

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	6 250	(717)	-	-	-	(1 230)	-	-	-	-	-	6 250	(1 947)
	За 2024 г.	-	-	6 250	-	-	(717)	-	-	-	-	-	6 250	(717)
в том числе: 3D-интерактивная презентация «Гостиничного комплекса по адресу: г. Москва, проспект Мира, вл.222/2»	За 2025 г.	6 250	(717)	-	-	-	(1 230)	-	-	-	-	-	6 250	(1 947)
	За 2024 г.	-	-	6 250	-	-	(717)	-	-	-	-	-	6 250	(717)
из них исключительные права	За 2025 г.	6 250	(717)	-	-	-	(1 230)	-	-	-	-	-	6 250	(1 947)
	За 2024 г.	-	-	6 250	-	-	(717)	-	-	-	-	-	6 250	(717)

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	4 303	5 533	-
в том числе:			
Другие НМА	4 303	5 533	-
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	4 439	-	1 811	-	-	(6 250)	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	4 439	-	1 811	-	-	(6 250)	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	43 027	(4 917)	2 816	-	-	(7 776)	-	-	-	-	-	45 842	(12 693)
	3а 2024 г.	23 917	(933)	19 110	-	-	(3 984)	-	-	-	-	-	43 027	(4 917)
в том числе: Другие виды основных средств	3а 2025 г.	43 027	(4 917)	2 816	-	-	(7 776)	-	-	-	-	-	45 842	(12 693)
	3а 2024 г.	23 917	(933)	19 110	-	-	(3 984)	-	-	-	-	-	43 027	(4 917)
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	Изменения за период				На конец периода			
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано (с учетом фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	1 137 996	(568 779)	400 746	(1 094)	311	(408 386)	-	-	1 537 649	(976 854)	
	3а 2024 г.	1 137 501	(379 244)	916	(421)	252	(189 788)	-	-	1 137 996	(568 779)	
в том числе: Здания	3а 2025 г.	706	(134)	655	(1 094)	311	(230)	-	-	267	(53)	
	3а 2024 г.	210	(147)	916	(421)	252	(239)	-	-	706	(134)	
Земельные участки	3а 2025 г.	1 137 290	(568 645)	400 091	-	-	(408 156)	-	-	1 537 382	(976 801)	
	3а 2024 г.	1 137 290	(379 097)	-	-	-	(189 548)	-	-	1 137 290	(568 645)	

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	593 943	607 327	781 241
в том числе:			
Здания	213	572	63
Машины и оборудование (кроме офисного)	448	602	756
Земельные участки	560 581	568 645	758 194
Другие виды основных средств	32 701	37 507	22 228
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
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			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

	На начало года	Изменения за период	На конец периода

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	1 526 650	-	-	-	-	-	-	-	1 526 650	-
	За 2024 г.	1 526 650	-	-	-	-	-	-	-	1 526 650	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	1 526 650	-	-	-	-	-	-	-	1 526 650	-
	За 2024 г.	1 526 650	-	-	-	-	-	-	-	1 526 650	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период				На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	6 949 866	-	6 877 463	(7 338)	-	-	X	X	13 819 991	-
	За 2024 г.	3 216 514	-	3 733 352	-	-	-	X	X	6 949 866	-
в том числе: Товары	За 2025 г.	6 140	-	-	(6 140)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	6 140	-	-	-	-	-	6 140	-
Строительство объектов недвижимости по инвестиционной деятельности и НДС	За 2025 г.	6 943 726	-	6 877 463	(1 198)	-	-	-	-	13 819 991	-
	За 2024 г.	3 216 514	-	3 727 212	-	-	-	-	-	6 943 726	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. 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		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	1 027 038	-	199 449	160 298	(18 113)	-	-	(696 529)	672 143	-
	За 2024 г.	713 023	-	329 443	-	(15 429)	-	-	-	1 027 038	-
в том числе: Авансы выданные, связанные со строительством	За 2025 г.	413 757	-	199 449	-	(18 113)	-	-	-	595 093	-
	За 2024 г.	244 612	-	169 145	-	-	-	-	-	413 757	-
Займы выданные	За 2025 г.	613 281	-	-	160 298	-	-	-	(696 529)	77 050	-
	За 2024 г.	460 882	-	160 298	-	(7 900)	-	-	-	613 281	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	7 529	-	-	-	(7 529)	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	1 339 034	-	7 091 121	-	(5 784 143)	-	-	-	2 646 012	-
	За 2024 г.	1 022 605	-	2 724 696	-	(2 407 835)	-	-	-	1 339 034	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	13 888	-	9 338	-	(17 845)	-	-	-	5 381	-
	За 2024 г.	4 471	-	13 888	-	(4 471)	-	-	-	13 888	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	7 368	-	-	-	-	-	7 368	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие	За 2025 г.	21 011	-	17 953	-	-	-	-	-	38 964	-
	За 2024 г.	729 566	-	21 386	-	(729 508)	-	-	-	21 011	-
Авансы выданные, связанные со строительством	За 2025 г.	1 304 135	-	7 056 462	-	(5 766 298)	-	-	-	2 594 299	-
	За 2024 г.	288 568	-	2 689 422	-	(1 673 855)	-	-	-	1 304 135	-
Итого	За 2025 г.	2 366 072	-	7 290 570	160 298	(5 802 256)	-	-	X	3 318 155	-
	За 2024 г.	1 735 628	-	3 054 139	-	(2 423 264)	-	-	X	2 366 072	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-
в том числе:	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. 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)				переклассифицировано	На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	11 686 369	6 892 463	2 303 274	(246 837)	-	-	20 635 269
	За 2024 г.	7 461 890	3 343 006	1 225 125	(343 652)	-	-	11 686 369
в том числе:								
Расчеты по аренде	За 2025 г.	170 651	307 639	-	(237 232)	-	-	241 058
	За 2024 г.	513 943	360	-	(343 652)	-	-	170 651
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	10 854 340	6 476 558	2 231 932	(9 605)	-	-	19 553 225
	За 2024 г.	6 367 244	3 324 846	1 162 249	-	-	-	10 854 340
Долгосрочные займы	За 2025 г.	661 379	108 266	71 341	-	-	-	840 986
	За 2024 г.	580 703	17 800	62 876	-	-	-	661 379
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	594 362	428 349	-	(146 543)	-	-	876 168
	За 2024 г.	322 466	278 121	18	(6 243)	-	-	594 363
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	37 651	60 658	-	(37 651)	-	-	60 658
	За 2024 г.	6 237	37 651	-	(6 237)	-	-	37 651
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	104 834	366 751	-	(1 086)	-	-	470 499
	За 2024 г.	35 991	68 825	18	-	-	-	104 835
Расчеты по аренде	За 2025 г.	451 741	-	-	(107 400)	-	-	344 341
	За 2024 г.	280 098	171 643	-	-	-	-	451 741
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	127	405	-	(401)	-	-	131
	За 2024 г.	127	-	-	-	-	-	127
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	534	-	-	-	-	534
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	4	1	-	-	-	-	5
	За 2024 г.	4	1	-	(1)	-	-	4
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	5	-	-	(5)	-	-	-
	За 2024 г.	4	1	-	-	-	-	5
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	6	-	-	(6)	-	-	-
Итого	За 2025 г.	12 280 731	7 320 812	2 303 274	(393 380)	-	X	21 511 437
	За 2024 г.	7 784 356	3 621 127	1 225 143	(349 895)	-	X	12 280 732

