "АРХОНТ"	ДЗ №19-05/2021 от 19.05.2021	31.12.2027	55 075
ООО "ГИПЕРИОН"	Договор займа № 01-03/2021 от 15.03.2021	31.12.2026	425 384
ООО "Специализированный застройщик "ВКС Инвест"	Договор займа №02-2021/Восход-ВКС от 15.02.2021	31.12.2026	55 746
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТАРОМОНЕТНЫЙ 19 ООО	Договор № 03/10 от 04.04.2025	31.12.2026	828
Физ.лицо	ДЗ-2025-07-07 от 07.07.2025	31.12.2026	482
Итого			1 497 994

В связи с отсутствием устойчивого снижения стоимости финансовых вложений резерв под обесценение не создавался.

По результатам инвентаризации обязательств на 31.12.2025 выявлена просроченная дебиторская задолженность (свыше 365 дней) в сумме 197 260 тыс.руб. YOFOURA HOLDING LIMITED (ЮФУРА ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД по договору №VSHD-YHL-09-2021 от 24.09.2021. На сумму выявленной просроченной дебиторской задолженности создан резерв по сомнительным долгам, за счет которого эта задолженность была списана .

3.4. Кредиты и займы

Долгосрочные кредиты и займы на 31.12.2025 г. составляют **2 315 355** тыс. руб., в т. ч.:

Наименование кредитора/займодавца	Договор	Дата погашения займа	Сумма кредита/займа на 31.12.2025, тыс. руб.
ООО «Алькор»	АЛК-ВОСХ-08_2025 от 11.08.2025	31.12.2026	655 554
ООО «Альтаир»	АЛТ-Восх-01_2023 от 15.04.2024	31.12.2026	376 215
ООО «КОМЕТА»	КОМ-ВОС-02_2024 от 26.02.2024	31.12.2026	172 780
	02-ИГМ-КОМ от 26.05.2023 (ДЗ LA-EAG-SNR-02-2019 от 02.02.2019)	31.03.2026	141 501
АО Новый бизнес парк	Договор № НБП-ВХД-12-2025 от 19.12.2025	31.03.2026	200 000
ООО «ОМЕГА»	12/2021 от 03.12.2021	31.03.2026	69 250
ООО СЗ «Центральный Телеграф»	Соглашение об уступке прав (Проксима-ЦТ) №Пр_05-2024/ДУП от 31.01.2025	31.12.2026	700 055
Итого			2 315 355

Проценты, начисленные по полученным займам, учтены как прочие расходы. В бухгалтерском балансе проценты отражены в составе краткосрочных кредитов и займов.

Краткосрочные кредиты и займы на 31.12.2025 г. составляют **230 850** тыс. руб., в т. ч.:

Наименование кредитора/займодавца	Договор	Дата погашения займа	Сумма кредита/займа на 31.12.2024, тыс. руб.
ООО «Алькор»	АЛК-ВОСХ-08_2025 от 11.08.2025	31.12.2026	20 713
ООО «Комета»	КОМ-ВОС-02_2024 от 26.02.2024	31.12.2026	30 932
ООО "ОМЕГА"	Договор займа №12/2021 от 03.12.2021	31.03.2026	7 555
ООО «Альтаир»	АЛТ-Восх-01_2023 от 15.04.2024	31.12.2026	29 014
АО "НОВЫЙ БИЗНЕС ПАРК"	Договор займа № ДЗ-092022/НБП-ВСХ от 30.09.2022 г.	31.12.2025	125 184
	Договор № НБП-ВХД-12-2025 от 19.12.2025	31.03.2026	1 136
ООО «ПРОКСИМА»	Пр 05-2024 от 03.05.2024	31.12.2026	15 315
СЗ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ТЕЛЕГРАФ ООО	ДЗ-2/ЦТ-ВОСХОД от 13.08.2021	31.12.2027	223
	Соглашение об уступке прав (Проксима-ЦТ) №Пр_05-2024/ДУП от 31.01.2025	31.12.2026	777
Итого			230 850

3.5. Кредиторская задолженность

На 31.12.2025 г. кредиторская задолженность составляет **460 201** тыс. руб., в том числе:

Вид задолженности	Договор	Сумма на 31.12.2025, тыс. руб.
Расчеты по авансам полученным от заказчиков		47 000
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		7 489
Расчеты по НДС, налогу на прибыль и страховым взносам (текущие)		177 412
Расчеты с прочими дебиторами		228 300
Итого		460 201

4. ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

4.1 Выручка

Выручка за 2025 год (без учета НДС) составила **1 010 817** тыс. руб. и представляет собой вознаграждение за управление проектом.

