

ООО «Терма Гранд»
Общество с ограниченной ответственностью
ИНН 7736207984 КПП 503201001

**Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах
ООО «Терма Гранд» за 2025 год.**

по ОКПО	54875960
ИНН	7736207984
по ОКОПФ	12300
по ОКФС	16

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Терма Гранд» (далее - Общество) за 2025 год, подготовленные на основе ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность"

Общая информация

Общие сведения об Обществе

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Терма Гранд».

Общество зарегистрировано Московской регистрационной палатой 06 октября 2000 года (свидетельство № 002.015.442 от 06.10.2000) за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739231992.

ИНН 7736207984 КПП 503201001.

Общество зарегистрировано и расположено по адресу:

143085, Московская Область, г.о. Одинцовский, пгт. Заречье, ул. Весенняя, дом 2, корпус 1, этаж 6, помещение 27-29

На 01.01.2025 уставный капитал Общества полностью оплачен и составляет 4 516 988 тыс. руб.

На 31.12.2025 уставный капитал Общества полностью оплачен и составляет 4 516 988 тыс. руб.

Участники Общества:

Состав участников Общества на 31.12.2025г.:

1. ООО «Парцель» (ОГРН 1105032008190) владеет долей, составляющей 50.35% уставного капитала ООО «Терма Гранд», номинальной стоимостью 2 274 432 тыс. руб.

2. АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЦЕНТРАЛЬНАЯ ТРАСТОВАЯ КОМПАНИЯ", идентификационный номер налогоплательщика: 7715667525, основной государственный регистрационный номер: 1077760573923, осуществляющее доверительное управление (Д.У.) Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Наутилус» владеет долей, составляющей 49,65% % уставного капитала ООО «Терма Гранд» номинальной стоимостью 2 242 557 тыс. руб.

Органы управления Общества

Высшим органом управления Общества является Общее собрание его участников.

Решением Единственного участника от 25.04.2016 полномочия единоличного исполнительного органа Общества были предоставлены Управляющей организации ООО «Миллхаус» (ОГРН 1067746264013, ИНН/КПП 7705714254/770501001) на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 11.05.2016. Сотрудников в штате Общества нет.

Общество не имеет филиалов, представительств и обособленных структурных подразделений.

Аудитор Общества

Общество с ограниченной ответственностью "Аудиторская компания "Развитие" ИНН 9701279999 ОГРН 1247700224023. Местонахождение: 101000, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, Малый

Златоустинский пер., д.6, стр. 2. Общество является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество». Основной регистрационный номер записи (ОРНЗ) -12406056941.

Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности

При составлении бухгалтерской отчетности организация руководствуется нормами Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утвержденного Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н, Положения по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств" ПБУ 23/2011, утвержденного Приказом Минфина России от 02.02.2011 № 11н, а также требованиями к раскрытию информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других федеральных стандартах бухгалтерского учета.

- Утвержденная руководителем организации Учетная политика.

Уровень существенности, используемый Обществом для оценки влияния изменений учетной политики и ошибок на показатели бухгалтерской отчетности, имеет несколько уровней существенности. Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 5%. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

Отчетная валюта. Настоящая бухгалтерская отчетность составлена в валюте Российской Федерации – тыс. рублях.

Основные элементы учетной политики Общества для целей бухгалтерского учета, в соответствии с которыми составлена бухгалтерская отчетность.

В Обществе применяется Рабочий план счетов бухгалтерского учета, утвержденный в учетной политике Общества, разработан на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций (утв. Приказом Минфина России от 31.10.2000 № 94н).

Основные средства и капитальные вложения

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 100 000 руб. Активы, в отношении которых выполняются условия принятия их на учет в качестве основных средств и стоимостью не более 100 000 руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка основных средств не производится.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Принятые Обществом сроки полезного использования по группам основных средств приведены ниже.

Группа основных средств	Сроки полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс
Здания	25-100
Сооружения	20-25
Офисное оборудование	3-7
Машины и оборудование	5-7
Транспортные средства	3-5
Другие виды ОС	1-3

Ликвидационная стоимость объекта основного средства признается равной «0» если:

- Общество не ожидает поступлений от выбытия объекта по окончании срока полезного использования, в том числе от продажи извлеченных из него материальных ценностей;
- ожидаемая к поступлению сумма не может быть определена (например, в связи с большим сроком полезного использования);
- ожидаемая сумма поступлений не является существенной, если она составляет менее 5% показателя по данной статье.

Ликвидационная и остаточная стоимость, сроки полезного использования и методы начисления амортизации активов анализируются ежегодно и при необходимости корректируются.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, амортизация начисляется линейным способом.