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-
в том числе:			

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-
---------------------------------------	---	---	---

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	2	14	14	2	-
	За 2024 г.	1	12	11	-	2
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	2	14	14	2	-
	За 2024 г.	1	12	11	-	2

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
в том числе: Средства дольщиков на счетах эскроу	6 989 280	3 847 157	1 851 921
Выданные - всего	900 838	900 838	16 301 118
в том числе: БАНК ДОМ.РФ АО	900 838	900 838	16 301 118
Залог права аренды земельного участка БАНК ДОМ.РФ АО	51 224	51 224	-
Имущественный залог БАНК ДОМ.РФ АО	849 614	849 614	-
Поручительство выданное (заемщик ООО"ОНИКС")	-	-	16 301 118

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	438	-
Затраты на оплату труда	145	136
Отчисления на социальные нужды	45	43
Амортизация	9 236	4 941
Прочие затраты	351 954	240 225
Итого по элементам	361 819	245 345
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	361 819	245 345

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
на 31 декабря 2025 г.**

		Коды
Организация АО «СЗ «ТПУ «РОСТОКИНО»	по ОКПО	33289091
Отрасль (вид деятельности)	по ОКВЭД	41.20
Общество с ограниченной ответственностью	ИНН/КПП	7702441440/773401001
Организационно - правовая форма	по ОКОПФ	12 267
Единица измерения: тыс. руб.	По ОКЕИ	384

Раздел 1. Краткая характеристика деятельности Общества

Основной государственный регистрационный номер 1187746836980 от 27.09.2018 г.
Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг 1-01-86016-Н от 12.11.2018 г.
Уставный капитал организации составляет 35 000 руб. (Тридцать пятьсот тысяч рублей).
Учредителями Общества на 31.12.2025 года является ООО «ОНИКС», владеющий долей в размере 100% от уставного капитала.

Генеральным директором Общества является Поляков Алексей Николаевич.
Юридический адрес 123308, город Москва, вн.тер. г. Муниципальный округ Хорошево-Мневники, пр-д 3-Й Силикатный, д. 4, к. 1

Полное фирменное наименование юридического лица:
Акционерное общество «Специализированный Застройщик «ТПУ «Ростокино».
Сокращенное фирменное наименование юридического лица:
АО «СЗ «ТПУ «Ростокино».

Адрес (место нахождения) юридического лица:
Место нахождения: 123308, город Москва, вн.тер. г. Муниципальный округ Хорошево-Мневники, пр-д 3-Й Силикатный, д. 4, к. 1
Почтовый адрес 123308, город Москва, вн.тер. г. Муниципальный округ Хорошево-Мневники, пр-д 3-Й Силикатный, д. 4, к. 1

Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа:
123308, город Москва, вн.тер. г. Муниципальный округ Хорошево-Мневники, пр-д 3-Й Силикатный, д. 4, к. 1

Среднегодовая численность сотрудников Общества в 2025 году составила 2 человека, в 2024 году – 2 человека, в 2023 году – 1 человек.

Общество филиалов, обособленных подразделений не имеет.

В отчетном периоде у Общества отсутствует получение дохода.

Основной вид деятельности: Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).

Общество является застройщиком многофункционального гостиничного комплекса с автостоянкой по адресу: Москва, СВАО, Ярославский, Мира просп., вл.222/2.

Привлечение денежных средств участников долевого строительства осуществлялось путем размещения таких средств на счетах эскроу, открываемых в соответствии со статьей 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов».

24.06.2022 года Обществом получено Разрешение на строительство № 77-225000-020290-2022 Многофункционального гостиничного комплекса с подземной автостоянкой.

Планируемый срок окончания строительства Объекта недвижимости и получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию: 2 квартал 2026 г.

Коды статистического учета:

ОКПО – 33289091 ОКОГУ – 4210014 ОКТМО – 45371000

ОКФС – 16 ОКОПФ – 12267

ОКВЭД – 41.20; 68.32; 68.10.22; 68.20.2

Органами управления Общества являются (Устав ст. 11):

Единственный акционер Общества;

Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).
На основании Решения Единственного акционера №1/20 от 23.11.2020 г. генеральным директором назначен Поляков Алексей Николаевич (запись в ЕГРЮЛ 2207713023219).
На основании Решения №9/23 от 23.10.2023 г. единственного акционера полномочия Генерального директора, Полякова А.Н., продлены сроком на три года.
Бухгалтерский и налоговый учет осуществляется силами сотрудников Общества.

Организация применяет автоматизированную форму бухгалтерского и налогового учета с использованием программного обеспечения на базе программного продукта «1С:Предприятие 8.3». В целях бухгалтерского и налогового учета использует типовые унифицированные формы первичных учетных документов.

Ответственность по ведению бухгалтерского учета возложена на главного бухгалтера. Отступления от правил бухгалтерского учета при формировании бухгалтерской отчетности за отчетный год допущено не было.

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности АО «СЗ «ТПУ «Ростокино» за 2025 г., подготовленной исходя из федеральных и отраслевых стандартов бухгалтерского и в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (с последующими изменениями и дополнениями). Все числовые показатели приведены в тыс. руб.

Общество подлежит обязательному аудиту на основании критериев, указанных в ст.5 Федерального закона от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности».

Уровень существенности ошибки, искажающей значение любой строки отчетности, установлен Обществом 10% и более.

