

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

**Пояснения
к Бухгалтерскому балансу и
Отчету о финансовых результатах
ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»
за 2025 год**

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

Настоящие пояснения составлены на основании Федерального закона «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06.12.2011 г. и направлены на обеспечение пользователей дополнительными данными для формирования полного представления о финансовой деятельности ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» (далее Общество) и его имущественном положении. Бухгалтерская отчетность Общества составлена в соответствии с Российским законодательством по бухгалтерскому учету. Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год.

Раздел I. Общие сведения.

1. Сведения о компании

Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Обыденский»

Краткое наименование: ООО «Обыденский»

ОГРН 1217700308540

Дата государственной регистрации 01.07.2021 г.

14 декабря 2021 года произошла смена наименования Общества:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Обыденский» (лист записи ЕГРЮЛ от 14.12.2021, ГРН 2217711473813)

ИНН/КПП 9701180453/770101001

Юридический адрес: 105005, г. Москва, ул. Бакунинская, д.1-3, этаж/пом. 2/3

В феврале 2024 года произошли изменения в составе руководства Общества:

на основании Протокола № 12 Внеочередного общего собрания участников ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» от 09 февраля 2024 года прекращены полномочия Кузнецовой Виктории Валериевны 12 февраля 2024 года (в должности генерального директора Общества Кузнецова В.В. находилась с 27 мая 2022 г.).

С 13 февраля 2024 года на должность Генерального директора назначен Зубков Андрей Владимирович (Лист записи ЕГРЮЛ от 20.02.2024, ГРН 2247701946920)

В 2025 году изменений в составе руководства Общества не было.

Лицом, ответственным за составление и представление бухгалтерской отчетности Общества за 2025 г. является Генеральный директор Зубков Андрей Владимирович.

Уставный капитал Общества на момент создания зарегистрирован в размере 10 000,00 рублей.

Состав участников на дату регистрации Общества (01.07.2021 г.):

Наименование участника	Сумма, руб.	% участия в УК
ООО «ВЕСТА»	10 000,00	100 %
ИТОГО	10 000,00	100 %

В 2023 году произошло увеличение размера уставного капитала за счет:

- внесения дополнительного денежного вклада ООО «ВЕСТА» в размере 98 010,80 рублей;
- внесения ЗАО «НПКО Энергосвязь» недвижимого имущества в уставный капитал Общества на сумму 1 080 000 000 рублей 00 копеек.

По состоянию на 31 декабря 2023 года размер Уставного капитала Общества составляет 1 080 108 010 рублей 80 копеек.

В течение 2025 года изменений в составе участников и долей уставного капитала ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» не было:

Наименование участника	Сумма, руб.	% участия в УК
ООО «ВЕСТА»	108 010,80	0,01 %
ЗАО «НПКО Энергосвязь»	1 080 000 000,00	99,99 %
ИТОГО	1 080 108 010,80	100 %

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

Основными видами деятельности Общества является производство общестроительных работ, ОКВЭД-2 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий»

2. Платежные реквизиты

Наименование банка: ПАО Сбербанк г. Москва
Рас/счет 40702810038000087856
Кор/счет 30101810400000000225
БИК 044525225

3. Органы управления Обществом

Органами Управления Обществом являются:

- Общее собрание участников;
- Единоличный исполнительный орган в лице Генерального директора Зубкова Андрея Владимировича, назначенного на должность генерального директора с 13 февраля 2024 г. на основании Протокола № 12 Внеочередного общего собрания участников ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» от 09 февраля 2024 года, срок полномочий 3 (три) года.

4. Информация о численности персонала

По состоянию на 31 декабря 2025 г. штатная численность работников Общества составляет 1 человек, совместители отсутствуют.

Штатная численность на 31 декабря 2024 г. – 1 человек, совместители отсутствуют.

5. Изменение сравнительных показателей

В 2025 году Общество внесло изменения в учетную политику в связи с:

1. Вступлением в силу с 1 января 2025 г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». Общество изменило представление следующих статей в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах:
 - 1) НДС по объектам строительства не принятый к вычету, но по которому права на вычет не возникнет (в части строительства жилых объектов) перенесен из строки 1220 «НДС» в строку 1210 «Запасы»;
 - 2) Долгосрочные проценты по выданным займам, подлежащие погашению после 12 месяцев после отчетной даты переклассифицированы из строки 1230 «Дебиторская задолженность» в состав 1190 «Прочие внеоборотные активы»;

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

В результате пересчета на 31 декабря 2024 и 2023 гг. составила:

Статья бухгалтерского баланса	Причины изменений	Влияние изменений в учетной политике на 31 декабря 2024 г.	Сальдо по состоянию на 31 декабря 2024 г. (до пересчета)	Сальдо по состоянию на 31 декабря 2024 г. (после пересчета)	Влияние изменений в учетной политике на 31 декабря 2023 г.	Сальдо по состоянию на 31 декабря 2023 г. (до пересчета)	Сальдо по состоянию на 31 декабря 2023 г. (после пересчета)
1190 Прочие внеоборотные активы	[2]	+5 102	-	5 102	+233	38	270
1100 Итого по разделу I	[2]	+5 102	230 933	236 035	+233	102 947	103 180
1210 «Запасы»	[1]	+102 849	1 841 019	1 943 868	+18 448	1 250 415	1 268 863
1220 Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	[1]	-102 849	115 218	12 370	-18 448	23 184	4 735
1230 Дебиторская задолженность	[2]	-5 102	162 389	157 286	-233	40 378	40 146
1200 Итого по разделу II	[1], [2]	-5 102	2 264 609	2 259 507	-233	1 402 121	1 401 888
1600 Баланс	[1], [2]	0	2 495 542	2 495 542	0	1 505 068	1 505 068

В расшифровки Пояснений для сопоставимости данных были внесены корректировки в соответствии с вышеизложенной информацией.

Раздел II. Существенные аспекты учетной политики и представлении информации к бухгалтерской отчетности. Расшифровка отдельных показателей отчетности.

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики:

6. Основы составления отчетности

Бухгалтерский учет в обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» (в редакции последующих изменений и дополнений) и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным приказом Министерства Финансов РФ №34н от 29 июля 1998 г., а также действующими федеральными стандартами и положениями по бухгалтерскому учету (ФСБУ, ПБУ).

Годовая бухгалтерская отчетность, состоящая из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, сформирована исходя из действующих в РФ правил ведения бухгалтерского учета, положением по бухгалтерскому

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н, и форм бухгалтерской отчетности, утвержденных Обществом учетной политикой согласно ФСБУ 4/2023 (утв. Приказом Минфина от 04 октября 2023 г. № 157н).

Для ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» отчетным годом является период с 01 января 2025 по 31 декабря 2025 г.

Квартальная отчетность является промежуточной и составляется нарастающим итогом с начала года. Промежуточная отчетность состоит из бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств и пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Формат представления числовых показателей в бухгалтерской отчетности – тысячи рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется с использованием программы «1С: Предприятие 8.3».

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности инвентаризация основных средств, расходов будущих периодов, дебиторской и кредиторской задолженности, резервов, а также финансовых вложений Общества проводится не реже одного раза в год при подведении итогов за отчетный год, а также в иных случаях, когда в соответствии с законодательством РФ проведение инвентаризации является обязательным. При проведении инвентаризации Общество руководствуется ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» (утв. приказом Минфина РФ от 13 января 2023 г. N 4н).

Инвентаризацию проводит комиссия, назначенная приказом Генерального директора.

Учетная политика сформирована исходя из допущений:

- имущественной обособленности;
- непрерывности деятельности;
- последовательности применения учетной политики
- временной определенности фактов хозяйственной деятельности

В целях классификации активов и обязательств в бухгалтерском балансе продолжительность обычного операционного цикла была определена Обществом, равной двенадцати месяцам.

При формировании учетной политики Общества предполагалось, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности). Изменения учетной политики организации может производиться в случаях:

- изменения законодательства Российской Федерации и (или) нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету;
- разработки организацией новых способов ведения бухгалтерского учета. Применение нового способа ведения бухгалтерского учета предполагает более достоверное представление фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и отчетности организации или меньшую трудоемкость учетного процесса без снижения степени достоверности информации;
- существенного изменения условий хозяйствования. Существенное изменение условий хозяйствования организации может быть связано с реорганизацией, изменением видов деятельности и т.п.

Не считается изменением учетной политики утверждение способа ведения бухгалтерского учета фактов хозяйственной деятельности, которые отличны по существу от фактов, имевших место ранее, или возникли впервые в деятельности организации.

7. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте

На 31 декабря 2025 г. активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, отсутствуют.

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

На 31 декабря 2024 г. Общество также не имело активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.

8. Основные средства и прочие внеоборотные активы

Основные средства к бухгалтерскому учету принимаются в соответствии ФСБУ 6/2020 «Основные средства» если его стоимость больше 100 тыс. руб., по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации. Начисление амортизации в бухгалтерском и налоговом учете производится по нормам; исчисленным исходя из сроков полезного использования. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 г. №1, используется в качестве одного из источников информации о сроках полезного использования. Нормы амортизации ниже установленных ст.259 НК РФ не используются.

Начисление амортизации осуществляется линейным способом. Амортизация отражается на счете 02 «Амортизация основных средств» по соответствующему субсчету.

Изменение первоначальной стоимости основных средств, по которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случаях дооборудования, модернизации, частичной ликвидации объектов основных средств.

Расходы на ремонт объектов основных средств принимаются по фактическим затратам и относятся к тому отчетному периоду, в котором они были произведены.

Амортизация отражается на счете 02 «Амортизация основных средств» по соответствующему субсчету.