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

Общество проводит проверку на обесценение основных средств и капитальных вложений в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов". Результаты проверки на обесценение по состоянию на 31.12.25г. приведены ниже

Незавершенные на отчетную дату капитальные вложения в объекты строительства, учитываемые на счетах 08 "Вложения во внеоборотные активы", отражаются в разд. II бухгалтерского баланса в составе показателя строки 1210 «Запасы».

Аренда

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 №208н.

Финансовые вложения

К финансовым вложениям Общества относятся, операции, отвечающие условиям финансовых вложений по ПБУ 19/02:

предоставленные другим организациям займы;

депозитные вклады в кредитных организациях,

вклады в уставные капиталы других юридических организаций Проверка наличия условий устойчивого снижения стоимости (обесценения) финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, а также корректировка суммы созданного резерва под обесценение финансовых вложений проводится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года (текущая отчетная дата) путем сравнения учетной стоимости таких вложений и их расчетной стоимости.

Результаты тестирования на обесценение по состоянию на 31.12.2025г. приведены ниже в разделе 2.

Сырье и материалы

Бухгалтерский учет материалов и иных запасов ведется в соответствии ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Единицей учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер.

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

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

Стоимость материалов, предназначенных для строительства объектов внеоборотных активов, отражаются в бухгалтерском балансе в разд. II "Оборотные активы" бухгалтерского баланса в составе показателя строки 1210 «Запасы».

В составе готовой продукции отражаются законченные строительством объекты, предназначенные для продажи. Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление, без учета управленческих расходов. При реализации и ином выбытии готовая продукция оценивается по себестоимости каждой единицы.

Долгосрочные активы к продаже отражаются в учете на счете 41 «Товары» по фактической себестоимости. При реализации и ином выбытии оцениваются по себестоимости каждой единицы.

Запасы, кроме приобретенных для создания необоротных активов проверяются на обесценение на каждую отчетную дату.

Оценочные обязательства

Резервы по сомнительным долгам

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого календарного месяца.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

невозможность удержания имущества должника;

отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;

значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;

возбуждение процедуры банкротства в отношении должника

не погашение задолженности более 45 дней включительно

Задолженность признается сомнительной при условии обнаружения одновременно обстоятельства о непогашении задолженности более 45 дней включительно с любым другим из перечисленных выше.

Порядок расчета резерва

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в следующем размере:

- по сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней - в полной сумме выявленной на основании инвентаризации задолженности;

- по сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) - в размере 50% от суммы выявленной на основании инвентаризации задолженности;

Начисление или уменьшение (восстановление) резерва оформляется бухгалтерской справкой-расчетом. Для расчета резерва сумма долга берется с НДС.

Начисление резерва по сомнительным долгам в 2025г. не проводилось в связи с отсутствием сомнительной дебиторской задолженности.

Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам

Учет расходов по займам и кредитам

В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует более 12 месяцев и расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление в размере более 10 млн. рублей

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

Доходы и расходы

В составе доходов по обычным видам деятельности признается выручка:

от продажи построенных жилых и нежилых зданий,

от предоставления за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов по договорам аренды и управления собственным или арендованным недвижимым имуществом,

от продажи собственного недвижимого имущества.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности.

Общество не осуществляет учет расходов в разрезе видов деятельности. Общество группирует затраты по способу включения в себестоимость продукции (услуг) на прямые и косвенные. Прямые расходы Общества учитываются на сч. 20 «Основное производство», косвенные расходы Общества учитываются на сч.26 «Общехозяйственные расходы».

Расчеты по налогу на прибыль

Учет отложенных активов и обязательств ведется затратным методом с отражением постоянных и временных разниц.

Постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных об условном расходе (условном доходе) по налогу на прибыль, постоянных и отложенных налоговых активах, и обязательствах, сформированных в бухгалтерском учете.

Общество отражает в бухгалтерском балансе развернуто сумму отложенного налогового актива и сумму отложенного налогового обязательства (п.19 ПБУ 18/02).

Суммы налоговых активов и обязательств в бухгалтерском балансе отражаются развернуто.

I. Расшифровка показателей Бухгалтерского баланса.

1. Основные средства (строка 1150)

Информация о наличии и движении основных средств, а также о суммах начисленной амортизации и капитальных вложениях в объекты основных средств, приведена в разделе 1 табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Структура показателя строки 1150 «Основные средства» в бухгалтерском балансе.

- основные средства по остаточной стоимости – первоначальной стоимости, учтенной на счете 01 за минусом накопленной амортизации, учтенной на счете 02;
- основные средства по остаточной стоимости – первоначальной стоимости, учтенной на счете 03 за минусом накопленной амортизации, учтенной на счете 02;

Изменения стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации: нет.