При подготовке бухгалтерской отчетности отсутствует неопределенность в отношении событий и условий, которые могут проводить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

Раздел 2. Учетная политика организации

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Налоговым Кодексом РФ, Федеральным Законом Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н (в действующей редакции) и Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ № 1-24), утвержденными Минфином РФ, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

При формировании учетной политики организация исходит из допущений, предусмотренных пунктом 5 ПБУ 1/2008.

Учетная политика Общества на 2025 год утверждена Приказом № 1/УП от 30.12.2020 г. Продлена с внесением изменений в Приложение к Учетной политике организации, Приказом № 1/УП от 30.12.2022 г.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета и налогового учета – совокупность способов ведения организацией бухгалтерского учета и выбранная организацией (налогоплательщиком) совокупность допускаемых Законодательством Российской Федерации способов (методов) определения доходов и (или) расходов, их признания, оценки и распределения. Общество формирует учетную политику, исходя из своей структуры, отраслевой принадлежности и других особенностей деятельности.

Учетная политика является пересмотренной в связи с началом применения ФСБУ 25/2018.

При формировании учетной Организация предполагала допущения, предусмотренные пунктом 5 ПБУ 1/2008.

2.1 Изменения в учетной политике

В учетную политику Общества на 2025 год внесены изменения, обусловленные вступлением в силу новых федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ), обязательных к применению с 2025 года:

- [ФСБУ 4/2023](#) "Бухгалтерская (финансовая) отчетность" утв. Приказом Минфина РФ от 04.10.2023 № 157н;

- ФСБУ 28/2023 "ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ", утв. Приказом Минфина РФ от 13.01.2023 № 4н;

С учетом принципа рациональности ведения бухгалтерского учета (п.6 ПБУ 1/2008), условий хозяйствования и величины Общества, а также исходя из соотношения затрат на формирование информации о конкретном объекте бухгалтерского учета и полезности (ценности) этой информации, Обществом принято решение не применять досрочно правила учета, установленные ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» и порядок формирования отчетности, установленный ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

При подготовке бухгалтерской отчетности не имелось значительной неопределенности в отношении событий и условий, которые могли бы породить существенные сомнения в применимости допущений.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 10 %.

Указанные стандарты внесут несущественные изменения в действующие правила бухгалтерского учета, структуру активов и обязательств Общества.

Раздел 3. Основные статьи баланса с пояснениями

Нематериальные активы

В составе НМА учитываются объекты, удовлетворяющие условиям [п. 3](#) ПБУ 14/2022. Способ амортизации НМА является оценочным значением и устанавливается в отношении каждого объекта НМА исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования.

В случае, когда расчет ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования НМА не является надежным, размер амортизационных отчислений по такому активу определяется линейным способом.

Расходы по объектам стоимостью не более 100 000 руб. учитываются на счете 97 «Расходы будущих периодов» и списываются равномерно в течение срока использования.

Способ оценки объекта НМА после признания: по переоцененной стоимости, амортизация по всем НМА начисляется (прекращает начисляться) линейным способом.

Установлены следующие виды НМА: программы для электронных вычислительных машин (программы ЭВМ), базы данных, изобретения, полезные модели, промышленные образцы, секреты производства (ноу-хау), селекционные достижения, лицензии и разрешения.

В отчетном периоде информация по строке 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса включает следующие данные:

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
3D-интерактивная презентация «Гостиничного комплекса по адресу: г. Москва, проспект Мира, вл.222/2»	4 303	5 533	4 439
Итого	4 303	5 533	4 439

Основные средства

В соответствии ФСБУ 6/2020 «Учет основных средств», основные средства принимаются к бухгалтерскому учету 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).

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признаком основного средства, но имеют стоимость не выше 100 тыс. руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Общество не создает резерва на ремонт ОС.

Амортизация объектов основных средств – линейный способ.

Срок полезного использования для приобретенных объектов ОС определяется исходя из ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью; ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации, естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта; нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта, с учетом Классификации основных средств, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 №1 «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» и Общероссийским классификатором основных фондов ОК 013-94, утвержденным постановлением Госстандарта РФ от 26 декабря 1994 г. № 359.

За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась.

В отчетном периоде информация по строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса включает следующие данные:

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Полученное в пользование имущество, признанное в качестве права пользования активом	560 794	569 217	758 257
Другие ОС	33 149	38 110	22 984
Итого	593 943	607 327	781 241

Информация о наличии и движении основных средств по группам учета приведена в таблице № 4 табличных пояснений.

Права пользования активами

Имущество, полученное по договорам аренды, к которым применяется ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», Общество учитывает в составе основных средств по строке 1150 «Полученное в пользование имущество, признанное в качестве права пользования активом (ППА)».

Право пользования активом признается по фактической стоимости. Фактическая стоимость права пользования активом включает:

- а) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- б) арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- в) затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
- г) величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды. Амортизация объектов основных средств, учитываемых в составе ППА, начисляется линейным способом.

В качестве ставки дисконтирования арендных платежей используется процентная ставка, заложенная в договоре аренды, если такая ставка может быть легко определена. Если такая ставка не может быть легко определена, используется ставка привлечения дополнительных заемных средств арендатором - ставка процента, по которой арендатор мог бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости актива в форме права пользования в аналогичных экономических условиях. Ставка привлечения дополнительных заемных средств определена Обществом на уровне от 11,5 % до 19 % (в зависимости от сроков аренды и других условий договоров).

Обществом в балансе на 31.12.2025 года отражены следующие арендованные основные средства:

1. Земельный участок по адресу: г. Москва, пр-кт Мира, вл. 222/2 , кадастровый номер - 77:02:0016008:1320

Первоначальная стоимость 1 137 290 тыс. руб., начисленная амортизация на отчетную дату составила 976 801 тыс. руб. Остаточная стоимость на 31.12.2025 г. составляет 560 581 тыс. руб. Срок начисления амортизация принят в учете равным сроку действия договора аренды – до 05.10.2027 года.

2. Нежилое помещение: Нежилое помещение пл.10,7 кв.м г.Москва, 3-й Силикатный проезд, д.4, корп.1, эт.5 пом I, ком.№8, первоначальная стоимость установлена в размере 267 тыс. руб., начисленная амортизация за отчетный период составила 53 тыс. руб. Остаточная стоимость на 31.12.2025 г. составляет 213 тыс. руб. Срок начисления амортизация принят в учете равным сроку действия договора – до 10.12.2027 года.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество отразило в бухгалтерском балансе свернуто отложенный налогового актива и отложенное налоговое обязательство, возникшие в результате начала применения ФСБУ 25/2018

Процентные расходы за отчетный период составили сумму 75 тыс. руб. В форме «Отчет о финансовых результатах» сумма показана по строке 2330 «Проценты к уплате».

