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	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	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	-	-	-
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.	-	-	-	-	-	-	-	-
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		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	353	(87)	-	-	-	(69)	-	-	-	-	-	353	(156)
	За 2024 г.	353	(17)	-	-	-	(69)	-	-	-	-	-	353	(87)
в том числе: Другие виды основных средств	За 2025 г.	353	(87)	-	-	-	(69)	-	-	-	-	-	353	(156)
	За 2024 г.	353	(17)	-	-	-	(69)	-	-	-	-	-	353	(87)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
					списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)				переоценка			
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	913	(338)	135	-	-	(417)	-	-	-	1 047	(754)
	За 2024 г.	458	(195)	913	(458)	429	(572)	-	-	-	913	(338)
в том числе: Здания	За 2025 г.	505	(338)	-	-	-	(168)	-	-	-	505	(505)
	За 2024 г.	-	-	505	-	-	(338)	-	-	-	505	(338)
Другие виды основных средств	За 2025 г.	407	-	135	-	-	(249)	-	-	-	542	(249)
	За 2024 г.	458	(195)	408	(458)	429	(234)	-	-	-	407	-

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	490	841	599
в том числе: Здания	-	168	-
Другие виды основных средств	490	674	599
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)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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		Изменения за период					На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	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.	452 412	-	914 832	(18 767)	-	-	X / X	1 348 478	-
	За 2024 г.	228 798	-	228 104	(4 490)	-	-	X / X	452 412	-
в том числе:										
Строительство объектов недвижимости	За 2025 г.	425 287	-	785 018	(18 767)	-	-	- / -	1 191 538	-
	За 2024 г.	226 223	-	203 554	(4 490)	-	-	- / -	425 287	-
НДС в части строительства объектов недвижимости	За 2025 г.	27 125	-	129 814	-	-	-	- / -	156 940	-
	За 2024 г.	2 575	-	24 550	-	-	-	- / -	27 125	-

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	1 003 905	-	-
в том числе:			
Имущественные права требования по договору генерального подряда	1 003 905	-	-

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	
				поступило		списано					
		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	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	57 865	-	221 690	-	(40 794)	-	-	-	238 759	-
	За 2024 г.	15 709	(34 171)	98 127	-	(55 976)	43 244	(34 171)	4	57 864	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	43 244	-	214 209	-	(36 770)	-	-	-	220 683	-
	За 2024 г.	975	-	42 269	-	-	43 244	-	-	43 244	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	4 120	-	7 481	-	(4 025)	-	-	-	7 576	-
	За 2024 г.	4 234	(34 171)	55 858	-	(55 976)	-	(34 171)	4	4 120	-
Рассрочка по Договорам долевого участия	За 2025 г.	10 500	-	-	-	-	-	-	-	10 500	-
	За 2024 г.	10 500	-	-	-	-	-	-	-	10 500	-
Итого	За 2025 г.	57 865	-	221 690	-	(40 794)	-	-	X	238 759	-
	За 2024 г.	15 709	(34 171)	98 127	-	(55 976)	43 244	(34 171)	X	57 864	-

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	-	-	-	-	-	-

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)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	272 632	1 084 445	95 803	-	-	-	1 452 880
	За 2024 г.	4 136	245 992	22 504	-	-	-	272 632
в том числе: Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	-	1 042 213	44 774	-	-	-	1 086 987
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные займы	За 2025 г.	272 632	42 232	51 029	-	-	-	365 893
	За 2024 г.	4 136	245 992	22 504	-	-	-	272 632
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	63 010	11 377	-	(44 796)	-	-	29 590
	За 2024 г.	35 983	31 475	7	(4 459)	-	4	63 010
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	30 500	11 174	-	(28 732)	-	-	12 942
	За 2024 г.	4 047	30 500	-	(4 047)	-	-	30 500
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	32 508	-	-	(15 862)	-	-	16 646
	За 2024 г.	31 551	975	7	(25)	-	-	32 508
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	2	203	-	(201)	-	-	2
	За 2024 г.	384	-	-	(386)	-	4	2
Итого	За 2025 г.	335 642	1 095 822	95 803	(44 796)	-	X	1 482 470
	За 2024 г.	40 119	277 467	22 511	(4 459)	-	X	335 642

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	-	-	-

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.	4	7	5	-	7
	За 2024 г.	1	7	4	-	4
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	4	7	5	-	7
	За 2024 г.	1	7	4	-	4