Признаки обесценения объектов основных средств и незавершенных капитальных вложений на конец отчетного периода не выявлены.

Информация по элементам амортизации объектов основных средств:

Наименование ОС по группам чета	СПИ (мес)		Ликвидационная стоимость (руб)		Способ начисления амортизации	
	на дату принятия ОС	изменение на отчетную дату	на дату принятия ОС	изменение на отчетную дату	на дату принятия ОС	изменение на отчетную дату
Здания	360-60	360-60	0	0	линейный	линейный
Сооружения	120-60	120-60	0	0	линейный	линейный
Другие виды основных средств	120-60	120-60	0	0	линейный	линейный

Так же в составе Основных средств (строка 1150) Обществом отражены:

- Авансы, выданные под строительство

1.1. Расшифровка авансов, выданных под строительство (тыс. руб.):

Контрагенты	на 31.12.2025	на 31.12.2024
60.02, Расчеты по авансам выданным	5 440	428 144
60.32, Расчеты по авансам выданным (в у.е.)		670 590
Итого	5 440	1 098 734

- Материалы, используемые для строительства сч. 10.07.

1.2. **Материалов**, используемые для строительства **на сумму 204 447**(тыс. руб.) на 2024 год.

На 31.12.2024г материалы были учтены в составе Основных средств (стр.1150), в связи с неопределенностью Общества по использованию материалов, в составе объектов незавершенного строительства, в качестве собственных объектов основных средств, предназначенных для представления в аренду, либо в качестве объектов , предназначенных для продажи.

У Общества нет основных средств, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе основных средств, находящихся в залоге.

2. Долгосрочные финансовые вложения (строка 1170)

Информация о наличии и движении финансовых вложений представлена в табличной форме приложения 2 к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Размер резерва по состоянию на 01.01.25г. 4 195,7тыс.руб.

В виду отсутствия признаков устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость сумма резерва на 31.12.2025 не изменилась.

3. Отложенные налоговые активы (строка 1180)

В составе данного показателя бухгалтерской отчетности Обществом отражена величина отложенных налоговых активов, включающая в себя следующие суммы:

- сумму налогового актива, исчисленную как произведение суммы вычитаемых разниц по объектам основных средств, на действующую ставку налога на прибыль (25%);

На начало отчетного периода величина отложенных налоговых активов составляла 9773 тыс. руб.

На конец отчетного периода величина отложенных налоговых активов составляет 13 124 тыс. руб.

- сумму налогового актива, исчисленную как произведение суммы вычитаемых разниц по расходам будущего периода, на действующую ставку налога на прибыль (25%);

На начало отчетного периода величина отложенных налоговых активов составляла 74 тыс. руб.

На конец отчетного периода величина отложенных налоговых активов составляет 885 тыс. руб.

4. Запасы (строка 1210)

Информация о наличии и движении запасов представлена в разделе 3 табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В составе запасов на начало и конец отчетного периода отражены, в том числе:

- Объекты недвижимости (товары и готовая продукция) для продажи в сумме 3 824 964 тыс.руб,

- Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости для продажи в сумме 1 678 374 тыс.руб.

- **материалы**, используемые для строительства объектов недвижимости для продажи в сумме 117 017 тыс.руб., в том числе:

для продажи (тыс. руб.):

Вид материала	Остаток материалов на балансе на 01.01.2025г.	Поступило в 2025 г.	Запущено в производство 2025 г.	На 31.12.2025 г.
Итого	204 447	180 801	268 231	117 017

НДС с авансов выданных под строительство объектов недвижимости для продажи на 31.12.2025г составил 59 327 тыс. руб. и отражен по строке 1260" Прочие оборотные активы" в бухгалтерском балансе в разд. . II "Оборотные активы".

5. Дебиторская задолженность (строка 1230)

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности представлена в разделе 4 табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

6. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)

Денежных средств, недоступных для использования, Общество не имеет.

Остаток денежных средств, представленный в бухгалтерском балансе, состоит из следующих показателей:
тыс. руб.

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Расчетные счета	155	1 104
Денежные средства на депозитах	146 500	595 000
Итого	146 655	596 104

Сверка остатков денежных средств на конец соответствующего отчетного периода по данным Бухгалтерского баланса и Отчета о движении денежных средств:

Наименование показателя	тыс. руб.	
	2025 г.	2024 г.
Итого денежные средства в составе показателя строки 1250 Бухгалтерского баланса	146 655	596104
Итого денежные средства в составе показателя строки 4500 Отчета о движении денежных средств	146 655	596104
Отклонение	0	0

7. Уставный капитал (строка 1310)

В отчетном периоде величина уставного капитала не изменилась.