Сумма денежных средств, уплаченных за отчетный период по арендным обязательствам, составила 170 497 тыс. руб. В форме «Отчет о движении денежных средств» за 2025 год данная сумма отражена по строке 4324 «Аренда неж.помещения под офис, земельного участка под строительство (с применением ФСБУ 25/2018)».

Прочие внеоборотные активы

В составе прочих внеоборотных активов отражены данные, представленные в таблице:

Контрагент	Основание		Сумма
ООО ОНИКС	Договор займа № РТК-14/21(ОН-7/21) от 13.08.2021	Проценты по займу выданному	696 529
БАНК ДОМ.РФ АО	Договор № 90-209/КЛ-21 от 04.08.2021 г.	Комиссия за открытие кредитной линии	47 787

Запасы

Операции по заготовлению и приобретению материальных ценностей отражаются в бухгалтерском учете без использования счетов «Заготовление и приобретение материалов» и «Отклонение в стоимости материалов».

Стоимость материальных запасов, списываемых в производство, определяется по методу средней себестоимости.

Обществом не создается резерв под снижение стоимости МПЗ в связи с отсутствием фактов их обесценения

Организацией не совершались операции по договорам лизинга.

Бухгалтерский учет материально-производственных запасов (МПЗ) осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

На балансе Общества по стр. 1210 «Запасы» отражены следующие оборотные активы

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1	Затраты на строительство объектов недвижимости по инвестиционной деятельности	12 303 760	5 908 232	2 854 659

2	НДС в части строительства объектов недвижимости по инвестиционной деятельности	1 516 231	766 106	361 855
3	Товары	-	6 140	-
	Итого	13 819 991	6 949 866	3 216 514

Дебиторская отчетность (авансы) по запасам отражены в соответствии с учетной политикой Общества по стр. 1230 «Дебиторская задолженность»

Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости, согласно ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденного Приказом Минфина России от 10.12.2002г. № 126н.

Первоначальная стоимость финансовых вложений, приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на приобретение.

При выбытии финансовых вложений их оценка осуществляется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

По состоянию на 31.12.2025 года Общество имеет долгосрочные финансовые вложения в размере 1 526 650 тыс. руб.

Информация о наличии и движении финансовых вложений приведена в Таблице 3.1 Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах (табличная часть).

Структура финансовых вложений

Долгосрочные финансовые вложения в уставные капиталы других организаций	Договор займа	тыс. руб.		
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
ООО «ОНИКС»	РТК-14/21(ОН-7/21) от 13.08.2021 Срок займа до 30.09.2027 под 10,5 % годовых	1 526 650	1 526 650	1 526 650
Итого строка 1170		1 526 650	1 526 650	1 526 650

Организация не образует резерв под обесценение финансовых вложений, так как проверка на обесценение не подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений:

ООО «ОНИКС» является единственным участником ООО «СЗ «КОНСТАНТКОМПАНИ» ОГРН 1027700473932, ИНН 7715344669, КПП 774301001.

ООО «ОНИКС» планирует получить прибыль в виде дивидендов и от реализации финансовых вложений, от участия в ООО «СЗ «КОНСТАНТКОМПАНИ», который является застройщиком многофункционального жилого комплекса, по адресу г. Москва, ул. Михалковская, дом 50.

Получение доходов планируется во 2 кварталах 2026 года.

ООО «ОНИКС» является единственным акционером АО «Специализированный застройщик «ТПУ «РОСТОКИНО» ОГРН 1187746836980, ИНН 7702441440, КПП 773401001.

ООО «ОНИКС» планирует получить прибыль в виде дивидендов и от реализации финансовых вложений, от участия в АО «СЗ «ТПУ «РОСТОКИНО», который является застройщиком многофункционального комплекса апартаментов, расположенный по адресу: г. Москва, проспект Мира, вл. 222/2, общей площадью 179 683 кв. м. Получение доходов планируется в 3-4 кварталах 2027 года.

В отчетном периоде Обществом не приобретались доли или акции других обществ.

Дебиторская задолженность

Информация о долгах перед компанией раскрыта в таблице № 7 табличных пояснений. Структура дебиторской задолженности на 31.12.2025 год приведена ниже.

Тыс. руб.

Дебитор	Основание возникновения задолженности	Дата возникновения	Сумма, тыс. руб
Выданный займ, в т.ч.:	х	х	77 050
ОНИКС ООО	Договор РТК-14/21(ОН-7/21) от 13.08.2021	10.08.2021	77 050
Авансы по договорам, связанным со строительством, в т.ч.	х	х	3 189 392
ГК ОСНОВА АО	Договор РТК-15/22(ГКО-757/22) от 20.09.2022	24.12.2025	2 592 483
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	Договор РТК-6/22(М-02-514027) от 06.07.2022	20.12.2025	667
МОСВОДОКАНАЛ АО	Договор РТК-29/21(12962 ДП-В) от 23.12.2021	29.12.2021	1 600
	Договор РТК-30/21(12963 ДП-К) от 23.12.2021	29.12.2021	28 902
МОСВОДОСТОК ГУП	Договор РТК-1/22(ТП-0011-22) от 19.01.2022	27.01.2022	146
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	Договор РТК-4/23(77610001010305) от 28.04.2023	18.12.2025	1 171
ОЭК АО	Договор РТК-30/22(122053-01-ДО) от 15.12.2022	19.01.2023	253 636
РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН, ПАО РОССЕТИ МР ПАО (КПП 770503001)	Договор РТК-13/22(ИА-22-302-11757(333472)) от 26.08.2022	15.09.2022	130 126
ЦТП МОЭК ООО	Договор РТК-2/25(10-11/25-21) от 16.01.2025	06.02.2025	179 512
ГК ОСНОВА АО	Договор РТК-15/22(ГКО-757/22) от 20.09.2022 (Гарантийные удержания)	10.11.2025	1 000
	Договор РТК-5/20(ГКО-693/20) от 01.12.2020	09.10.2025	149
Прочая, в т.ч.	х	х	51 713
АК БАРС - ИНВЕСТ СЗ ООО	Договор РТК-7/25(СЗАБ-10/25) от 03.03.2025	29.12.2025	7 368
АЙДИ ПАРТНЕР ООО	Договор РТК-26/25(250909/02) от 09.09.2025	11.09.2025	355
ВЫМПЕЛКОМ ПАО	Договор РТК-1/20(776555387) от 01.12.2020	13.05.2025	3
ИМПЕРА ООО	Договор РТК-13/25(09062025) от 09.06.2025	22.08.2025	427
ИНВЕСТ7 ООО	Договор РТК-18/25() от 11.08.2025	23.09.2025	3 174