По состоянию на начало 2024 г. в составе основных средств Общества числились объекты недвижимости, полученные в качестве вклада в УК от участника Общества – ЗАО «НПКО «Энергосвязь» по акту приема-передачи от 14 сентября 2023 г., в т.ч.:

- Жилое помещения (квартира), общей площадью 100,90 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001051:2525, расположенное по адресу: г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хамовники, 2-й Обыденский переулок, дом 5, квартира 1 стоимостью согласно оценке 1 рубль;
- Жилое помещение, общей площадью 1099,60 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001051:4093, расположенное по адресу: г. Москва, Хамовники, 2-й Обыденский пер., д.5, стоимостью согласно оценке 1 рубль;
- Жилое помещение (квартира), общей площадью 28,30 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001051:2574, расположенного по адресу: г. Москва, Хамовники, 2-й Обыденский пер., д.7, кв.9, стоимостью согласно оценке 1 рубль;
- Жилое помещение, общей площадью 1964,20 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001051:4092, расположенного по адресу: г. Москва, Хамовники, 2-й Обыденский пер., д.7, стоимостью согласно оценке 1 рубль.

В течение 2024 года в составе основных средств произошли изменения, а именно: Жилые здания, расположенные по адресу г. Москва, 2-й Обыденский пер., д. 5,7, в которых расположены жилые помещения (квартиры), были снесены в процессе нового строительства (письмо № 09-УПС-304/24-(0)-1 Комитета Государственного Строительного надзора города Москвы).

Жилые помещения (квартиры) с кадастровыми номерами:

- кадастровый номер: 77:01:0001051:2525, площадь 100,90 кв.м.;
- кадастровый номер: 77:01:0001051:4093, площадь 1 099,60 кв.м.;

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

- кадастровый номер: 77:01:0001051:2574, площадь 28,30 кв.м.;
- кадастровый номер: 77:01:0001051:4092, площадь 1 964,20 кв.м.

сняты с кадастрового учета 08 ноября 2024 г., что подтверждается выписками ЕГРН от 20.11.2024 г. и исключены из состава основных средств. Стоимость выбывших квартир включена в состав затрат по строительству многоквартирного жилого дома (адресный ориентир г. Москва, 2-й Обыденский пер., д. 5,7).

В декабре 2024 года Обществом признано право пользование активом (ППА) – частью земельного участка (открытой площадки (ЗУ) в целях строительства), имеющий адресный ориентир г. Москва, район Хамовники, 2-й Обыденский пер., вл. 5,7, полученным Обществом в пользование на правах аренды на основании договора аренды № М-01-516239 от 18.12.2024 г. заключенного между ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» и Департаментом городского имущества города Москвы на срок до 07 августа 2027 г. Данную открытую площадку Общество планирует использовать для целей размещения временных сооружений в процессе строительства МЖД с коммерческими помещениями и машино-местами, расположенных по адресу г. Москва, 2-й Обыденский пер., вл. 5,7.

Кроме того, в течение 2024 года Обществом были осуществлены расходы по приобретению основных средств в целях осуществления деятельности по организации продаж и проведению рекламно-информационного сопровождения продаж квартир и иных помещений в данном МЖД, в том числе макет объекта строительства, мебель, необходимая для создания интерьера офиса продаж.

В бухгалтерском балансе Общества по состоянию на 31.12.2024 г. по строке «Основные средства» отражены:

- право пользование активом (ЗУ и помещение офиса продаж) (строка 11501)
- основные средства (строка 11502)

тыс.руб.

Группа основных средств	Первоначальная стоимость на 31.12.2023 г	Поступление ОС/ППА	Выбытие ОС	Начислена амортизация за 2024 г.	Начисленная амортизация всего	Остаточная стоимость на 31.12.2024 г.
Право пользование активом (нежилое помещение, г. Москва, 2-й Обыденский пер., д. 11, стр.2)	13 108	-	-	(3 575)	(4 767)	8 341
Право пользование активом (часть ЗУ, г. Москва, 2-й Обыденский пер., д. 5,7)	-	15 420	-	-	-	15 420
Основные средства (квартиры)	0,004	-	0,004	-	-	-
Основные средства	-	6 483	-	(981)	(981)	5 502
Итого	13 108	21 903	-	(4 556)	(5 748)	29 263

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

В течение 2025 года существенных изменений в составе основных средств и ППА не было. В бухгалтерском балансе Общества по состоянию на 31.12.2025 г. по строке «Основные средства» отражены:

- право пользование активом (ЗУ и помещение офиса продаж) (строка 11501)
- основные средства (строка 11502)

Информация о расходах и будущих арендных платежах для договоров длительностью менее 12 месяцев и стоимостью актива менее 300 тыс. руб. приведена в таблице ниже:

	тыс.руб.	
2025 г.	Расходы периода	Будущие арендные платежи
Расходы по аренде, относящиеся к договорам длительностью менее 12 месяцев (включены в строку 2220 «Управленческие расходы»)	161	13
Итого	161	13

2024 г.	Расходы периода	Будущие арендные платежи
Расходы по аренде, относящиеся к договорам длительностью менее 12 месяцев (включены в строку 2220 «Управленческие расходы»)	150	161
Итого	150	161

	тыс.руб.					
Группа основных средств	Первоначальная стоимость на 31.12.2024 г	Поступление ОС/ППА	Выбытие ОС	Начислена амортизация за 2025 г.	Начисленная амортизация всего	Остаточная стоимость на 31.12.2025 г.
Право пользование активом (нежилое помещение, г. Москва, 2-й Обыденский пер., д. 11, стр.2)	13 108	-	-	(3 575)	(8 342)	4 766
Право пользование активом (часть ЗУ, г. Москва, 2-й Обыденский пер., д. 5,7)	15 420	-	-	(5 782)	(5 782)	9 638
Основные средства	6 483	-	-	(1 404)	(2 384)	4 099
Итого	35 011	-	-	(10 761)	(16 508)	18 503

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

9. Нематериальные активы

В 2024 года Общество продолжает осуществлять расходы, связанные с формированием стоимости Web-сайта с адаптацией под мобильную версию «Империи» (рабочее название «Обыденский»). Расходы по формированию стоимости Web-сайта «Империи» сформированы в сумме 2 308 тыс.руб. и отражены в составе строки 1110 «Нематериальные активы» бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2025 г.

Изменений в составе нематериальных активов в течение 2025 года Обществом не осуществляло:

тыс.руб.

Номер по порядку	Нематериальные активы, наименование, назначение и краткая характеристика	Дата постановки на учет	Поступление НМА	Начисленная амортизация за 2025 г.	Начисленная амортизация всего	Остаточная стоимость на 31.12.2025 г.
1	2	3	4	5	6	7
1	Брендинг объекта "Империи"	01.10.2024	4 580	(1 099)	(1 282)	3 298
2	Презентационный видеоролик "Империи"	05.04.2024	1 620	(347)	(579)	1 041
3	Презентационные анимации и ракурсы "Империи"	05.04.2024	570	(122)	(204)	366
4	Презентационные рендеры "Империи"	05.04.2024	1 835	(393)	(655)	1 180
5	Видеоролик "Империи.Презентация" (digital презентация)"	01.10.2024	250	(59)	(69)	181
	Итого		8 855	(2 020)	(2 789)	6 066

Расходы, связанные с НМА в организации» отражены в размере 8 374 тыс.руб. по строке 1110 «Нематериальные активы» бухгалтерского баланса Общества.

10. Финансовые вложения

По состоянию на 31.12.2024 года в бухгалтерском учете ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»» по строке 1170 «Финансовые вложения» отражены долгосрочные финансовые вложения в размере 33 500 тыс. руб., а именно:

тыс. руб.

- долгосрочные займы, предоставленные другим организациям

Должник	Номер и дата договора	Сумма основного долга по состоянию на 31.12.2024	Суммы начисленных процентов на 31.12.2024 г.	Процентная ставка, %	Срок погашения займа
ЗАО «НПКО «Энергосвязь»	Договор займа № ОБ-Э-01/2023 от 27.10.2023	33 500	5 102	14,5	До 31.12.2027
Итого		33 500	5 102		

В течение 2025 года изменений в составе финансовых вложений ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»» по займам, выданным другим организациям, не было.

Условия договора займа в течение 2025 года не изменялись: договор займа по-прежнему является процентным, процентная ставка установлена в размере 14,5 процентов годовых. Срок возврата займа – до 31 декабря 2027 г. Дебиторская задолженность по начисленным процентам

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

по данному договору займа отражена в разделе «Внеоборотные активы» в составе строки 1190 «Прочие внеоборотные активы».

В соответствии со сроком возврата заемных денежных средств, сумма выданного займа сформировала показатель по строке 11702 «Долгосрочные займы, предоставленные другим организациям» в составе строки 1170 «Финансовые вложения» раздела I Бухгалтерского баланса:

тыс.руб.					
Должник	Номер и дата договора	Сумма основного долга по состоянию на 31.12.2025	Суммы начисленных процентов на 31.12.2025 г.	Процентная ставка, %	Срок погашения займа
ЗАО «НПКО «Энергосвязь»	Договор займа № ОБ-Э-01/2023 от 27.10.2023	33 500	9 960	14,5	До 31.12.2027
Итого		33 500	9 960		

11. Запасы

Учет запасов осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом МФ РФ № 180н от 15.11.2019 г.

Запасами считаются активы, которые компания потребляет или использует в течение 12 месяцев или в рамках обычного операционного цикла. В составе Запасов Общество отражает расходы по незавершенному строительству.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, в зависимости от порядка их приобретения. В фактическую себестоимость запасов включать все затраты на приобретение и приведение в состояние и местоположение, необходимые для потребления или использования (за минусом НДС и предоставленных скидок). Не включать в фактическую себестоимость запасов затраты на их хранение после поступления на склад, а также иные затраты, которые не являются необходимыми для приобретения товаров.

Единицей учета запасов является номенклатурный номер.

Принимать запасы к бухгалтерскому учету на дату выполнения условий:

- затраты, понесенные в связи с приобретением товаров, обеспечат получение в будущем экономических выгод.

- определена величина понесенных затрат.

Фактическую себестоимость поступающих материалов формировать непосредственно на счете 10 «Материалы» без использования других счетов.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К этой категории относятся следующие запасы: офисная бумага, картриджи, канцелярские принадлежности, подарки к праздникам для сотрудников и партнеров. Применять порядок учета запасов на основании расчетных документов поставщика.

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по себестоимости каждой единицы.