На 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 уставный капитал Общества составляет 4 516 988 тыс. руб.

8. Добавочный капитал (без переоценки) (строка 1350)

В отчетном периоде величина добавочного капитала не изменилась.

На 31.12.2024, 31.12.2023- добавочный капитал Общества составляет 67 001 тыс. руб.

В 2025 году был внесен вклад в имущество общества по Протоколу внеочередного общего собрания участников ООО "Терма Гранд" от 21.05.2025г. в сумме 6 614 800 тыс.руб.

На 31.12.2025- добавочный капитал Общества составляет 6 681 801 тыс. руб.

9. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) (строка 1370)

На начало отчетного периода величина нераспределенной прибыли составляет 588 552 тыс. руб.

В отчетном периоде Обществом получена прибыль от финансово-хозяйственной деятельности в размере 1 107 973 тыс. руб.

На конец отчетного периода величина нераспределенной прибыли составляет 1 696 525 тыс. руб.

10. Чистые активы (строка 1300)

На 31.12.2025 стоимость чистых активов Общества составляет 12 899 252 тыс. руб., на 31.12.2024 – 5 172 541 тыс. руб., на 31.12.2023 – 4 800 754 тыс. руб.

11. Долгосрочные заемные средства (строка 1410)

Наличие и движение заемных средств раскрыто в разделе 5 табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

1.1. Займы и кредиты

В составе «Заемных средств» (строки 1410, 1510) в бухгалтерском балансе отражены:

тыс. руб.

	Срок погашения	Сумма задолженности			
		31.12.2025г.		31.12.2024г.	
		осн долг	%%	осн долг	%%
Долгосрочные займы	31.12.2027	погашен	беспроцентный	3 597 600	беспроцентный
Долгосрочные займы	31.12.2028	1 791 300	беспроцентный	0	
Долгосрочные займы	31.12.2030	7 920 000	беспроцентный	0	
Долгосрочные займы	31.12.2028	2 233 900	беспроцентный	0	
Краткосрочные займы	31.12.2025	погашен	беспроцентный	331 126	беспроцентный
Краткосрочные займы	31.12.2025	погашен	беспроцентный	2 672 481	беспроцентный
Краткосрочные займы	31.03.2026	111 950	беспроцентный	0	
Краткосрочные займы	31.12.2025	134 633	беспроцентный	0	
Краткосрочные займы	31.03.2026	163 794	беспроцентный	0	

Сумма недополученных по состоянию на 31.12.2025 г. заемных средств -6 546 100 тыс.руб.

12. Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)

В составе данного показателя бухгалтерской отчетности Обществом отражена величина отложенных налоговых обязательств, исчисленная как произведение налогооблагаемых временных разниц на действующую ставку налога на прибыль (25 %).

Временные налогооблагаемые разницы, приводящие к образованию отложенных налоговых обязательств, возникли в результате применения Обществом различных правил признания процентов по долговым обязательствам для целей бухгалтерского учета и целей налогообложения прибыли.

На начало отчетного периода величина отложенных налоговых обязательств составляла 23 356 тыс. руб.

На начало отчетного периода величина отложенных налоговых обязательств составляет 20 409 тыс. руб.

13. Кредиторская задолженность (строка 1520)

Наличие и движение кредиторской задолженности раскрыто в разделе 5 табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

II.Расшифровка показателей Отчета о финансовых результатах.

1. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Доходы и расходы по обычным видам деятельности Общества составили:

Показатель	За отчетный период (2025 г.)	За предыдущий период (2024 г.)
	сумма (тыс. руб.)	сумма (тыс. руб.)
Выручка	2 694 085	840 748

Себестоимость продаж	(1 100 632)	(184 562)
Коммерческие расходы		(2 772)
Управленческие расходы	(273 709)	(197 158)
Прибыль (убыток) от продаж	1 319 744	456 256

Выручка определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и покупателями (заказчиками). В отчете о финансовых результатах все доходы представлены в оценке нетто – за минусом налога на добавленную стоимость

В составе выручки отражены доходы, полученные Обществом от реализации жилого дома, собственных земельных участков, предназначенных для продажи, и доходы от предоставления имущества в аренду.

В составе себестоимости продаж отражена себестоимость реализованных жилых домов, земельных участков и расходы, связанные с предоставлением имущества в аренду.