Кравчук Антон Богданович ИП	Договор РТК-46/25() от 11.11.2025	17.12.2025	408
Пипкин Даниил Валерьевич ИП	Договор РТК-30/25() от 17.09.2025	31.10.2025	538
ПОЧТА РОССИИ АО	Договор РТК-1/25(71/25-МР77) от 16.01.2025	22.07.2025	1
ЭКОСИСТЕМА НЕДВИЖИМОСТИ М2 ООО	Договор РТК-3/24(ЛД-02-172/24) от 13.02.2024	22.10.2025	20
ГК ОСНОВА АО	Договор РТК-33/21(ГКО-1153/21) от 01.12.2021	31.12.2021	38 882
ПРАКТИКА УСПЕХА ООО	Договор РТК-10/24(ДВОУ-230/2024/6) от 24.09.2024	09.12.2025	432
ПФ СКБ КОНТУР АО	Договор РТК-2/20(41481081/20) от 03.12.2020	04.09.2025	23
ЛОФТ ООО	Договор РТК-10/25(СКО-4/ЛОФТ) от 01.06.2025	30.09.2025	26
АСТЕР ООО	Договор РТК-6/24(СКО-9/АСТ) от 01.06.2024	04.06.2024	26
ИФНС (налоги и взносы)		31.12.2025	29
ИФНС России № 28 по г. Москве	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	31.12.2025	1
Итого дебиторская задолженность	x	x	3 318 155

Прочие оборотные активы

В составе прочих оборотных активов учтены расходы будущих периодов. На 31.12.2025 г. прочие оборотные активы у общества отсутствуют:

Контрагент	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
БАНК ДОМ.РФ АО, Договор № 90-209/КЛ-21 от 04.08.2021 г., комиссия за открытие кредитной линии	11 947	-	-
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ, Договор РТК-6/22(М-02-514027) от 06.07.2022, НДС налогового агента	133	126	-
Итого	12 080	126	-

Денежные средства и денежные эквиваленты

По строке 1250 «Денежные средства» бухгалтерского баланса отражены остатки денежных средств Общества, находящиеся в кассе, на рублевых и валютных счетах в банках.²⁹

Для целей составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств 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.

В 2024 году денежные потоки отражались без учета косвенных налогов в составе поступления от покупателей и платежей поставщикам.

Структура денежных средств и их эквивалентов представлена в таблице:

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1	Денежные средства на банковских счетах (рублевых)	2 580	905	1 256

Аккредитивы, открытые в пользу Общества, отсутствуют.

Уставный капитал, добавочный и резервный капиталы

Уставный капитал отражается по номинальной стоимости 35 тыс. руб.

Количество обыкновенных именных акций Общества составляет 35 000 шт. Номер государственной регистрации акций 1-01-86016-Н. Ведение реестра акционеров осуществляется АО ВТБ Регистратор.

Изменений уставного, добавочного и резервного капитала в 2025 году не происходило.

Фонды

В 2025 году фонды потребления и накопления не создавались.

Кредиторская задолженность

Информация о долгах компании перед контрагентами раскрыта в таблице № 8 табличных пояснений.

Показатели по крупнейшим кредиторам приведены в суммах, учтенных по условиям договоров.

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	Увеличение/уменьшение показателя
	Долгосрочная кредиторская задолженность, в т.ч.			
1	Департамент городского имущества	241 058	170 291	+ 70 767
	Краткосрочная кредиторская задолженность, в т.ч.			
1	Департамент городского имущества	344 144	256 705	- 87 439

Просроченная кредиторская задолженность на 31.12.2025 г. отсутствует.

Заемные средства

По строке 1410 «Заемные средства» бухгалтерского баланса отражены долгосрочные кредиты и займы, полученные Обществом.

Тыс. руб.

№	Кредитор	Валюта	Период погашения	Остаток на 31.12.2025	Период погашения	Остаток на 31.12.2024
1	БАНК ДОМ.РФ АО	Руб.	Июнь 2029	15 258 746	Июнь 2029	8 782 188
2	ГК ОСНОВА АО	Руб.	окончание инвестиционной фазы	628 081	окончание инвестиционной фазы	519 815
3	М-ФИНАНС ООО	Руб.	Июнь 2031	57 050	-	-
4	ОНИКС ООО	Руб.	Декабрь 2030	300 000	Декабрь 2030	300 000
5	БАНК ДОМ.РФ АО (проценты по кредиту)	Руб.	окончание инвестиционной фазы	2 072 152	окончание инвестиционной фазы	2 072 152

6	ГК ОСНОВА АО (проценты по займу)	Руб.	окончание инвестиционн ой фазы	141 564	окончание инвестиционн ой фазы	141 564
7	М-ФИНАНС ООО (проценты по займу)	Руб.	Июнь 2031	4 174	-	-
8	ОНИКС ООО (проценты по займу)	Руб.	Декабрь 2030	100 182	Декабрь 2030	61 182
Итого				11 515 718		11 515 718

В отчетном периоде у Общества отсутствуют краткосрочные заемные средства

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

По результатам хозяйственной деятельности за 2025 год Обществом получен убыток 1 050 904 тыс. руб.

Оценочные обязательства

Резервы предстоящих расходов на выплату отпускных признаются оценочным обязательством и отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов. Величина оценочного обязательства относится в состав управленческих расходов.

Общество в 2025 году создавало резерв по начислениям за неиспользованные отпуска.

Информация о наличии и составе оценочных обязательств, отраженных по строке 1540 «Оценочные обязательства» бухгалтерского баланса на 31 декабря 2025 г. тыс.руб.

Вид оценочного обязательства	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Оценочные обязательства по вознаграждениям	-	2	1
Итого	-	2	1

Прочие обязательства (стр.1450,1550 Баланса)

тыс.руб.