Запасы списывать: в случае их продажи, при ином выбытии (при безвозмездной передаче), если организация не ожидает поступления экономических выгод в будущем от потребления (продажи, использования) материалов. Балансовую стоимость списываемых материалов относить на прочие расходы в отчетном периоде, в котором:

- признан прочий доход от их продажи;

- материалы переданы безвозмездно;

- произошло иное выбытие материалов или возникли иные обстоятельства, в результате которых их использование или продажа стали невозможны.

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

Данные об авансах (предоплате, задатках) в обычном порядке включаются в состав показателя строки 1230 "Дебиторская задолженность" бухгалтерского баланса, а если эта информация существенна, то приводится обособленно по самостоятельно введенной строке, детализирующей показатель строки 1230.

По строке 1210 «Запасы» на отчетную дату также отражаются расходы по незавершенным капитальным вложениям в строительство объектов недвижимости, предназначенные для продажи и (или) для передачи объекта строительства по договорам долевого участия (в том числе срок реализации более 12 месяцев), по фактическим затратам, понесенным организацией, аккумулированным на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов».

В связи со спецификой деятельности по строительству, поскольку объекты недвижимости создаются в целях продажи по договорам долевого участия, они не удовлетворяют критериям признания в качестве основных средств, Общество квалифицирует расходы по строительству, накопленные на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов», в качестве оборотных активов с отражением в разделе «Запасы» бухгалтерского баланса.

Объект строительства: многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой и встроенными коммерческими помещениями, расположенного по адресу г. Москва, Хамовники, 2-ой Обыденский пер. вл.5,7.

В составе недвижимого имущества, полученного 14 сентября 2023 года от участника Общества – ЗАО «НПКО «Энергосвязь» по акту приема-передачи, числятся земельные участки:

- Земельный участок, общей площадью 722 кв.м. +/-5 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001051:3460, расположенного по адресу: г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хамовники, 2-й Обыденский переулок, земельный участок 5, стоимостью согласно оценке 496 999 998 рублей;
- Земельный участок, общей площадью 848 кв.м. +/- 5 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001051:3455, расположенного по адресу: г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хамовники, 2-й Обыденский переулок, земельный участок 7 стоимостью согласно оценке 582 999 998 рублей.

Вышеперечисленные объекты непосредственно связаны с деятельностью Общества по возведению (строительству) многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой и встроенными коммерческими помещениями, расположенного по адресу г. Москва, Хамовники, 2-ой Обыденский пер. вл.5,7 (Разрешение на строительство № 77-0-021500-2024, выдано МОСГОССТРОЙНАДЗОР 06.05.2024 г.) и реализации (продаже в рамках по ДДУ и ДКП) объектов недвижимости. В связи с этим, стоимость земельных участков отражена по счету 08 «Строительство объектов основных средств» и отражается в составе строки 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса.

Вследствие вышеизложенного в составе строки «Запасы» бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2025 г. и по состоянию на 31.12.2024 г. отражены:

тыс. руб.

Показатель	По состоянию на 31.12.2025	По состоянию на 31.12.2024
Расходы по строительству недвижимости, предназначенной для продажи, в том числе	1 717 473	761 019
- архитектурная концепция	71 047	64 214
- расходы, связанные с сетями и сооружениями	31 874	31 710
- СМР	598 262	178 766
- проектные, изыскательские работы, авторский надзор	80 725	59 872
- проценты по заемным средствам, направленным на строительство объекта, расходы по кредиту	173 845	81 397
- рабочая и проектная документация	109 029	7 040

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

- расходы, связанные со сносом строений	39 641	39 641
- содержание службы заказчика и технический надзор	415 264	216 826
- страхование СМР	6 438	3 078
- СМР внешних сетей	28 857	22 516
- Расходы, связанные с подготовкой территории, содержание стройплощадки	108 525	28 641
- аренда земли	10 539	4 757
- временные здания и сооружения	29 833	18 918
- прочие расходы	13 594	3 643
Стоимость ЗУ, используемых в целях строительства недвижимости, предназначенной для продажи	1 080 000	1 080 000
НДС по строительству жилой недвижимости, предназначенной для продажи	251 507	102 849
Итого	3 048 980	1 943 868

12. Расходы будущих периодов

Расходами будущих периодов признаются расходы, произведенные в данном отчетном периоде, но относящиеся к будущим отчетным периодам.

Погашение расходов будущих периодов производится путем равномерного отнесения данных расходов на соответствующие счета в периоды, к которым они относятся.

Расходы будущих периодов, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (в том числе, лицензии на программное обеспечение), отражаются в отчетности по сроку их списания: менее чем через 12 месяцев после даты принятия к учету в качестве РБП – в составе оборотных активов (по статье баланса «Прочие оборотные активы»)

· более 12 месяцев после даты принятия к учету в качестве РБП - в составе внеоборотных активов (по статье баланса «Прочие внеоборотные активы»).

Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся (в течение срока действия договора, лицензии).

К расходам будущих периодов относятся, в частности, расходы на приобретение программных продуктов в случае, если Обществу не переданы исключительные права на их использование и прочие.

Расходы будущих периодов сформированы в бухгалтерском учете Общества за счет отражения расходов, связанных с приобретенными программными продуктами, на которые не переданы исключительные права на их использование (система «Контур-Экстерн»).

В течение 2024-2025 годов структура расходов будущих периодов Общества, а также порядок принятия к учету и порядок списания, не изменились.

В бухгалтерском балансе расходы будущих периодов отражены в составе строки «Дебиторская задолженность» по строке «Прочая дебиторская задолженность»:

- по состоянию на 31.12.2024 г. в размере 17 тыс.руб.
- по состоянию на 31.12.2025 г. в размере 49 тыс.руб.

13. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность в бухгалтерском балансе Общества сформирована за счет отражения задолженностей с поставщиками и подрядчиками по выданным авансам, а также прочей дебиторской задолженности.

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

Дебиторская задолженность на 31.12.2025 г. сформирована в размере 389 002 тыс.руб. и отражена по строке 1230 бухгалтерского баланса Общества, в том числе:

Наименование дебиторской задолженности	тыс.руб. Сумма долга по состоянию на 31.12.2025 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по выданным авансам под строительство, в т.ч.	385 889
- ООО «Бюро О.Клодт» Договор № ОБ-18-10 от 18.10.2023	1 700
- ООО ЦТП МОЭК Соглашение о передаче прав и обязанностей от 23.11.2023 по дог. № 10-11/23-775 от 05.10.2023	7 008
- ООО «ФОДД АЙ ДИ» Договор № ГП-24002/ОБД5/7 от 31.05.2024	370 984
- ПАО «Россети Московский регион» Договор № МС-24-364-166806 (471895) от 12.09.2024	4 434
- ООО «ЭНЕРГОМИР» Договор № СЗ/4/25 от 21.11.2025	1 176
- прочие	587
Расчеты с поставщиками по прочим выданным авансам, в т.ч.	2 541
- ООО «ИЗИ-МЕДИА» Договор № 25/07/24-ЕМ от 25.07.2024	1 826
- прочие	715
Задолженность прочих поставщиков по прочим операциям:	320
- ООО «Экспо-Профс» Дог. № ОБ-ЭК-01/2023 от 04.08.2023 (обеспечительный платеж)	320
Расчеты по налогам и сборам	111
Прочая дебиторская задолженность	141
Итого:	389 002

По состоянию на 31 декабря 2025 года в учете Общества сформирован резерв по сомнительным долгам в связи с наличием задолженностей, которые отнесены к сомнительным, а именно:

Должник	Номер и дата договора, счета	Счет отражения задолженности	Сумма задолженности на 31.12.2025 г.	Сумма созданного резерва на 31.12.2025	%% создания резерва
ООО «Конструктив-СД»	Договор № ОБ-16-10-23 от 16.10.2023	Счет 60.2 «Расчеты с поставщиками по выданным авансам»	1 600	1 600	100 % от суммы задолженности
Итого:			1 600	1 600	

Дебиторская задолженность на 31.12.2024 г. сформирована в размере 157 286 тыс.руб. и отражена по строке 1230 бухгалтерского баланса Общества, в том числе:

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

тыс.руб.

Наименование дебиторской задолженности	Сумма долга по состоянию на 31.12.2024 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по выданным авансам под строительство, в т.ч.	151 766
- ООО «Бюро О.Клодт» Договор № ОБ-18-10 от 18.10.2023	1 875
- ИА РАН Договор № 440-24 от 05.03.2024	2 716
- ООО «Конструктив-СД» Договор № ОБ-16-10-23 от 16.10.2023	1 600
- ООО ЦТП МОЭК Соглашение о передаче прав и обязанностей от 23.11.2023 по дог. № 10-11/23-775 от 05.10.2023	7 008
- ООО «ФОДД АЙ ДИ» Договор № ГП-24002/ОБД5/7 от 31.05.2024	130 733
- ООО «ПСС» Договор № СМ/ПСС-1024 от 01.10.2024	1 952
- ПАО «Россети Московский регион» Договор № МС-24-364-166806 (471895) от 12.09.2024	4 434
- прочие	1 448
Расчеты с поставщиками по прочим выданным авансам, в т.ч.	5 002
- ООО «ИЗИ-МЕДИА» Договор № 25/07/24-ЕМ от 25.07.2024	1 044
- прочие	3 958
Задолженность прочих поставщиков по прочим операциям:	320
- ООО «Экспо-Профс» Дог. № ОБ-ЭК-01/2023 от 04.08.2023 (обеспечительный платеж)	320
Расчеты по налогам и сборам	81
Прочая дебиторская задолженность	117
Итого:	157 286

По состоянию на 31 декабря 2024 года в учете Общества резерв по сомнительным долгам не формировался в связи с отсутствием задолженностей, которые могли бы быть отнесены к сомнительным.

По состоянию на 31.12.2025 г. и на 31.12.2024 г. у Общества нет дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности.

14. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, отражаются в составе краткосрочных финансовых вложений в бухгалтерском балансе. В частности, Общество не относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

По состоянию на 31.12.2025 г. в бухгалтерском балансе Общества отражены денежные средства и денежные эквиваленты в сумме 60 942 тыс. руб., в том числе:

- остаток денежных средств по расчетным счетам Общества 1 942 тыс. руб.