1.1. Расшифровка показателя «Выручка» (строка 2110)

Статья расхода	За отчетный период (2025г.)	За предыдущий период (2024 г.)
	сумма (тыс. руб.)	сумма (тыс. руб.)
Реализация земельных участков, жилых домов	2 636 975	833 268
Реализация оборудования	50 203	6 804
Сдача в аренду объектов недвижимости	6 907	676
Итого	2 694 085	840 748

1.2. Расшифровка показателя «Себестоимость продаж» (строка 2120)

Статья расхода	За отчетный период (2025 г.)	За предыдущий период (2024 г.)
	сумма (тыс. руб.)	сумма (тыс. руб.)
Амортизация основных средств	(75 763)	
Реализация земельных участков, жилых домов	(956 459)	(154 301)
Расходы на электроэнергию	(950)	(21 692)
Реализация инженерного оборудования домов	(67 460)	(8 569)
Итого	(1 100 632)	(184 562)

1.3. Расшифровка показателя «Коммерческие расходы» (строка 2120)

Статья расхода	За отчетный период (2025 г.)	За предыдущий период (2024 г.)
	сумма (тыс. руб.)	сумма (тыс. руб.)
Расходы на продажу		(2 772)
Итого		(2 772)

1.4. В составе показателя «Управленческие расходы» отражены следующие расходы Общества:

Показатель	За отчетный период (2025 г.)	За предыдущий период (2024 г.)
	сумма (тыс. руб.)	сумма (тыс. руб.)
Амортизация основных средств	(112 217)	(106 691)
Информационные услуги, консультационные услуги , услуги связи (нотариус, аудит)	(340)	(169)

Услуги по ведению бухгалтерского и налогового учета	(39 419)	(28 656)
Эксплуатационные услуги (электроэнергия, водоснабжение, обслуживание сетей)	(46 027)	(10 688)
Услуги охраны	(13 891)	(12 139)
Услуги связи		(175)
Налог на имущество	(10 102)	(539)
Инженерно-геологические изыскания	(30)	(1 449)
Маркетинговые услуги	(41)	(3 810)
Обслуживание имущества	(51 634)	(32 842)
Итого	273 701	197 158

2. Прочие доходы и расходы

2.1. Расшифровка показателя «Прочие доходы» (строки 2320)

Статья дохода	За отчетный период (2025г.)	За предыдущий период (2024 г.)
	сумма (тыс. руб.)	сумма (тыс. руб.)
Проценты к получению	121 219	46 180
Итого	121 219	46 180

2.2. Расшифровка показателя «Прочие доходы» (строки 2340)

Статья дохода	За отчетный период (2025 г.)	За предыдущий период (2024 г.)
	сумма (тыс. руб.)	сумма (тыс. руб.)
Курсовые разницы по операциям в иностранной валюте		2 391
Прочие внереализационные доходы	37 740	-
Реализация права требования	713 480	-
Реализация прочего имущества	23 750	35 107
Итого	774 970	37 498

2.3. Расшифровка показателя «Прочие расходы» (строки 2350)

Статья расхода	За отчетный период (2025г.)	За предыдущий период (2024 г.)
	сумма (тыс. руб.)	сумма (тыс. руб.)
Налоги	(28 549)	(13 831)
Курсовые разницы по операциям в иностранной валюте	(564)	(2 636)
Госпошлина	(1 254)	-
Передача основных средств		(38 634)
Услуги банка	(209)	(14)
Резерв по сомнительным долгам		(4 825)
Штрафы, пени, неустойки	(1 208)	(2)
Прочие расходы	(3 031)	
Реализация права требования	(713 480)	
Списание НДС на прочие расходы		(186)
Итого	(748 294)	(60 128)

3. Расчеты по налогу на прибыль

В соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности следующую информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций.

Ставка налога на прибыль в 2023-2024 г.г. – 20%.

Ставка налога на прибыль в 2025 г.г. – 25%.

Статьей 284 НК РФ (в редакции Федерального закона от 12 июля 2024г №176-ФЗ) с 1 января 2025г. налоговая ставка по налогу на прибыль установлена в размере 25%.

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в случае изменения ставок налога на прибыль в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах величины отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств подлежат пересчету на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок с отнесением возникшей разницы в результате пересчета на счета учета прибылей и убытков.

В связи с этим величины отложенных налоговых активов и обязательств при составлении годовой бухгалтерской отчетности за 2024 год пересчитаны с применением налоговой ставки по налогу на прибыль в размере 25 %. Эффект от изменения ставки налога на прибыль по состоянию на 31.12.2024 в сумме (2 702) отражен в строке 2460 «Прочее» Отчета о финансовых результатах за 2024 год.

Показатель	2025 год Сумма (тыс. руб.)	2024 год Сумма (тыс. руб.)
Прибыль (убыток) до налогообложения	1 467 646	479 806
Условный расход/(условный доход) по налогу на прибыль	(366 911)	(95 961)
Постоянный налоговый доход/расход	(7 239)	(9 356)
Налог на прибыль	(359 673)	(105 317)
в том числе:		
Текущий налог на прибыль	(366 781)	(91 364)
Отложенный налог на прибыль	7 108	(13 953)
Прочее -		(2 702)

Отложенный налог на прибыль обусловлен возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде.