Наименование показателя	Сальдо на 31.12.2025, тыс. руб.	Сальдо на 31.12.2024, тыс. руб.	Основание
Прочие долгосрочные обязательства, стр. 1450	-	360	Стоимость обязательств по праву пользования предметом аренды в соотв. с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»
	241 058	170 291	Долгосрочные арендные обязательства перед ДГИ г. Москвы (предоставленная рассрочка)
Прочие краткосрочные обязательства, стр. 1550	197	195 035	Стоимость обязательств по праву пользования предметом аренды в соотв. с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.
	344 144	256 705	Краткосрочные арендные обязательства перед ДГИ г. Москвы (предоставленная рассрочка)

Раздел 4. Основные показатели деятельности Общества

4.1 Информация о структуре расходов 2025 года по обычным видам деятельности по элементам затрат приведена ниже:

Вид расхода	Сумма, тыс. руб.	
	2025 год, тыс.руб	2024 год, тыс.руб
1. Коммерческие расходы	363 887	244 531
в том числе:		
Расходы на оформление Офисов продаж (вывески, указатели, баннеры, таблички, светокороба, лайтбоксы, постеры на стенах...	1 373	-
Агентское вознаграждение	352 513	236 198
PR и платежи по связям с общественностью	527	-
Прочие рекламные расходы	376	3 598
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	93	-
Государственная пошлина	-	34
Амортизация ОС	9 006	4 701
3. Управленческие расходы	1 745	813
в том числе:		
Аренда (субаренда) офисных помещений	230	239
Курьерские и почтовые расходы	387	6
Хозяйственные принадлежности и материалы	37	-
Интернет	328	151
Телефония	10	-
Обеспечение доступа к ресурсам (облака, ЦОД, домены)	10	8
Аудиторские услуги	190	150
Консалтинговые услуги	307	70
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	32	
Прочие информационные услуги	-	2
Устройство временных коммуникаций	-	8
Неамортизируемое имущество	26	-
Взносы с ФОТ	45	43
Заработная плата	145	136
Итого расходы по обычным видам деятельности	365 672	245 344

Состав прочих доходов приведен ниже:

Наименование видов доходов	Сумма, тыс. руб.	
	2025 год, тыс.руб	2024 год, тыс.руб
Списание кредиторской задолженности	-	2
Доходы прошлых лет, признанные в отчетном году, принимаемые в НУ в прошлых периодах	868	-
Инвентаризация оценочных обязательств по отпускам	2	-
Изменение стоимости предметов аренды	46	-
Итого прочие доходы	915	2

Прочие расходы представлены следующими статьями:

Наименование видов расходов	Сумма, тыс. руб.	
	2025 год, тыс.руб	2024 год, тыс.руб
Расходы прошлых лет, признанные в отчетном году	-	1
Обслуживание расчётного счёта	4 705	97
Штрафы, пени	-	18
Государственная пошлина	26	24
Изменение стоимости предметов аренды	-	6
Интернет	-	57
Телефония	-	1
Нотариальные услуги	24	34
Консалтинговые услуги	6 400	7 280
Вознаграждение специализированного регистратора	139	50
Списание выделенного НДС на прочие расходы	320	-
Прочие информационные услуги	1	-
Итого прочие расходы	11 615	7 569

Раздел 5. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Свернуто в Отчете о движении денежных средств в отчетном году показаны потоки от следующих операций:

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2025 г.	За Январь - Декабрь 2024 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
возврат налога из бюджета	4114	-	-
прочие поступления	4119		-
Платежи - всего	4120	(6 319 439)	(3 098 471)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(279 048)	(107 028)
в связи с оплатой труда работников	4122	(195)	(177)
процентов по долговым обязательствам	4123	(9 680)	(350)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
подрядчикам, тех.заказчику в рамках кап.строительства	4125	(4 941 563)	(2 483 839)
ндс перечисленный поставщикам	4126	(976 100)	(489 006)

прочие платежи	4129	(112 853)	(18 421)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(6 319 439)	(3 098 471)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	7 900
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212		-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	7 900
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(93 213)	(75 028)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(93 213)	(75 028)
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(93 213)	(67 128)

Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	6 584 824	3 342 646
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	6 584 824	2 934 056
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(170 497)	(177 398)
в том числе:			

собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
аренда неж.помещения под офис, земельного участка под строительство (с применением ФСБУ 25/2018)	4324	(170 497)	(177 398)
прочие платежи	4329	-	
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	6 414 327	3 165 248
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 675	(351)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	905	1 256
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 580	905
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Раздел 6. Налоги и налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

Взаимосвязь показателя, отражающего прибыль, исчисленную в порядке, установленном нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и налоговой базы по налогу на прибыль за отчетный период, рассчитанной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль № ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина России от 19.11.2002 г. № 114н.

Показатель	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Прибыль до налогообложения	-659 274	-671 735
Налог на прибыль, в том числе:	-	-
-текущий налог на прибыль	-	-
-отложенный налог на прибыль	163 351	85 692

Условный доход по налогу на прибыль за 2025 год составил 164 819 тыс. руб.

Постоянные разницы, возникшие при непризнании расходов для целей налогообложения в соответствии со статьей 270 НК РФ, формируют ПНО в сумме 5 869 тыс. руб.

Увеличение отложенных налоговых активов в части убытка текущего периода составило 163 351 тыс. руб. и отражено по строке 2412 отчета о финансовых результатах.

С 1 января 2025 года основная ставка налога на прибыль организаций увеличилась с 20% до 25%. Соответствующие изменения внесены в Налоговый кодекс РФ Федеральным законом от 12.07.2024 № 176-ФЗ.

Налог на прибыль распределяется следующим образом:

- 8% - в федеральный бюджет с 2025 по 2030 гг. (с 2031 г. - 7%);
- 17% - в бюджеты регионов и федеральной территории «Сириус» (с 2031 г. - 18%).

Эффект от увеличения ставки составил 53 786 тыс. руб. и отражен по статье 2460 отчета о финансовых результатах за 2024 год.

Текущий налог на прибыль за 2025 год равен нулю.

По итогам 2025 года получен убыток от обычного вида деятельности в сумме 495 923 тыс. руб. Выручка у организации отсутствовала в течение года, однако Общество несло управленческие расходы и коммерческие расходы, большая часть из которых – рекламные расходы и агентские услуги.

В балансе Обществом, согласно учетной политике, свернуто отражены отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства.

Раздел 7. Операции со связанными сторонами

Единственным Акционером АО «СЗ «ТПУ «РОСТОКИНО» является ООО «ОНИКС», ООО (ОГРН ОГРН1197746425722), с долей 100%.

К установленным Обществом (в соответствии с п.9 ПБУ 11/2008), связанным сторонам, информация о которых раскрывается в бухгалтерской (финансовой) отчетности, относятся связанные стороны, операции с которыми оказывают существенное влияние на финансовую (бухгалтерскую) отчетность Общества».