4.2 Себестоимость и управленческие расходы

Себестоимость за 2025 год составили **83 874** тыс. руб. и представляют собой в том числе:

Вид расхода	Сумма, тыс. руб.
Расходы на оплату труда	65 873
Страховые взносы	10 257
Юридические услуги	7 744

Управленческие расходы за 2025 год составили **441 730** тыс. руб. и представляют собой в том числе:

Виды управленческий расходов	Сумма, тыс. руб.
Расходы на оплату труда	286 509
Страховые взносы	44 849
Аренда и обслуживание офисного помещения	21 982
Амортизация	49 524
Аудит и юридические услуги	1 416
Прочие расходы	37 450
Итого	441 730

Управленческие расходы одновременно относятся на уменьшение выручки.

4.3 Информация о прочих доходах

Прочих доходов в 2025 году не было.

4.4 Информация о прочих расходах:

Виды прочих расходов	2025 год <i>(тыс. руб.)</i>
Резерв по сомнительным долгам (см. п.3.3. Пояснительной записки)	197 260
Расходы на услуги банков за рко	5 217
Представительские расходы	2 271
Взносы на благотворительность	8 000
Прочие	10 043
Итого	222 791

Курсовые разницы, образовались по операциям пересчета стоимости активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте подлежащих оплате в иностранной валюте.

4.5 Информация об отложенном налоге на прибыль:

В строке 2412 отражен отложенный налог на прибыль в сумме **52 241 тыс. руб.** обусловленный разницеми в бухгалтерском и налоговом учете:

Отложенный налог на прибыль организаций (2412) - за 2025 г., тыс.руб.	
Оборот по счетам 99.02 и 68.04.2 в корреспонденции со счетами 09 и 77	
<i>Расходы отражаются по дебету счетов учета, поэтому для расчета показателя определяется кредитовый оборот по счету за вычетом дебетового оборота.</i>	
Оборот по счету 68.04.2	52 241
Оборот по счету 68.04.2 в корреспонденции со счетом 09	38 544
Оборот по счету 68.04.2 в корреспонденции со счетом 77	13 697
Итого по показателю:	52 241

5. ПРОЧИЕ ПОЯСНЕНИЯ

5.1 Связанные стороны

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по

бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08 N 48н.

Перечень связанных сторон на 31.12.2025 г. и информация о них приведены в таблице:

Наименование связанной стороны	Характер отношений
АО «ТИРСО»	Участник Общества, имеющий 100% доли в уставном капитале с 29.01.2024 г.
Портенко Алексей Алексеевич	Генеральный директор с 17.07.2024 по настоящее время

5.2. Операции со связанными сторонами

В 2025 году со связанными сторонами не осуществлялись операции.

5.4 Обеспечения обязательств

По состоянию на 31.12.2025 г. в учете Общества отражены следующие обязательства, выданные:

Договор	Сумма, тыс. руб.
В качестве Независимой гарантии от 06.02.2025 ООО «Т-Девелопмент»	3 400 000
По Договору поручительства №38B0265/П4 от 29.10.2024, ПАО Сбербанк	1 841 479
Итого	5 241 479

5.5 Применимость допущения непрерывности деятельности Общества

За отчетный год прибыль до налогообложения по бухгалтерскому учету составила 251 352 тыс. руб. На 31.12.2025 г. величина чистых активов Общества составила 385 957 тыс. руб.

Общество не имеет планов прекращения деятельности, а также не имеет других планов или намерений, которые могут привести к выбытию и обесценению активов, увеличению обязательств и к ухудшению финансового положения. Общество уверено в развитии и продолжении деятельности.

5.6 События после отчетной даты

Ведение бухгалтерского учета событий после отчетной даты и раскрытие информации о них в отчетности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н.

События после отчетной даты, которые могут повлиять на деятельность предприятия, в том числе судебные и иные претензии отсутствуют.

Генеральный директор

Портенко А. А.

27.03.2026 г.