III. События после отчетной даты

Существенные факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели бы место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности у Общества отсутствуют.

IV. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

По состоянию на 31.12.2023 Обществом сформирован резерв по сомнительным долгам в сумме 32 929 тыс. руб. в отношении задолженности KSR (RAZ 2) LTD. В 2024 году дополнительно создан резерв сомнительных долгов по задолженности -РАЙТПРОЕКТ ООО на сумму 4 825 тыс. руб.

Величина резерва сомнительных долгов на 31.12.2024 составила 37 754 тыс. руб.

В 2025г. Обществом был погашен резерв по сомнительным долгам в сумме 32 929 тыс. руб. в отношении задолженности KSR (RAZ 2) LTD.

Величина резерва сомнительных долгов на 31.12.2025 составила 4 825 тыс. руб.

V. Информация о непрерывности и прекращаемой деятельности

Общество не принимало решений о прекращении какой-либо части деятельности, осуществляемой в настоящее время. Общество предполагает продолжать свою деятельность и исполнять свои обязательства в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом периоде санкционной политики в отношении России и связанных с этим последствий.

Руководство Общества не предполагает возникновения существенного дефицита ликвидности. Поскольку Общество намерено продолжать деятельность и исполнять свои обязательства в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом, принцип непрерывности деятельности соблюдается.

Реорганизация в Обществе не проводилась.

VI. Информация об участии в совместной деятельности

Общество ведет совместную деятельность. Предметом Соглашения является реализация Инвестиционного проекта по Созданию Дороги, которая будет в дальнейшем передана соответствующим органам Московской области.

Создание Дороги осуществляется за счет вкладов Соинвесторов по Договору простого товарищества. Реализация Соинвесторами Инвестиционного проекта выполняется для обеспечения возможности транспортного обслуживания жилых застроек, которые осуществляются каждым Соинвестором самостоятельно.

VII. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Финансовые (рыночные) риски.

Общество оценивает рыночные риски, связанные с возможными неблагоприятными для него последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги), процентных ставок, курсов иностранных валют, как умеренные.

По нашему мнению, военный конфликт на Украине и введенные против РФ санкции влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в течение 12 месяцев, следующих за отчетным периодом, не будет существенным. Общество не планирует прекращение деятельности (не связаны с импортом-экспортом, рублевые расчеты, уход конкурентов и прочее).

Финансовые риски (риск ликвидности)

Общество оценивает риски ликвидности, связанные с его возможностями своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства (кредиторскую задолженность), как минимальные.

Правовые риски.

Общество осуществляет основную деятельность в качестве субъекта предпринимательской деятельности на внутреннем рынке.

Анализируя уровень рисков на внутреннем рынке, в целом, можно отметить, что некоторые риски, связанные с деятельностью Общества на территории Российской Федерации, характерны для большей части субъектов предпринимательской деятельности. В целом, по мнению Общества, надлежащему правовому обеспечению деятельности и минимизации правовых рисков способствует осуществление мониторинга нормативных актов, регулирующих деятельность Общества.

Налоговые риски.

Поскольку к деятельности Общества не применяется особых режимов налогообложения, Общество является добросовестным налогоплательщиком и не имеет просроченной задолженности по налогам и сборам в бюджеты всех уровней, налоговые риски Общества в рамках его деятельности можно рассматривать как минимальные.

Репутационные риски.

Общество считает, что репутационные риски, связанные с уменьшением числа клиентов вследствие негативного представления информации о качестве выполняемых им услуг, соблюдении сроков, участии в ценовом сговоре, отсутствуют.

Страновые и региональные риски.

Общество ведет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации, поэтому деятельность Общества потенциально подвержена рискам, связанным с изменением общеэкономической ситуации в стране. Деятельность Общества осуществляется в экономически развитом и политически стабильном регионе, поэтому вероятность возникновения рисков в настоящее время невелика.

VIII. Информация о связанных сторонах

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 № 48н.