№ п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Договор	Сумма (тыс. руб)	Дата исполнения сделки
-------	--	---	---------	------------------	------------------------

1	Поляков Алексей Николаевич	Генеральный директор АО «Специализированный застройщик «ТПУ «Ростокино»	Трудовой договор (заработная плата)	63	Задолженность на 31.12.2025 г. отсутствует
2	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СИЛИКАТДЕВЕЛОПМЕНТ» ОГРН 1217700055539	Поляков А.Н. является Генеральным директором ООО«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СИЛИКАТДЕВЕЛОПМЕНТ»	В 2025 году операции не осуществлялись	-	-
3	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФЕНИКССТРОЙ" (ОГРН 1117746966347)	Поляков А.Н. является Генеральным директором ООО «ФЕНИКССТРОЙ»	В 2025 году операции не осуществлялись	-	-
4	Общество с ограниченной ответственностью «ОНИКС» (ОГРН1197746425722)	Является владельцем 100% акций АО «Специализированный застройщик «ТПУ «Ростокино»	Договор РТК- 14/21(ОН-7/21) от 13.08.2021	1 526 650	Задолженность на 31.12.2025 1 526 650 тыс. руб. (долгосрочная). Дата погашения 30.09.2027 г.
5	Общество с ограниченной ответственностью «ОНИКС» (ОГРН1197746425722)	Является владельцем 100% акций АО «Специализированный застройщик «ТПУ «Ростокино»	Договор РТК- 3/23(ОН-2/23) от 28.04.2023	300 000	Задолженность по договору займа, включая проценты 400 182 Дата погашения до 31.12.2030 г.
	Общество с ограниченной ответственностью «ОНИКС» (ОГРН1197746425722)	Является владельцем 100% акций АО «Специализированный застройщик «ТПУ «Ростокино»	Договор РТК- 9/21(ОН-6/21) от 29.07.2021 (беспроцентный займ)	77 050	Задолженность на 31.12.2025 77 050 тыс. руб. Дата погашения 28.07.2028 г.
6	Пономаренко Юлия Анатольевна	Является Генеральным директором ООО «ОНИКС»	В 2025 году операции не осуществлялись	-	-

7	Бенефициарный владелец	Ганзюк Сергей Семенович			
---	------------------------	-------------------------	--	--	--

Операции со связанными сторонами приведены в таблице:

тыс. руб.

Компания-контрагент	Суть операции (сделки) между сторонами	Сальдо на 01.01.2025 (+) задолженность общества, (-) задолженность контрагента	Сумма операции: (отгружено (-) либо получено (+) товаров, работ, услуг), тыс. руб.	Сумма денежных поступлений от контрагента (+) либо оттока денежных средств в адрес контрагента (-), тыс. руб.	Сальдо расчетов на 31 декабря 2025 г. (+) задолженность общества, (-) задолженность контрагента
ООО «ОНИКС»	Договор РТК-14/21(ОН-7/21) от 13.08.2021	-2 062 880	-160 298		-2 223 179
ООО «ОНИКС»	Договор займа РТК-9/21(ОН-6/21) от 29.07.2021	-77 050	-		-77 050
ООО «ОНИКС»	Договор РТК-3/23(ОН-2/23) от 28.04.2023	361 182	39 000		400 182
Поляков Алексей Николаевич	Заработная плата	3	-66	63	0
Поляков Алексей Николаевич	Страховые взносы		-31		

Основным управляющим персоналом является генеральный директор Общества.

Выплаты основному управленческому персоналу представлены ниже:

тыс.руб.

Наименование вида выплат	2025 г.	2024 г.
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде и т. д.	63	60
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты:	отсутствуют	отсутствуют
вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями)	отсутствуют	отсутствуют
вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	отсутствуют	отсутствуют
иные долгосрочные вознаграждения	отсутствуют	отсутствуют

В 2025 году основному управленческому персоналу было начислено и выплачено заработной платы в сумме 63 тыс. руб. Премии не начислялись и не выплачивались
Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались.
Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

Раздел 8. Условные факты хозяйственной деятельности

На отчетную дату условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Раздел 9. Государственная помощь

В течение 2025 года Общество получило не получало государственной помощи.

Раздел 10. Совместная деятельность

Общество не вело совместной деятельности в отчетном году.

Раздел 11. Прекращение деятельности

Общество в отчетном периоде не прекращало полностью или частично свою деятельность и не предполагает прекращать существующую деятельность или ее часть в течение как минимум следующих 12 месяцев после даты подписания настоящей бухгалтерской отчетности.

Раздел 12. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось

Раздел 13. Чистые активы

Расчет чистых активов Общества производился в соответствии с требованиями приказа МФ РФ и ФКЦБ РФ от 29 января 2003 года № Юн. 03–6/пз «Об утверждении Порядка оценки стоимости чистых активов акционерных обществ».

Чистые активы Общества на 31.12.2025 г. составляют «-» 1 050 869 тыс. руб., на 31.12.2024 г. составляют «-» 554 946 тыс. руб., на 31.12.2023 г. составляют «-» 372 838 тыс. руб.

Отрицательная величина чистых активов организации обусловлена значительным обязательствам по кредитам полученным.

Раздел 14. События, произошедшие после отчетной даты

В период после отчетной даты и до подписания отчетности не принимались решения о реорганизации Общества. Крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений, не осуществлялись.

Руководству Общества не известно о каких-либо событиях (фактах хозяйственной деятельности) после отчетной даты (период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности), которые бы оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, и которые требуют отражения или раскрытия в отчетности.

Раздел 15. Судебные разбирательства Общества

Общество не участвует в судебных делах и претензионных спорах, которые могут оказать влияние на финансовую (бухгалтерскую) отчетность за 2025г.

Раздел 16. Информация по сегментам

Информация по операционным сегментам не выделяется, так как нет видов определенных услуг (товаров), оказание которых подвержено рискам и получению прибылей, отличным от рисков и прибылей по другим услугам (товарам).