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

- к денежным эквивалентам относится депозитный вклад, размещенный на депозитном счете в банке на срок до 3 мес., в сумме 59 000 тыс. руб.

Наличия и движения денежных средств в иностранной валюте нет.

Заблокированных счетов нет.

По состоянию на 31.12.2024 г. в бухгалтерском балансе Общества отражены денежные средства и денежные эквиваленты в сумме 145 983 тыс. руб., в том числе:

- остаток денежных средств по расчетным счетам Общества 21 тыс. руб.

- к денежным эквивалентам относится депозитный вклад, размещенный на депозитном счете в банке на срок до 3 мес., в сумме 66 000 тыс. руб.

- аккредитивный счет – 79 962 тыс.руб.

Наличия и движения денежных средств в иностранной валюте нет.

Заблокированных счетов нет.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. Общество имеет возможность привлечь дополнительные денежные средства в размере 4 885 700 тыс. руб. по договору НКЛ № 380B00SHH от 14.06.2024, а также по договорам займов в размере 1 217 499 тыс.руб. (см. пункт 17 настоящей Пояснений).

15. Уставный капитал.

Размер уставного капитала, зафиксированный в учредительных документах Общества, отражается в бухгалтерском учете. Записи по счету уставного капитала производятся в случаях увеличения и уменьшения уставного капитала после внесения соответствующих изменений в учредительные документы.

Уставный капитал на дату регистрации Общества сформирован в сумме 10 тыс.руб. за счет взносов денежными средствами участника Общества – ООО «ВЕСТА».

В течение 2023 года изменений произошло изменение в составе участников и в размере уставного капитала. Уставный капитал Общества увеличен с 10 000 (десяти тысяч) рублей до 1 080 108 010 (одного миллиарда восьмидесяти миллионов сто восьми тысяч десяти) рублей 80 коп. за счет:

1) внесения ЗАО «НПКО Энергосвязь» (ОГРН 1217700308540, ИНН 7704119502) недвижимого имущества в уставный капитал Общества на сумму 1 080 000 000 (один миллиард восемьдесят миллионов) рублей в составе следующего недвижимого имущества:

- Земельного участка, общей площадью 722 кв.м. +/-5 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001051:3460, расположенного по адресу: г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хамовники, 2-й Обыденский переулок, земельный участок 5 (рыночной стоимостью 497 000 000 рублей);

- Жилого помещения (квартира), общей площадью 100,90 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001051:2525, расположенного по адресу: г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хамовники, 2-й Обыденский переулок, дом 5, квартира 1 (рыночной стоимостью 1 рубль);

- Жилого помещения, общей площадью 1099,60 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001051:4093, расположенного по адресу: г. Москва, Хамовники, 2-й Обыденский пер., д.5 (рыночной стоимостью 1 рубль);

- Земельного участка, общей площадью 848 кв.м. +/- 5 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001051:3455, расположенного по адресу: г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хамовники, 2-й Обыденский переулок, земельный участок 7 (рыночной стоимостью 583 000 000 рублей);

- Жилого помещения (квартира), общей площадью 28,30 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001051:2574, расположенного по адресу: г. Москва, Хамовники, 2-й Обыденский пер., д.7, кв.9 (рыночной стоимостью 1 рубль);

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

- Жилого помещения, общей площадью 1964,20 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001051:4092, расположенного по адресу: г. Москва, Хамовники, 2-й Обыденский пер., д.7 (рыночной стоимостью 1 рубль);
- 2) внесения ООО «ВЕСТА» (ОГРН 5157746095887, ИНН 9701022369) дополнительного денежного вклада в уставный капитал Общества на сумму 98 010 (девяносто восемь тысяч десять) рублей 80 коп. Денежный вклад вносится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Общества.

В связи с внесением недвижимого имущества и дополнительного денежного вклада в уставный капитал Общества:

- 1) доля ЗАО «НПКО Энергосвязь» (ОГРН 1217700308540, ИНН 7704119502) в уставном капитале Общества составит 99,99 процентов, номинальной стоимостью 1 080 000 000 (один миллиард восемьдесят миллионов) рублей;
- 2) увеличить после внесения дополнительного денежного вклада номинальную стоимость доли ООО «ВЕСТА» (ОГРН 5157746095887, ИНН 9701022369) в уставном капитале Общества до 108 010 (сто восемь тысяч десять) рублей 80 коп., что составит 0,01 процентов уставного капитала Общества.

Изменения увеличения Уставного капитала зарегистрированы 24 октября 2023 г. (Лист записи ЕГРЮЛ от 24.10.2023, ГРН 2237710169640)

По состоянию на 31 декабря 2024 года уставный капитал отражен в бухгалтерском балансе (строка 1310) в сумме 1 080 108 тыс.руб.

Размер уставного капитала Общества в течение 2025 года не изменялся.

По состоянию на 31 декабря 2025 года уставный капитал отражен в бухгалтерском балансе по строке 1310 в сумме 1 080 108 тыс. руб.

16. Распределение прибыли

В связи со спецификой деятельности Общество в 2025 году получило убыток.

По состоянию на 31.12.2025 г. по строке 1370 бухгалтерского баланса Общества отражена сумма непокрытого убытка в размере (378 965) тыс. руб., в том числе:

- непокрытый убыток прошлых лет (255 601) тыс.руб.
- непокрытый убыток текущего 2025 года (123 364) тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 г. по строке 1370 бухгалтерского баланса Общества отражена сумма непокрытого убытка в размере (255 601) тыс. руб., в том числе:

- непокрытый убыток прошлых лет (31 591) тыс.руб.
- непокрытый убыток текущего 2024 года (224 010) тыс. руб.

17. Долгосрочные и краткосрочные заемные обязательства

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» в июне 2024 года заключило с ПАО «Сбербанк России» договор НКЛ № 380B00SHH от 14.06.2024 об открытии невозобновляемой кредитной линии для целей финансирования/рефинансирования проектных расходов, связанных со строительством Многоквартирного жилого дома с коммерческими помещениями и машиноместами (адрес объекта г. Москва, район Хамовники, 2-й Обыденский пер., д. 5,7), в том числе на рефинансирования затрат по договорам займов, заключенных Обществом ранее, в рамках которых денежные средства были направлены на покрытие расходов по проекту. Лимит договора составляет 7 317 086 тыс. руб. Дата полного погашения кредитов – 13 марта 2028 г. Процентная ставка определяется ежемесячно, является средневзвешенной величиной и определяется на соответствующий процентный период без подписания дополнительного соглашения.

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

Обществу предоставляется отсрочка по уплате процентов с даты заключения договора до даты перечисления на расчетный счет Общества денежных средств со счетов эскроу, открытых в ПАО «Сбербанк» в рамках проекта строительства.

В период с июня по ноябрь (включительно) 2024 г. ПАО «Сбербанк» и Обществом были подписаны дополнительные соглашения к договору о НКЛ (ДС № 1 от 25.06.2024 г.; ДС № 2 от 26.06.2024 г.; ДС № 3 от 01.07.2024 г.; ДС № 4 от 08.08.2024 г.; ДС № 5 от 29.08.2024 г. и ДС № 6 от 01.11.2024 г.), в которых были отражены условия определения платы за резервирование кредитных средств, комиссии Банка, условия о предоставлении корпоративных одобрений в Банк и т.д. В 2025 г. изменения в договор о НКЛ не вносились.

В периоде с даты заключения договора о НКЛ № 380B00SHH от 14.06.2024 и по 31 декабря 2024 года Общество привлекло кредитные денежные средства в сумме 484 335 тыс.руб. В течение 2025 года выборка денежных средств в рамках договора НКЛ № 380B00SHH была осуществлена в сумме 1 947 051 тыс.руб. Задолженность по договору о НКЛ с ПАО Сбербанк отражена в составе долгосрочных обязательств по строке 14103 Бухгалтерского баланса Общества в размере 2 431 386 тыс.руб.

Сумма недополученных по условиям договора о НКЛ денежных средств по состоянию на 31.12.2025 г. – 4 885 700 тыс. руб. по причине отсутствия потребности, препятствий для получения денежных средств нет.

Проценты, начисленные в пользу ПАО «Сбербанк» за пользование кредитными денежными средствами, ежемесячно учитываются в составе расходов по строительству недвижимости. По состоянию на 31 декабря 2024 года проценты по НКЛ сформированы в сумме 317 тыс.руб., которая была погашена в феврале 2025 года. В течение 2025 года Общество ежемесячно производило начисление процентов в рамках НКЛ, а также ежемесячно производило оплату начисленных процентов. Общая сумма начисленных за 2025 года процентов по долговым обязательствам в рамках НКЛ составляет 19 292 тыс.руб., погашенных за аналогичный период – 13 020 тыс.руб. По состоянию на 31 декабря 2025 г. сумма задолженности по процентам в размере 6 480 тыс.руб. отражена в составе краткосрочных обязательств по строке 15102. По условиям договора НКЛ Обществом также начисляется комиссия за пользование лимитом по кредитной линии в размере 0,3 % от свободного остатка лимита. Сумма данной задолженности по состоянию на 31.12.2025 г. сформирована в размере 15 515 тыс.руб. (для сопоставимости по состоянию на 31.12.2024 г. размер комиссии 2 692 тыс.руб.) и отражена по строке 14503 «Прочая кредиторская задолженность со сроком погашения более 12 мес.» Бухгалтерского баланса Общества (см. п. 18 Пояснений).