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	3 570 155	-	-
в том числе:			
МЕТАЛЛИНВЕСТБАНК ПАО АКБ	3 570 155	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	71	71
Отчисления на социальные нужды	21	21
Амортизация	168	381
Прочие затраты	63 463	39 651
Итого по элементам	63 722	40 124
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	63 722	40 124

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.	-	-	-	-
в том числе: За 2025 г.		-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-

Общество с ограниченной ответственностью
«СЗ «ИВЕСТСТРОЙ»

ИНН 5032232821 КПП 503201001
143185, Московская область, г. Одинцово, г. Звенигород, мкр Супонево, корпус 3, МАСТЕРСКАЯ 1

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за 2025 год

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «ИВЕСТСТРОЙ» за 2025 г., подготовленной исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с п.6 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденным приказом Минфина РФ №43н от 06.07.1999 г.

Раздел 1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «СЗ «ИВЕСТСТРОЙ» (далее – Общество) является коммерческой организацией.
Полное фирменное наименование юридического лица:
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИВЕСТСТРОЙ»;
Сокращенное фирменное наименование юридического лица:
ООО «СЗ «ИВЕСТСТРОЙ».

Адрес (место нахождения) юридического лица:
Место нахождения: 143180, Московская обл., Одинцово г., Звенигород г., 3 мкр., д. № 11, помещ. 6;

Почтовый адрес: 143180, Московская обл., Одинцово г., Звенигород г., 3 мкр., д. № 11, помещ. 6;

Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа:
143180, Московская обл., Одинцово г., Звенигород г., 3 мкр., д. № 11, помещ. 6;

Сведения об образовании юридического лица:
ООО «СЗ «ИВЕСТСТРОЙ» зарегистрировано в МИФНС № 22 по г. Одинцово Московской обл. 30 декабря 2010 года, основной государственный регистрационный номер 1105032009972, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 011700607.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 503223282 5032232821;
Код причины постановки на учет (КПП): 503201001 1.

Правовое положение ООО «СЗ «ИВЕСТСТРОЙ», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности учредителей Общества определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.
Средняя численность работников по состоянию на 31.12.2025 года - 1 человек.
Средняя численность работников по состоянию на 31.12.2024 года - 1 человек.
Средняя численность работников по состоянию на 31.12.2023 года - 1 человек.
До 28.12.2017 года, генеральным директором была Соболева Мариула Владимировна.

С 18.07.2023 года, на основании Протокола внеочередного собрания участников № 1 от 18.07.2023 года, генеральным директором назначен Илюхин Павел Викторович.

Учредители
Учредителями ООО «СЗ «ИВЕСТСТРОЙ» являются:
АНДРИАНОВ ВЛАДИМИР ВИКТОРОВИЧ размер доли 25% (5 тыс.руб.)
НИКОЛАЕВА АЛЬБИНА ЛЕОНИДОВНА размер доли 25% (5 тыс.руб.)
ООО "ГРАНДОРИОН" размер доли 50 % (10 тыс.руб.)

Органы управления Общества
Участник общества;
Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).
Илюхин Павел Викторович

Основным видом деятельности по ОКВЭД является 68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.
Деятельность осуществлялась Обществом непрерывно на протяжении всего периода 2025 года и была направлена на получение доходов.

Общество филиалов, обособленных подразделений не имеет.

Лицензии на осуществление деятельности отсутствуют/ не требуются.

2 Учетная политика

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (с последующими изменениями и дополнениями). Формы бухгалтерской отчетности сформированы в соответствии с приказом №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» от 02.06.2010 г. 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».

Учетная политика Общества на 2023 год утверждена Приказом № 1-БУ от 30.12.2022 г.

29 декабря 2023 года, Приказом № 1/1-БУ внесены изменения в учетную политику в части «Учет НМА».

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

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

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 5 %.

До 1 октября 2023 года Общество применяло Упрощенную систему налогообложения и вела бухгалтерский учет в упрощенном порядке.

Начиная с 01.01.2023 года, Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Применяется альтернативный упрощенный способ перехода на ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

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;

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

2.1 Доходы Общества

В течение всего срока строительства по проектам, общество формирует затраты, которые отражаются в составе оборотных активов баланса.

Выручка застройщика определяются после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и определения экономии средств после передачи ос инвесторам.

Средства, полученные от дольщиков до завершения строительства не являются средствами застройщика и находятся на счетах эскроу.

Финансирование строительства происходит за счет заемных и кредитных средств.

Кредитные средства выделяются под открытые дольщиками в банке счета эскроу.