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Раздел 17. Обеспечения, залоги, гарантии

Обеспечения обязательств полученные:

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Средства дольщиков на счетах эскроу	5801	6 989 280	3 847 157	1 851 921

Обеспечения обязательств выданные предоставлены ниже:

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Выданные - всего	5810	900 838	900 838	16 301 118

1. В соответствии Договором ипотеки № 778/209-21 от 05.08.2021 г., в качестве обеспечения Кредитору (БАНК ДОМ.РФ АО) предоставлено следующее недвижимое имущество общей залоговой стоимостью 849 614 тыс.руб.:

Недвижимость, площадью 1 522 кв.м., 77:02:0016008:1282

Недвижимость: 77:02:0016008:1038,

77:02:0016008:1009, 77:02:0016008:1036, 77:02:0016008:1037,

77:02:0016008:1032, 77:02:0016008:1035, 77:02:0016008:1021;

2. В соответствии Договором ипотеки № 1115/209-22 от 24.11.2022 г., в качестве обеспечения Кредитору (БАНК ДОМ.РФ АО) предоставлено следующее недвижимое имущество общей залоговой стоимостью 51 223,5 тыс.руб.:

Право аренды земельного участка 77:02:0016008:1320, площадь 23 414 +/- 54, г.Москва, пр-кт Мира, вл. 222/2

Раздел 18. Раскрытие информации в соответствии с Информацией Минфина РФ № ПЗ-9/2012 «О раскрытии информации о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности»

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Общество подвержено группе рисков, не зависящих от действия самой организации: введение санкций, увеличение ключевой процентной ставки, падение курса рубля.

Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей. Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности), правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

1. Рыночные риски

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

Реализация **инфляционного риска (риска изменения цен)** связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов, разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

Процентный риск представляет собой риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств от финансовых инструментов Общества будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Общество имеет кредитные обязательства.

У Общества заключен кредитный договор с АО БАНК ДОМ.РФ, обязательства по которому завязаны на изменение процентной ставки, а именно: базовая ставка по кредиту равняется ключевой ставке ЦБ, увеличенной на 3,3 % годовых. Таким образом, руководство считает, что Общество подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств

Валютный риск – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

В связи с недружественными действиями Соединенных Штатов Америки и примкнувших к ним иностранным государств и международных организаций произошли серьезные изменения на глобальных рынках. Невозможно предвидеть, как данная ситуация может развиваться в будущем, и это создает неопределенность развития экономики. Руководство Общества непрерывно оценивает ситуацию и считает, что Общество сможет преодолеть чрезвычайную ситуацию при помощи мероприятий, которые руководство будет предпринимать для того, чтобы хозяйственная деятельность компании была продолжена. Меры будут адекватными и будут зависеть от конкретных обстоятельств.

2. Кредитные риски

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств по финансовому инструменту. Финансовые инструменты, которые способны создавать существенные кредитные риски для Общества, состоят, главным образом, из денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов и дебиторской задолженности.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента и определяет индивидуальные кредитные лимиты. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом при соблюдении определенных условий будут формироваться резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит превентивные процедуры: требование залогов, банковских гарантий, авансовых платежей; оценивает риски, связанные с задолженностью, на основании предыдущего опыта и деловых отношений с контрагентом; на регулярной основе осуществляет анализ непоплаченной дебиторской задолженности по срокам погашения и контроль в отношении просроченных остатков.

Риск того, что Общество понесет финансовые убытки, если единственный учредитель не выполнит свои обязательства по предоставленным заемным средствам, отсутствует.

3. Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Общество использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы убедиться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок как в обычных, так и в сложных финансовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и ущерба для репутации Общества. На основании прогноза денежных потоков принимаются решения об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств. Анализ риска в отношении рефинансирования задолженности показал, что Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

4. Правовые риски

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются несущественными в связи с незначительным объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

5. Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Основной объем реализации приходится на московский регион.

Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как несущественные.

В связи с недружественными действиями Соединенных Штатов Америки и примкнувших к ним иностранных государств и международных организаций произошли серьезные изменения на глобальных рынках. Невозможно предвидеть, как данная ситуация может развиваться в будущем, и это создает неопределенность развития экономики. Руководство Общества непрерывно оценивает ситуацию и считает, что Общество сможет преодолеть чрезвычайную ситуацию при помощи мероприятий, которые руководство будет предпринимать для того, чтобы хозяйственная деятельность компании была продолжена. Меры будут адекватными и будут зависеть от конкретных обстоятельств.

Основные страновые риски Общества связаны с устойчивостью политической системы и макроэкономическими процессами, происходящими в России. Общий спад российской и мировой экономики может негативно повлиять на операционные результаты Общества.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Руководство Общества проанализировало влияние политической ситуации на финансовые показатели Общества и пришло к выводу, что отсутствует существенное влияние на ключевые оценки в бухгалтерской отчетности и предпосылки для возникновения такого влияния после отчетной даты. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам в сложившихся условиях.

б. Репутационный риск

Репутационный риск связан с уменьшением числа покупателей (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

Среди факторов возникновения у Общества данного риска можно выделить: несоблюдение законодательства, нормативных, учредительных и организационных документов; неисполнение договорных обязательств перед контрагентами, срыв сроков строительства; отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликтов интересов; недостатки кадровой политики, несоблюдение персоналом Общества этических норм и правил; внешние факторы – недобросовестная конкуренция, опубликование ложных сведений и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности. Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных проявлений.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

Раздел 19. Непрерывность деятельности

В Обществе выявлены факторы, которые могут свидетельствовать о наличии неопределенности в соблюдении принципа непрерывности деятельности в будущем:

- по результатам деятельности за 2024 год и 2025 год получены убытки;
- чистые активы Общества на 31.12.2024г. и на 31.12.2025г. имеют отрицательную величину.

Убытки, а также отрицательные чистые активы сложились в результате увеличения управленческих, коммерческих расходов, а также процентов по займам и кредитам, которые не включаются в стоимость инвестиционного актива Общества.

Общество является застройщиком многофункционального гостиничного комплекса с автостоянкой по адресу: Москва, СВАО, Ярославский, Мира просп., вл.222/2.

24.06.2022 года Обществом получено Разрешение на строительство № 77-225000-020290-2022 Многофункционального гостиничного комплекса с подземной автостоянкой.

Планируемый срок окончания строительства Объекта недвижимости и получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию: 2 квартал 2026 г.

По состоянию на отчетную дату отклонения от темпов строительства отсутствуют.

На 31.12.2025 года заключено 977 договоров долевого участия, что эквивалентно 41 %. Общество планирует получить прибыль (экономию) от реализации инвестиционного проекта в

размере 41 000 000 тыс. руб., которого будет достаточно для погашения накопленных убытков и выход на стабильную прибыль.

Таким образом, руководство полагает, что Общество сохранит способность продолжать свою деятельность на непрерывной основе в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом) и не имеет потребности в ликвидации либо обращении за защитой от кредиторов в соответствии с законом и нормативными актами.

04.03.2026

Генеральный директор



Поляков Алексей Николаевич