В течение 2025 года в составе заемных обязательств ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» со сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты не было существенных изменений, новые договоры займа не заключались. В разделе бухгалтерского баланса «Долгосрочные обязательства» в составе строки 1410 «Заемные средства» Общество также, как и в 2024 году, помимо задолженности по договору о НКЛ с ПАО «Сбербанк», отражает задолженность по договорам займа (основной долг и начисленные проценты) со сроком возврата более 12 месяцев после отчетной даты, в том числе:

- договора займа № В-О-2023/01 от 10.05.2023 г. с ООО «ВЕСТА». Займ является процентным, процентная ставка на дату получения и по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 9 % годовых. Сумма начисленных процентов по займу полностью признана в стоимости объекта строительства, так как денежные средства направлены на оплату поставщикам по работам и услугам, связанных со строительством. Проценты, начисленные за пользование денежными средствами за период январь-декабрь 2025 г., отражены в сумме 2 736 тыс.руб., по состоянию на 31.12.2025 г. в сумме 2 848 тыс.руб. Уплата процентов осуществляется при погашении основного долга. Срок возврата основного долга и процентов по договору займа - 31.12.2026 г. В марте 2026 года срок возврата основного долга и процентов по договору займа был продлен до 31.12.2028 г. на основании ДС № 1 от 31.12.2025 г. Лимит договора займа составляет 91 000 тыс. руб. По состоянию на начало 2025 года задолженность по основному

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

долгу по договору займа составляла 30 400 тыс.руб. В течение 2025 года движений денежных средств в рамках данного договора займа не было. Таким образом, задолженность по основному долгу по договору займа по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 30 400 тыс.руб. Сумма недополученных по условиям займа денежных средств по состоянию на 31.12.2025 г. – 60 600 тыс. руб. по причине отсутствия потребности, препятствий для получения денежных средств нет.;

- договора займа № № ВТ-ОБ-01/2021 от 07.07.2021 г. с ООО «ВЕСТА». Займ является процентным, процентная ставка на дату получения и по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 8 % годовых. Сумма начисленных процентов по займу полностью признана в стоимости объекта строительства, так как денежные средства направлены на оплату поставщикам по работам и услугам, связанных со строительством. Проценты, начисленные за пользование денежными средствами за период январь-декабрь 2025 г., в сумме 1 048 тыс.руб., по состоянию на 31.12.2025 г. – 3 943 тыс.руб. Уплата процентов осуществляется при погашении основного долга. Срок возврата основного долга и процентов по договору займа -31.12.2028 г. Лимит договора займа составляет 20 000 тыс. руб. По состоянию на начало 2025 года задолженность по основному долгу по договору займа составляла 13 101 тыс.руб. В течение 2025 года движений денежных средств в рамках данного договора займа не было. Таким образом, задолженность по основному долгу по договору займа по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 13 101 тыс.руб. Сумма недополученных по условиям займа денежных средств по состоянию на 31.12.2025 г. – 6 899 тыс. руб. по причине отсутствия потребности, препятствий для получения денежных средств нет.;

- договора займа № УАМ-ОБ-01/2023 от 25.10.2023 г. с физическим лицом Узденовым А.М. Займ является процентным, процентная ставка на дату получения и по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 14 % годовых. Общая сумма задолженности по основному долгу в рамках договора займа по состоянию на 31.12.2024 г. составляет 250 000 тыс.руб. В мае 2025 года Общество осуществило погашение основного долга по договору займа в полном объеме (250 тыс.руб. погашено 27.05.2025 г.). В периоде с июня по декабрь 2025 г. движений денежных средств в рамках данного договора займа не было. По состоянию на 31.12.2025 задолженность по основному долгу по договору займа отсутствует. В 2025 г. (январь-май) сумма начисленных процентов по займу частично признана в стоимости объекта строительства (в размере 12 207 тыс.руб. за период с января по май 2025 г.), так как денежные средства частично направлены на оплату поставщикам по работам и услугам, связанных со строительством, частично признана в текущих расходах (в размере 1 889 тыс.руб. за период с января по май 2025). Срок возврата основного долга и процентов, предусмотренный договором займа -31.12.2027 г. Уплата процентов осуществляется при условии погашения основного долга в полном объеме (ДС № 4 от 23.05.2025 г.). Лимит договора займа 500 000 тыс.руб. (ДС № 2 от 27.03.2024 г.). Сумма недополученных по условиям займа денежных средств по состоянию на 31.12.2025 г. – 500 000 тыс. руб. по причине отсутствия потребности, препятствий для получения денежных средств нет.

- договора займа № УТА-ОБ-01/2024 от 27.03.2023 г. с физическим лицом Узденовым Т.А. Займ является процентным, процентная ставка на дату получения и по состоянию на 31.12.2024 г. составляет 14 % годовых. Общая сумма задолженности по основному долгу в рамках договора займа по состоянию на 31.12.2024 г. составляет 50 000 тыс.руб. В мае 2025 года Общество осуществило погашение основного долга по договору займа в полном объеме (50 тыс.руб. погашено 27.05.2025 г.). Сумма начисленных процентов по займу полностью признана в стоимости объекта, так как денежные средства направлены на оплату поставщикам по работам и услугам, связанных со строительством. В период с января по 27 мая 2025 г. в рамках данного договора займа начислено процентов в сумме 2 819 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2025 задолженность по начисленным процентам отражена в учете в размере 8 136 тыс.руб., погашения процентов Общество не производило. Срок возврата основного долга и процентов, предусмотренный договором займа -31.12.2027 г. Уплата процентов

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

осуществляется при условии погашения основного долга в полном объеме (ДС № 1 от 23.05.2025 г.). Лимит договора - 150 000 тыс.руб. Сумма недополученных по условиям займа денежных средств по состоянию на 31.12.2025 г. – 150 000 тыс. руб. по причине отсутствия потребности, препятствий для получения денежных средств нет.

- договора займа № ЕВА-ОБ-2024/01 от 21.02.2024 г. с физическим лицом Евтушенковой В.А. Займ является процентным, процентная ставка на дату получения и по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 19 % годовых. Общая сумма задолженности по основному долгу в рамках договора займа по состоянию на 31.12.2024 г. составляет 400 000 тыс.руб. В сентябре 2025 года Общество осуществило погашение основного долга по договору займа в полном объеме (400 тыс.руб. погашено 18.09.2025 г.). Сумма начисленных процентов по займу полностью признана в стоимости объекта строительства, так как денежные средства направлены на оплату поставщикам по работам и услугам, связанных со строительством. В период с января по 18 сентября 2025 г. в рамках данного договора займа начислено процентов в сумме 54 345 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2025 задолженность по начисленным процентам отражена в учете в размере 87 024 тыс.руб., погашения процентов Общество не производило. Уплата процентов осуществляется при условии погашения основного долга в полном объеме (ДС № 1 от 01.09.2025 г.). Срок возврата основного долга и процентов, предусмотренный договором займа -31.12.2027 г. Лимит договора - 500 000 тыс.руб. Сумма недополученных по условиям займа денежных средств по состоянию на 31.12.2025 г. – 500 000 тыс. руб. по причине отсутствия потребности, препятствий для получения денежных средств нет;

- договора займа № БАК-ОБ-01/2022 от 15.07.2022 г. с ООО «Бакунинская». Займ по условиям договора является процентным, процентная ставка на дату получения составляет 10% годовых. По состоянию на 31.12.2024 г. задолженность по данному договору займа отсутствует в связи с полным погашением обязательств в 2024 году. В течение 2025 г. движений денежных средств в рамках данного договора займа также не было. Срок взаимоотношений по договору истек 31 декабря 2025 г.

По состоянию на 31.12.2025 г. все действующие займы являются долгосрочными и отражены в составе строки 1410 «Заемные средства» раздела IV Бухгалтерского баланса Общества, а именно:

- долгосрочные займы (стр. 14101) – 43 501 тыс.руб.;

- проценты, начисленные по долговым обязательствам (займам) (стр. 14102) – 150 713 тыс.руб.

18. Кредиторская задолженность

В течение 2025 году финансово-хозяйственная деятельность ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»» была связана с расходами по строительству МЖД, расположенного по адресу г. Москва, район Хамовники, 2-й Обыденский пер., д. 5,7.

Размер кредиторской задолженности Общества в связи с признанием и погашением обязательств, связанных с финансово-хозяйственной деятельностью по состоянию на 31.12.2025 г. сформирована бухгалтерском балансе Общества в сумме 437 527 тыс.руб. (строки 1450, 1520 и 1550 бухгалтерского баланса).

Для сопоставимости в таблице ниже приведены данные по размеру кредиторской задолженности, отраженной в бухгалтерском балансе ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» по состоянию на 31.12.2025 г. и на 31.12.2024 г.:

тыс.руб.

Наименование кредиторской задолженности	Сумма долга по состоянию на 31.12.2025г.	Сумма долга по состоянию на 31.12.2024г.
Задолженность перед бюджетом по налогам, в т.ч.	427	613
- налог на имущество	0	206
- земельный налог	97	81

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

- НДС налогового агента	330	326
Задолженность перед поставщиками, в т.ч.:	329 443	252 956
- ООО «ВЕСТА» Договор № ВТ-ОБ-04/2023 от 03.04.2023	246 000	191 300
- ООО «ГДЦ» Договор № 15/03-ОБ-ГДЦ/2023 от 02.05.2023	2 449	2 449
- ООО «ФОДД АЙ ДИ» Договор № ГП-24002/ОБД5/7 от 31.05.2024	78 410	54 178
- ООО «УК НОВА» Договор № 01-04-24-ОБД от 01.04.2024	1 200	3 600
- прочая задолженность	1 384	1 429
Расчеты с прочими кредиторами, в т.ч.:	52 750	52 750
- ООО «ВЕСТА» Уведомление об уступке прав требования долга от 01.12.2022 (к Соглашению № 01/2022 от 01.07.2022 г.)	52 750	52 750
Задолженность по гарантийным обеспечениям, в т.ч.:	23 895	6 423
- Задолженность по долгосрочным гарантийным обеспечениям (ООО «ФОДД АЙ ДИ») (стр. 14502)	23 895	6 423
Прочая кредиторская задолженность, в т.ч.	16 169	3 346
- со сроком погашение более 12 месяцев (стр. 14503)	15 515	2 692
- со сроком погашения в течение 12 месяцев (стр. 15205)	654	654
Задолженность по арендным обязательствам за право пользования активами в соответствии со сроками погашения	14 843	23 977
- со сроком погашения более 12 месяцев (стр. 14501)	5 121	14 843
- со сроком погашения в течение 12 месяцев (стр. 15501)	9 722	9 134
Итого:	437 527	340 066

По состоянию на 31.12.2025 г. у Общества нет просроченной кредиторской задолженности. За аналогичный период прошлого года Общество также не имело просроченной кредиторской задолженности.