Объем операций по группам связанных сторон

Вид операций	За отчетный период Объем операций (без НДС)	За аналогичный период прошлого года Объем операций (без НДС)
Основное хозяйственное общество, Учредитель общества		
Начисленные проценты по займам выданным	-	-
Поступление займов полученных		432 000
Погашение займов полученных	1 279 000	3 143 698
Займы выданные		1 279 000
Дочерние общества		
Продажа Т/Р/У и прочих товаров и услуг	-	-
Приобретение товаров и услуг, связанных с основной деятельностью	-	-
Начисленные проценты по займам полученным	-	-
Начисленные проценты по займам выданным	-	-
Поступление займов полученных	-	-
Погашение займов полученных	-	-
Другие связанные стороны		
Продажа Т/Р/У и прочих товаров и услуг	-	-
Приобретение товаров и услуг, связанных с основной деятельностью	48 333	73 200
Поступление займов полученных	13 453 900	5 654 122
Погашение займов полученных	4 512 307	2 650 515
Начисленные проценты по займам полученным		46 229
Займы выданные	9 289 906	1 200 000

Расчеты по операциям со связанными сторонами (условия, сроки и формы расчетов) осуществляются в соответствии с условиями соответствующих договоров.

Группа	На начало отчетного года				На конец отчетного года			
	Финансовые вложения	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	Расчеты по кредитам и займам	Финансовые вложения	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	Расчеты по кредитам и займам
Основное хозяйственное общество	-	1 279 000	-		-		-	
Преобладающее (участвующее) хозяйствующее общество	-	-	-	-	-	-	-	-
Дочерние хозяйственные общества	4 974 002	-	-	-	5 119 017	-	-	-
Другие связанные стороны	-		-	3 003 607	-	8 989 906	-	11 945 200
Общества, находящиеся под общим контролем или значительным влиянием	-	-	-	-	-	-	-	-
Участники совместной деятельности	-	-	-	-	-	-	-	-

IX. Информация о бенефициарных владельцах

На дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности:

- доля, составляющая 49,65% в уставном капитале ООО «Терма Гранд», передана в комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд «Наутилус»;
- доля, составляющая 50,35% уставного капитала «Терма Гранд» принадлежит ООО «Парцель», 100% доля в уставном капитале ООО «Парцель» передана в комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд «Наутилус».

Доверительным управляющим комбинированным ЗПИФ «Наутилус» является АО «Центральная трастовая компания» (ИНН 7715667525). Генеральным директором АО «Центральная трастовая компания» является Кубушка К.Н. Имущество, составляющее Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд «Наутилус», является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. В соответствии со ст. 52, 53 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» информация о владельцах инвестиционных паев Фонда не относится к информации, подлежащей предоставлению по требованию.

Представитель УК ООО «Миллхаус»

По доверенности №3 от 06.05.2025г.

30 марта 2026г.



Громова С.А.

1. Основные средства
1.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	переклассифицировано первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	1 250 173	(246 426)	3 284 849	-	-	(187 980)	-	-	-	-	-	4 535 122	434 406
	За 2024 г.	1 203 755	(139 788)	83 320	(36 903)	53	(106 691)	-	-	-	-	-	1 250 173	(246 426)
в том числе:														
Здания	За 2025 г.	25 352	(1 268)	1 299 828	-	-	(68 503)	-	-	-	-	-	1 325 180	(69 771)
	За 2024 г.	25 352	(476)	-	-	53	(845)	-	-	-	-	-	25 352	(1 268)
Сооружения	За 2025 г.	17 884	(2 774)	90 140	-	-	(9 902)	-	-	-	-	-	108 023	(12 677)
	За 2024 г.	17 884	(977)	36 903	(36 903)	-	(1 797)	-	-	-	-	-	17 884	(2 774)
Земельные участки	За 2025 г.	201 468	-	1 894 981	-	-	-	-	-	-	-	-	2 096 449	-
	За 2024 г.	201 468	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	201 468	-
Другие виды основных средств	За 2025 г.	1 005 470	(242 384)	-	-	-	(109 574)	-	-	-	-	-	1 005 470	(351 956)
	За 2024 г.	959 052	(138 335)	46 418	-	-	(104 049)	-	-	-	-	-	1 005 470	(242 384)
Инвестиционная недвижимость всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. 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	2 172 548	802 280	862 500
в том числе:			
Здания	1 255 409	24 084	24 876
Сооружения	95 347	15 109	16 908
Земельные участки	168 280	-	-
Другие виды основных средств	653 512	763 086	820 717
Неамортизируемые основные средства - всего	1 928 168	201 468	201 468
в том числе:			
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
Земельные участки	1 928 168	201 468	201 468
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

2. Финансовые вложения

2.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Изменения за период						На конец периода	
	Период	На начало года		поступило	списано		текущей рыночной стоимости/резерв на под обесценение	переклассифицировано
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	4 978 198	(4 196)	145 015	-	-	-	-
	За 2024 г.	4 524 400	(4 196)	453 798	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	4 978 198	(4 196)	145 015	-	-	-	-
	За 2024 г.	4 524 400	(4 196)	453 798	-	-	-	-
							5 123 213	(4 196)
							4 978 198	(4 196)
							-	-
							-	-
							5 123 213	(4 196)
							4 978 198	(4 196)