19. Оценочные обязательства и резервы предстоящих расходов

Изменением оценочного значения согласно ПБУ 21/2008 признается корректировка стоимости актива (обязательства), обусловленная появлением новой информации, которая производится исходя из оценки положения дел в организации, ожидаемых будущих выгод и обязательств и не является исправлением ошибки в бухгалтерской отчетности. Оценочным значением является величина резерва по сомнительным долгам, резерва под снижение стоимости материальных ценностей, резерва под обесценение финансовых вложений. Изменение способа оценки активов и обязательств не является изменением оценочного значения.

В бухгалтерском учете ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» резерв на оплату отпусков и страховых взносов по состоянию на 31.12.2025 г. отражен по строке 1540 бухгалтерского баланса «Оценочные обязательства» в размере 235 тыс.руб. Резерв на оплату отпусков планируется использовать в течение 2026 года по мере предоставления ежегодных отпусков сотрудникам Общества. По состоянию на 31.12.2024 г. резерв на оплату отпусков и страховых взносов отражен в бухгалтерском балансе в размере 213 тыс.руб.

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

20. Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на деятельность компании

В 2025 году, как и в предыдущем периоде, ООО «Специализированный застройщик «Обыденский» осуществляло деятельность, связанную со строительством объекта недвижимости, а именно Многоквартирного жилого дома с коммерческими помещениями и машино-местами, расположенного по адресу г. Москва, район Хамовники, 2-й Обыденский пер., д. 5,7.

В 2025 году действует Разрешение на осуществление строительства объекта № 77-0-021500-2024, выданное Обществу в мае 2024 года Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

В течение 2025 года Общество в отношении будущего объекта недвижимости произвело следующие действия:

- действует договор строительного подряда № ГП-24002/ОБД5/7 от 31.05.2024 с ООО «ФОДД АЙ ДИ» на разработку рабочей документации по объекту, выполнение полного комплекса работ по строительству в соответствии с утвержденной РД, оказание услуг авторского надзора за строительством объекта;

- произведено устройство ограждения котлована из буросекущих свай и распорной системы;

- произведено устройство ж/б конструкций подземной части;

- произведено устройство ж/б конструкций наземной части до 5-го этажа;

- произведено устройство кладки внутренних стен и перегородок в подземной части;

- проведены тендеры по выбору субподрядчиков на следующие виды работ: внутренние инженерные системы, фасады, окна, отделка технических помещений.

- установлен МОКАП фасада с отделкой натуральным камнем, окном и решеткой ограждения, утверждён камень и оконная конструкция;

- в рамках договора с ООО «Веста Реал Эстейт» на оказание рекламно-информационного сопровождения и сопровождения продаж заключены ДДУ с физическими лицами в рамках ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

- действует договор о невозобновляемой кредитной линии, заключенный с ПАО «Сбербанк» в целях финансирования/рефинансирования расходов, связанных с проектом строительства.

Для осуществления и оплаты расходов, связанных с проектом строительства, а также реализацией строящихся объектов недвижимости, оплаты услуг брокеров, Общество привлекало также привлекало заемные денежные средства (кредит и займы). Начисленные проценты по договорам займа, а также плата за обслуживание НКЛ оказали существенное влияние на формирование убытка за 2025 г.

21. Условные факты хозяйственной деятельности

В 2025 году продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической напряженности оказали влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран в период конфликта, в т.ч. 2025 году, вводили новые санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, включая банки, физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций, включающие блокировку денежных средств на счетах в иностранных банках и блокировку выплат по еврооблигациям РФ и российских компаний. Некоторые международные компании заявили о приостановлении деятельности в России или о прекращении поставок продукции в Россию. Это привело к росту волатильности на фондовых и валютных рынках. В Российской Федерации были введены временные

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

экономические меры ограничительного характера, включающие в том числе запрет в отношении предоставления резидентами займов нерезидентам в иностранной валюте, зачисления резидентами иностранной валюты на свои счета в зарубежных банках, ограничения осуществления выплат по ценным бумагам иностранным инвесторам, ограничения в отношении заключения сделок с лицами ряда иностранных государств. В течение 2025 года Банк России изменил ключевую ставку с 21% до 16%.

Руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

22. Данные о забалансовых счетах

На забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» отражены полученные обеспечения, в том числе:

- в виде гарантийных удержаний по договору генерального подряда с ООО «ФОДД АЙ ДИ» на осуществление общестроительных работ по объекту в сумме 23 895 тыс.руб. (по состоянию на 31.12.2024 обеспечения отражены в сумме 6 422 тыс.руб.);

- банковские гарантии в общей сумме 492 211 тыс.руб. от ПАО «Московский Кредитный Банк», выданные в пользу ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» в целях обеспечения возвратности авансовых платежей по договору строительного подряда № ГП-24002/ОБДС/7 от 31.05.2024 с ООО «ФОДД АЙ ДИ» (по состоянию на 31.12.2024 обеспечения отражены в сумме 152 234 тыс.руб.).

Также Общество ведет забалансовый учет перечисленных денежных средств в оплату выданных обеспечений по договору аренды с арендодателем ООО «Экспо-ПРОФС» (ИНН 7734196783) с отражением по счету 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные». Сумма выданных гарантийных обеспечений отражена по состоянию на 31.12.2025 г. в размере 320 тыс.руб. (по состоянию на 31.12.2024 сумма выданных гарантийных обеспечений отражена в той же сумме).

В течение 2025 года не было изменений в учете Общества по забалансовым обязательствам, заключенным с ПАО Сбербанк в июне 2024 г. договора НКЛ № 380B00SHH от 14.06.2024 г. и отраженным на забалансовом учете (сч. 009.01):

- залоговая стоимость предмета залога (имущество) на основании договора залога имущественных прав № 380B00SHH/ИП1 от 25.06.2024 г. в сумме 8 311 532 тыс.руб.;

- залоговая стоимость недвижимого имущества на основании договора ипотеки № 380B00SHH/И1 от 25.06.2024 г. (дата регистрации дог.ипотеки 21.08.2024) в сумме 322 039 тыс.руб.

В связи с реализацией будущих объектов недвижимости в рамках заключения ДДУ с покупателями, Общество использует счета эскроу, открытые в ПАО Сбербанк. На забалансовом счете 009.СЭ Общество ведет забалансовый учет обязательств в разрезе покупателей и договоров долевого участия. По состоянию на 31.12.2025 г. размер денежных средств, аккумулированных на счетах эскроу, открытых покупателями в ПАО «Сбербанк», составляет 2 682 879 тыс.руб. (по состоянию на 31.12.2024 г. средства дольщиков сформированы в сумме 664 585 тыс.руб.).

На забалансовых счетах ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» отражена стоимость офисного помещения, арендованного в соответствии с условиями договоров аренды № ДКА-ВТ-ОБ-07/21 от 07.07.2021 г., площадью 15 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3, этаж 2, пом. 16.1, оценочная стоимость которого по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 924,00 тыс.руб.

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

23. Риски

На момент формирования годовой бухгалтерской отчетности отсутствуют следующие риски:

- Кредитные риски - в связи с отсутствием информации о возможных неблагоприятных для Общества последствиях в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам. Денежные операции Общества осуществляет посредством финансовых институтов с высоким кредитным рейтингом. Денежные средства Общества размещены на счетах финансовых институтов, минимально подверженных риску дефолта

- Валютный риск - Общество не осуществляет операции в иностранной валюте и не подвержено валютному риску вследствие колебания обменных курсов.

- Риск ликвидности – в связи с возможностью Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства. Общество не имеет долгосрочной дебиторской задолженности, ограничений по использованию активов, риска начала процедуры банкротства или ликвидации.

- Правовые риски - в связи с отсутствием информации по изменению валютного, таможенного регулирования, налогового законодательства.

- Страновые и региональные риски - в связи с отсутствием информации по изменению политической и экономической ситуации в стране и в регионах.

- Репутационный риск - в связи с отсутствием информации о негативном представлении контрагентов об Обществе.

24. События после отчетной даты

Отсутствуют события после отчетной даты, для которых требуется корректировка или раскрытие информации в бухгалтерской отчетности.

Раздел III. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

Все данные по анализу финансово-хозяйственной деятельности и структуре доходов и расходов ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» для сопоставимости приведены за два периода:

- с января по декабрь 2025 г.
- с января по декабрь 2024 г.

25. Доходы по обычным видам деятельности

Доходы в учете Общества признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактического поступления денежных средств и иной формы осуществления (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности). Выручки по основной деятельности (от продажи объектов недвижимости) признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора купли-продажи;
- сумма выручки может быть определена по условиям договора купли-продажи;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю. Момент перехода права собственности определяется по условиям заключенного договора. Моментом перехода права собственности при передаче недвижимости является дата государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Условий для признания выручки за период с 01 января по 31 декабря 2025 году и за сопоставимый период 2024 года не было. Выручка отсутствует.

26. Расходы по обычным видам деятельности

Расходы по обычным видам деятельности представлены управленческими и коммерческим расходами в сопоставимости за 2025 и 2024 г.г.

	тыс.руб.	
Управленческие, коммерческие расходы (строки 2220, 2210)	Сумма за период с 01.01.2025 по 31.12.2025	Сумма за период с 01.01.2024 по 31.12.2024
Оплата труда	(9 888)	(6 846)
Страховые взносы от ФОТ	(1 607)	(1 113)
Аренда офиса	(193)	(180)
Юридические, нотариальные, аудиторские расходы	(52)	(109)
Программное обеспечение	(23)	(21)
Расходы по рекламному сопровождению продаж	(15 331)	(9 583)
Брокерские услуги	(93 883)	(147 814)
Услуги сопровождения ФХД	(25 188)	(25 188)
Амортизация ППА, ОС	(4 979)	(4 556)
Амортизация НМА	(2 021)	(768)
Прочие расходы	(1 236)	(3 732)
Расходы по текущему ремонту	-	(10 604)
Прочие расходы (маршрутное ориентирование)	(3 510)	-
Расходы по приобретению МЦ	-	(1 443)
Итого:	(157 911)	(211 957)

27. Проценты к получению и уплате

Проценты к получению (строка 2320):

	тыс.руб.	
Наименование показателя	Сумма за период с 01.01.2025 по 31.12.2025	Сумма за период с 01.01.2024 по 31.12.2024
Проценты к получению	15 168	8 894
Итого:	15 168	8 894

Проценты к уплате (строка 2330)

	тыс.руб.	
Наименование показателя	Сумма за период с 01.01.2025 по 31.12.2025	Сумма за период с 01.01.2024 по 31.12.2024
Проценты к уплате	(3 200)	(5 647)
Итого:	(3 200)	(5 647)

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

28. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы (строка 2340) за период 2025 г. и 2024 г. приведены в таблице:

Наименование показателя	Сумма за период с 01.01.2025 по 31.12.2025	Сумма за период с 01.01.2024 по 31.12.2024
Доход от продажи доли в УК др. организаций	-	69 140
Прочие доходы	392	171
Итого:	392	69 311

Состав прочих расходов (строка 2350) приведен также в таблице:

Наименование показателя	Сумма за период с 01.01.2025 по 31.12.2025	Сумма за период с 01.01.2024 по 31.12.2024
Расходы по услугам банка	(2 074)	(50)
Расходы по госпошлине	(36)	(49)
Имущественные налоги	-	(30 062)
Прочие расходы	(1 844)	(4 989)
Формирование резерва сомнительных долгов	(1 600)	
Доход от продажи доли в УК др. организаций	-	(69 140)
Расходы, связанные с благотворительностью	-	(50 000)
Комиссии банка, связанные с обслуживанием НКЛ	(12 823)	(53 912)
Итого:	(18 377)	(208 202)

тыс.руб.

Убыток ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» за период с 01 января по 31 декабря 2025 г. сформирован и отражен по строке 2300 Отчета о финансовых результатах в размере (163 928) тыс. руб., за аналогичный период 2024 года Обществом также получен убыток в размере (347 601) тыс. руб.

Раздел IV. Раскрытие информации 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.

Связанными сторонами по состоянию на 31.12.2025 г. и отчетный период, закончившийся на эту дату, по отношению к Обществу являлись входящие с ним в одну группу лица:

- Генеральный директор Общества Зубков Андрей Владимирович, осуществляющий полномочия единоличного исполнительного органа Общества с 13 февраля 2024 г. (на дату подписания бухгалтерской отчетности в том числе);

- ООО «ВЕСТА» (ИНН 9701022369) - материнская компания;
- ЗАО «НПКО «Энергосвязь» (ИНН 7704119502) – материнская компания;
- ООО «ВЕСТА-Спорт» (ИНН 9701038224) - родственная компания;
- ООО «ВЕСТА-Капитал» (ИНН 9701079365) – родственная компания;
- ООО «Бакунинская» (ИНН 7725813020) – родственная компания;
- АО «Вардекс Инвест» (ИНН 7743383910) - родственная компания;
- Евтушенкова В.А., бенефициар;
- Узденов Т.А., связанная сторона.

За период с 01 января по 31 декабря 2025 года были произведены следующие операции со связанными сторонами:

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

Наименование связанной стороны	Вид операции	Основание для проведения операции	Стоимостной показатель, тыс. руб.
ООО «ВЕСТА»/ Исполнитель	Оказание услуг по управлению и сопровождению проектом создания МЖД с подземной автостоянкой и встроенными коммерческими помещениями, расположенного по адресу г. Москва, Хамовники, 2-ой Обыденский пер. вл.5,7	Дог. № ВТ-ОБ-04/2023 от 03.04.2023	Оказания услуг в рамках данного договора в периоде с 01.01.2025 по 31.12.2025 г. Сумма оказанных услуг – 123 000 тыс.руб. Оплата в 2025 г. произведена в размере 68 300 тыс.руб. Задолженность на 31.12.2025 г. 246 000 тыс.руб.
ООО «ВЕСТА»/ Арендодатель	Предоставление в аренду нежилого помещения по договору аренды (г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3, этаж/пом. 2/16.1)	Дог.аренды № ДКА-ВТ-ОБ-07/21 от 07.07.2021	Сумма арендной платы за 2025 год - 192 тыс. руб. Сумма полученной оплаты по договору – 192 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2025 г. отсутствует
ООО «ВЕСТА»/ Займодавец	Предоставление займа на основании договора процентного займа № ВТ-ОБ-01/2021 от 07.07.2021 г., процентная ставка 8 % годовых	Договор № ВТ-ОБ-01/2021 от 07.07.2021 г.	Сумма основного долга на 31.12.2024 г. 13 101 тыс. руб.; В 2025 г. поступлений не было. Начислено процентов за 2025 год на сумму 1 048 тыс. руб. Сумма процентов на 31.12.2025 – 3 943 тыс. руб. Возврат займа и погашение процентов не осуществлялось.
ООО «ВЕСТА»/ Займодавец	Предоставление займа на основании договора процентного займа № В-О-2023/01 от 10.05.2023 г., процентная ставка 9 % годовых	Договор № В—202301 от 10.05.2023 г.	Сумма основного долга на 31.12.2024 г. 30 400 тыс. руб. В 2025 г. поступлений не было. Начислено процентов за 2025 г. на сумму 2 736 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2025 г. задолженность по процентам 2 848 тыс.руб. Возврат займа и погашение процентов не осуществлялось.
ЗАО «НПКО Энергосвязь»/ Заемщик	Выдача займа в рамках процентного договора займа № ОБ-Э-01/2023 от 27.10.2023. Процентная ставка – 14,5 %	Дог. займа № ОБ-Э-01/2023 от 27.10.2023	Сумма основного долга на 31.12.2024 33 500 тыс.руб. Выдача займа в 2025 г. не осуществлялась. Сумма начисленных процентов за 2025 г. 4 858 тыс.руб. и по состоянию на 31.12.2025 сумма задолженности по

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

			процентам сформирована в размере 9 960 тыс.руб.
Евтушенкова В.А. Заимодавец	Предоставление займа на основании договора процентного займа № ЕВА-ОБ-2024/01 от 21.02.2024 г., процентная ставка 19 % годовых	№ ЕВА-ОБ-2024/01 от 21.02.2024 г.	Сумма основного долга на 31.12.2024 г. 400 000 тыс. руб. В сентябре 2025 года было осуществлено полное погашение суммы основного долга в размере 400 000 тыс.руб. Начислено процентов за 2025 год в сумме 54 345 тыс.руб. и по состоянию на 31.12.2025 г. Задолженность по процентам 87 024 тыс.руб. Погашение процентов в 2025 г. не осуществлялось.
Узденов Т.А. Заимодавец	Предоставление займа на основании договора процентного займа № УТА-ОБ-01/2024 от 27.03.2024, процентная ставка 14 % годовых	№ УТА-ОБ-01/2024 от 27.03.2024	Сумма основного долга на 31.12.2024 г. 50 000 тыс. руб. В мае 2025 года было осуществлено полное погашение суммы основного долга в размере 50 000 тыс.руб. Начислено процентов за 2025 год в сумме 2 819 тыс.руб. и по состоянию на 31.12.2025 г. задолженность по процентам 8 136 тыс.руб. Погашение процентов в 2025 г. не осуществлялось
ООО «ВЕСТА»/ кредитор	Уведомление об уступке прав требования долга от 01.12.2022 (к Соглашению № 01/2022 от 01.07.2022 г.)		На основании Соглашения об уступке прав требования № 01-12-ЕВА/2022 от 01.12.2022 и Уведомлении об уступке прав требования отражена задолженность в размере 52 750 тыс.руб. В течение 2025 г. размер данной задолженности без изменений
ЗАО «НПКО Энергосвязь»	Компенсация расходов, связанных с объектами недвижимости в рамках проекта строительства объекта г.	Соглашение о компенсации расходов от 14.02.2024	По состоянию на 31.12.2024 г. дебиторская задолженность по компенсации расходов в рамках Соглашения от 14.02.2024 сформирована в сумме 577 тыс. руб. В феврале 2025 г. расходы компенсированы в полном

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

			объеме, задолженность отсутствует.
Узденов Т.А./Участник ДДУ	Заключен ДДУ	№ ОБ/КВ-26/10-24 29.10.2024	В 2024 году был заключен договор ДДУ. Общая сумма 2 631 826 тыс. руб. В 2024 году оплачено 450 000 тыс. руб., в 2025 - 1 205 000 тыс. руб. Переуступлен 03.07.2025 по Договору об уступке прав и обязанностей

Для сопоставимости связанными сторонами по состоянию на 31.12.2024 г. и отчетный период, закончившийся на эту дату, по отношению к Обществу являлись входящие с ним в одну группу лица:

- Генеральный директор Общества Кузнецова Виктория Валериевна, осуществляющий полномочия единоличного исполнительного органа Общества с 27 мая 2022 г. по 12 февраля 2024 г.;

- Генеральный директор Общества Зубков Андрей Владимирович, осуществляющий полномочия единоличного исполнительного органа Общества с 13 февраля 2024 г. (на дату подписания бухгалтерской отчетности в том числе);

- ООО «ВЕСТА» (ИНН 9701022369) - материнская компания;
- ЗАО «НПКО «Энергосвязь» (ИНН 7704119502) – материнская компания;
- ООО «ВЕСТА-Спорт» (ИНН 9701038224) - родственная компания;
- ООО «ВЕСТА-Капитал» (ИНН 9701079365) – родственная компания;
- ООО «Бакунинская» (ИНН 7725813020) – родственная компания;
- АО «Вардекс Инвест» (ИНН 7743383910) - родственная компания;
- ООО «УК НОВА» (ИНН 9701171804)- родственная компания;
- ООО «Охотничьи Угодья» (ИНН 0276126402)- родственная компания;
- ООО «Веста Реал Эстейт» (ИНН 9701239562) – родственная компания;
- Евтушенкова В.А., бенефициар.
- Узденов Т.А., связанная сторона.