3. Запасы

3.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период							На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	изменения видов запасов	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	на конец периода
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение								
Запасы - всего	За 2025 г.	1 434 642	-	7 307 980	(1 534 682)	-	-	-	-	-	X	7 280 110	-	-
	За 2024 г.	469 327	-	1 456 965	(287 203)	-	-	-	-	-	X	1 434 642	-	-
в том числе:														
Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	387 329	(270 312)	-	-	-	-	-	-	117 017	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За 2025 г.	1 006 312	-	3 582 521	(985 474)	-	-	-	-	-	-	3 603 359	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 128 186	(121 874)	-	-	-	-	-	-	1 006 312	-	-
Товары	За 2025 г.	428 330	-	-	(206 726)	-	-	-	-	-	-	221 605	-	-
	За 2024 г.	469 327	-	-	(40 997)	-	-	-	-	-	-	428 330	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	1 659 755	-	-	-	-	-	-	-	1 659 755	-	-
	За 2024 г.	-	-	21 692	(21 692)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Иные виды запасов	За 2025 г.	-	-	1 678 375	-	-	-	-	-	-	-	1 678 375	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4. Дебиторская задолженность

4.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)							На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило			погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления							
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	-	-	8 989 906	-	-	-	-	-	-	8 989 906	-
в том числе:	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Беспроцентные займы	3а 2025 г.	-	-	8 989 906	-	-	-	-	-	-	8 989 906	-
3а 2024 г.	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	1 520 821	(37 754)	263 829	-	(1 463 543)	32 929	-	-	-	321 106	(4 825)
в том числе:	3а 2024 г.	182 320	(32 929)	1 741 292	-	(402 792)	-	-	-	-	1 520 821	(37 754)
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	4 858	-	59 623	-	(59 327)	-	-	(4 825)	-	5 154	(4 825)
3а 2024 г.	3а 2024 г.	7 190	-	268 033	-	(270 365)	-	-	-	-	4 858	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3а 2024 г.	3а 2024 г.	18	-	111 746	-	(111 784)	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3а 2024 г.	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	236 962	(37 754)	-	-	(125 216)	37 754	-	-	-	111 746	-
3а 2024 г.	3а 2024 г.	175 112	(32 929)	82 513	-	(20 663)	-	-	-	-	236 962	(37 754)
Беспроцентные займы	3а 2025 г.	1 279 000	-	-	-	(1 279 000)	-	-	-	-	-	-
3а 2024 г.	3а 2024 г.	-	-	1 279 000	-	-	-	-	-	-	1 279 000	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	-	-	192 879	-	-	-	-	-	-	192 879	-
3а 2024 г.	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты	3а 2025 г.	-	-	11 327	-	-	-	-	-	-	11 327	-
3а 2024 г.	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	1 520 821	(37 754)	9 253 735	-	(1 463 543)	32 929	-	-	X	9 311 012	(4 825)
3а 2024 г.	3а 2024 г.	182 320	(32 929)	1 741 292	-	(402 792)	-	-	-	X	1 520 821	(37 754)

5. Обязательства

5.1. 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		переклассифици ровано		
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям Договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы			
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	3 597 600 -	11 945 200 3 597 600	- -	(3 597 600) -	- -	- -	11 945 200 3 597 600	
в том числе:									
Долгосрочные займы	За 2025 г. За 2024 г.	3 597 600 -	11 945 200 3 597 600	- -	(3 597 600) -	- -	- -	11 945 200 3 597 600	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	5 045 242 3 051 944	756 905 6 763 272	- 46 231	(3 248 597) (4 816 205)	- -	- -	2 553 550 5 045 242	
в том числе:									
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	195 982 54 991	292 562 147 630	- -	(81 517) (6 639)	- -	- -	407 027 195 982	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	1 845 521 285 000	- 1 845 521	- -	(163 472) (285 000)	- -	- -	1 682 049 1 845 521	
Краткосрочные займы	За 2025 г. За 2024 г.	3 003 608 2 711 698	410 378 4 770 123	- 46 229	(3 003 608) (4 524 442)	- -	- -	410 378 3 003 608	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	131 255	53 965 (2)	- 2	- (124)	- -	- -	54 096 131	
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	8 642 842 3 051 944	12 702 105 10 360 872	- 46 231	(6 846 197) (4 816 205)	- -	X X	14 498 750 8 642 842	

6. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	38 447	41 349
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	183 436	106 691
Прочие затраты	161 733	114 578
Итого по элементам	383 616	262 618
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):		
незавершенного производства, готовой продукции	985 474	121 874
Итого расходы по обычным видам деятельности	1 369 090	384 492