За период с 01 января по 31 декабря 2024 года были произведены следующие операции со связанными сторонами:

Наименование связанной стороны	Вид операции	Основание для проведения операции	Стоимостной показатель, тыс. руб.
ООО «ВЕСТА»/Исполнитель	Оказание услуг по управлению и сопровождению проектом создания МЖД с подземной автостоянкой и встроенными коммерческими помещениями, расположенного по адресу г. Москва, Хамовники, 2-ой Обыденский пер. вл.5,7	Дог. № ВТ-ОБ-04/2023 от 03.04.2023	Оказания услуг в рамках данного договора в периоде с 01.01.2024 по 31.12.2024 г. Сумма оказанных услуг – 123 000 тыс.руб. Оплата в 2024 г. произведена в размере 21 700 тыс.руб. Задолженность на 31.12.2024 г. 191 300 тыс.руб.

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

ООО «ВЕСТА»/ Арендодатель	Предоставление в аренду нежилого помещения по договору аренды (г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3, этаж/пом. 2/16.1)	Дог.аренды № ДКА-ВТ-ОБ-07/21 от 07.07.2021	Сумма арендной платы за 2024 год - 180 тыс. руб. Сумма полученной оплаты по договору – 540 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2024 г. отсутствует
ООО «ВЕСТА» Заимодавец	Предоставление займа на основании договора процентного займа № ВТ-ОБ-01/2021 от 07.07.2021 г., процентная ставка 8 % годовых	Договор № ВТ-ОБ-01/2021 от 07.07.2021 г.	Сумма основного долга на 31.12.2023 г. 13 101 тыс. руб.; В 2024 г. поступлений не было. Начислено процентов за 2024 год на сумму 1 048 тыс. руб. Сумма процентов на 31.12.2024 – 2 894 тыс. руб. Возврат займа и погашение процентов не осуществлялось.
ООО «ВЕСТА» Заимодавец	Предоставление займа на основании договора процентного займа № В-О-2023/01 от 10.05.2023 г., процентная ставка 9 % годовых	Договор № В—202301 от 10.05.2023 г.	Сумма основного долга на 31.12.2023 г. 89 400 тыс. руб. В 2024 г. погашение основного долга в сумме 59 000 тыс.руб. Начислено процентов за 2024 г. 7 828 год, погашение процентов в 2024 г. в размере 10 412 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2024 г. задолженность по основному долгу 30 400 тыс.руб.; задолженность по процентам 112 тыс.руб.
ООО «Бакунинская» Заимодавец	Предоставление займа на основании договора процентного займа № БАК-ОБ-01/2022 от 15.07.2022 г., процентная ставка 10 % годовых	Договор № БАК-ОБ-01/2022 от 15.07.2022	Сумма основного долга на 31.12.2023 г. 17 050 тыс. руб.; Начислено процентов за период январь-апрель 2024 год на сумму 503 тыс. руб. В апреле 2024 года было осуществлено полное погашение суммы основного долга в размере 17 050 тыс.руб. и суммы процентов, начисленных на дату погашения, в сумме 2 979 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2024 г. задолженность отсутствует.
ЗАО «НПКО Энергосвязь»/ Заемщик	Выдача займа в рамках процентного договора	Дог. займа № ОБ-Э-01/2023 от 27.10.2023	Сумма основного долга на 31.12.2023 9 000 тыс.руб. Поступление в январе 2024

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

	займа № ОБ-Э-01/2023 от 27.10.2023. Процентная ставка – 14,5 %		г. в рамках договора займа в сумме 27 500 тыс.руб. Частичное погашение основного долга в июле 2024 г. в сумме 3 000 тыс.руб. Сумма основного долга по договору займа по состоянию на 31.12.2024 – 33 500 тыс.руб. Сумма начисленных процентов за 2024г. 4 870 тыс.руб. и по состоянию на 31.12.2024 сумма задолженности по процентам сформирована в размере 5 103 тыс.руб.
Евтушенкова В.А. покупатель доли	Продажа доли УК ООО ВЕСТА	ДКП части доли в УК ООО "ВЕСТА" от 23.07.2024	Доля была продана за 69 001 тыс. руб. Сумма полностью оплачена, задолженности на 31.12.2024 нет.
Евтушенкова В.А. Займодавец	Предоставление займа на основании договора процентного займа № ЕВА-ОБ-2024/01 от 21.02.2024 г., процентная ставка 19 % годовых	№ ЕВА-ОБ-2024/01 от 21.02.2024 г.	Получено в 2024 400 000 тыс. руб. Начислено процентов за 2024 год и по состоянию на 31.12.2024 г. на сумму 32 679 тыс. руб. Возврат займа и погашение процентов не осуществлялось.
Узденов Т.А. Займодавец	Предоставление займа на основании договора процентного займа № УТА-ОБ-01/2024 от 27.03.2024, процентная ставка 14 % годовых	№ УТА-ОБ-01/2024 от 27.03.2024	Получено в 2024 г 50 000 тыс.руб. Начислено процентов за период март-декабрь 2024 год и по состоянию на 31.12.2024 г. 5 317 тыс. руб. Возврат займа и погашение процентов не осуществлялось.
ООО «ВЕСТА»/ кредитор	Уведомление об уступке прав требования долга от 01.12.2022 (к Соглашению № 01/2022 от 01.07.2022 г.)		На основании Соглашения об уступке прав требования № 01-12-ЕВА/2022 от 01.12.2022 и Уведомлении об уступке прав требования отражена задолженность в размере 52 750 тыс.руб. В течение 2024 г. размер данной задолженности без изменений

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

ООО «Веста Реал Эстейт»/ Исполнитель	Оказание услуг по рекламно-информационному сопровождению и сопровождению продаж МЖД с подземной автостоянкой и встроенными коммерческими помещениями, расположенного по адресу г. Москва, Хамовники, 2-ой Обыденский пер. вл.5,7	ДВОУ № ОБ-ВРЭ-01-2023 от 01.10.2023	Оказания услуг в рамках данного договора в периоде с 01.01.2024 по 31.12.2024. Сумма оказанных услуг – 152 134 тыс.руб. Оплата произведена в 2024 г. в полном объеме
ООО «Веста Реал Эстейт»/ Исполнитель	Разработка Презентационных материалов для МЖК МЖД с подземной автостоянкой и встроенными коммерческими помещениями, расположенного на участке 77:01:0001051:3460, 77:01:0001021, имеющих адресные ориентиры; Москва, 2-й Обыденский пер., вл. 5 и 2-й Обыденский пер., вл. 7	Договор ВРЭ-СЗОб-01/2024 от 05.04.2024	Стоимость услуг составила - 4 025 тыс. руб. Услуги оказаны в полном объеме и согласно договору. Задолженность перед исполнителем отсутствует на 31.12.2024
ООО УК НОВА/ Исполнитель	Услуги по сопровождению проекта в целях будущей эксплуатации объекта: МЖД с подземной автостоянкой и встроенными коммерческими помещениями (Москва, 2-й Обыденский пер., вл. 5,7)	ДВОУ № 01-04-24-ОБД от 01.04.2024	Оказание услуг за 2,3,4 квартала 2024 года. Было оказано услуг на сумму 3 600 тыс. руб, Задолженность перед исполнителем на 31.12.2024 составляет 3 600 тыс.руб. Задолженность оплачена в марте 2025 г.
Узденов Т.А./Участник ДДУ	Заключен ДДУ	№ ОБ/КВ-26/10-24 29.10.2024	В 2024 году был заключен договор ДДУ. Общая сумма 2 631 826 тыс. руб. В 2024 году оплачено 450 000 тыс. руб.

Сведения о размерах вознаграждений, выплаченных Обществом единоличному исполнительному органу, подписывающему бухгалтерскую отчетность:

Краткосрочные вознаграждения:

тыс.руб.

Наименование	Сумма за 2025 г.	Сумма за 2024 г.
Оплата труда за отчетный период	9 531	6 479
В том числе налог на доходы физических лиц удержанный	1 518	872
Страховые взносы	1 551	1 051

Долгосрочные вознаграждения не начислялись и не выплачивались.

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

Раздел V. Заключение

29. Налог на прибыль

По результатам финансово-хозяйственной деятельности за период с 01 января по 31 декабря 2025 г. ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» по данным бухгалтерского учета получило убыток в размере (123 364) тыс.руб.

Налоговый убыток за период с 01 января по 31 декабря 2025 года сформирован и отражен в налоговой декларации по налогу на прибыль в размере (246 250) тыс. руб.

Разница в финансовом результате для бухгалтерского и для налогового учета сформировалась за счет постоянных и временных разниц, которые в свою очередь повлияли на формирование ОНА, ОНО и ПНО, а именно:

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения	(163 928)	(347 601)
Условный доход (расход) по налогу на прибыль	40 982	69 520
Постоянный налоговые обязательства	418	27 872
Увеличение (уменьшение) отложенных налоговых активов, в т.ч.	61 106	114 535
Резервы предстоящих отпусков	5	38
ОНА с налогового убытка	61 563	73 685
Арендные обязательства	(2 611)	2 315
ОНА резерв сомнительных долгов	400	-
ОНА с кредиторской задолженности	1 540	63
ОНА основные средства	4	1
Внеоборотные активы	205	38 433
Увеличение (уменьшение) отложенных налоговых обязательств	(20 542)	(17 143)
Основные средства	2 339	(2 369)
Кредиторская задолженность	328	(271)
Внеоборотные активы	(23 209)	(14 503)
Отложенный налог на прибыль	40 564	97 392
Пересчет отложенных налогов за счет изменения ставки налога на прибыль (до 25%)	-	26 199
Текущий налог на прибыль	-	-
Чистая прибыль (убыток)	(123 364)	(224 010)

В соответствии с Федеральным законом от 12 июля 2024 г. № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» с 1 января 2025 г. базовая налоговая ставка вырастет до 25%. Величина отложенных налоговых активов и обязательств была пересчитана по новой ставке на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков.

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 г.

30. Непрерывность деятельности

ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»» намерено продолжать свою деятельность и исполнять свои обязательства в обозримом будущем, нацелено на получение экономической выгоды и в дальнейшем: за счет реализации объектов недвижимости, предполагаемых к продаже.

У Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

Руководитель



А.В. Зубков

30 марта 2026 г.