2.2 Отражение в отчетности затрат на строительство при выполнении функции Застройщика

В составе запасов (строка 1210 ББ) Общество учитывает затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает денежные средства участников долевого строительства (инвесторов). Данные затраты в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства или предназначенных для реализации по договорам купли-продажи.

Информация о величине накопленных затрат включает суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству.

Общество проводит ежегодную проверку на обесценение запасов. В случае выявления обесценения фактической стоимости запасов, создается резерв.

Особенности деятельности Застройщика

Бухгалтерский учет капитальных затрат, связанных со строительством объектов недвижимости по инвестиционной деятельности, ведется на счете 08, субсчет 76 «Капитальное строительство».

Накопленные затраты строительству объекта отражены в бухгалтерской отчетности в разделе II «Оборотные активы» по строке «Запасы», поскольку по окончании строительства объекта все затраты на него передаются инвесторам/Участникам долевого строительства.

Организация Застройщик признает доходы по договорам долевого участия в строительстве и инвестиционным договорам в виде суммы экономии, полученной при реализации инвестиционно-строительного проекта, определяемой, как разница между суммой средств, полученным по договорам долевого участия в строительстве / инвестиционным договорам и суммой затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства / объекта инвестирования, на дату:

акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства;

акта о результатах реализации инвестиционного контракта или акта исполнения обязательств по инвестиционному контракту.

3. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

3.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности (ст. 1150, 1160 Баланса)

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Оценка сроков полезного использования объектов основных средств является предметом профессионального суждения руководства, основанного на опыте использования аналогичных активов. При определении сроков полезного использования активов руководство принимает во внимание следующие факторы: характер ожидаемого использования, оценку технологического устаревания, физический износ и среду эксплуатации активов, планов по замене.

При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

Группа основных средств	Сроки полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс
Здания	30-31
Сооружения	7-10
Офисное оборудование	3-5
Машины и оборудование	3-10
Транспортные средства	7-10

Срок полезного использования зависит от намерений руководства в отношении актива и может быть меньше, чем срок его экономической службы. В таком случае, как правило, определяется ликвидационная стоимость объекта основного средства.

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

• Общество не ожидает поступлений от выбытия объекта по окончании срока полезного использования, в том числе от продажи извлеченных из него материальных ценностей;

• ожидаемая к поступлению сумма не может быть определена (например, в связи с большим сроком полезного использования);

• ожидаемая сумма поступлений не является существенной, если она составляет менее 1,5% от стоимости объектов основных средств по группе.

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

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

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

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Организация проводит проверку капвложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

На каждую отчетную дату Общество оценивает актив на предмет наличия признаков возможного обесценения. Если подобные признаки имеют место, Общество проводит оценку возмещаемой суммы такого актива. В случае если балансовая стоимость актива превышает его возмещаемую сумму, такой актив считается обесцененным и его стоимость списывается до возмещаемой суммы

По всем объектам основных средств ликвидационная стоимость по состоянию на 31.12.2025 г и 31.12.2024 г. рана нулю. Ежегодно Общество пересматривает СПИ и при необходимости корректирует ликвидационную стоимость.

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

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.24	На 31.12.24	На 31.12.23
Остаточная стоимость объектов основных средств	197	266	336
Арендованные основные средства	293	575	263
Итого	**490**	**841**	**599**

Организация произвела анализ признаков обесценения основных средств, принимая во внимание внутренние и внешние источники информации. В результате анализа, признаки обесценения основных средств не установлены и в 2025 году не требуется признания дополнительного обесценения основных средств

Права пользования активами

Обществом применен упрощенный способ перехода на ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Договора, где Общество выступает в качестве арендатора, классифицированы Обществом как финансовая аренда – признается право пользования активом (ППА) и арендные обязательства.

По договорам, не предусматривающим переход права собственности на предмет договора в конце аренды, Общество признало равенство балансовых стоимостей обязательства по аренде и права пользования активом на дату начала применения ФСБУ 25/2018. Процентная ставка для расчета взята равной 19 %.

В качестве ставки дисконтирования арендных платежей 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 на уровне 16%, утверждена приказом руководителя в размере 16% на 01.01.2024 г.

С 01.11.2024 года – 19%.

Имущество, полученное по договорам аренды, к которым применяется ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», Общество учитывает в составе основных средств по строке 11501 «Арендованные основные средства»

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.

ППА по предметам аренды, не предусматривающим выкуп, на 31.12.2025 г. – 293 тыс. руб.

Арендные обязательства по предметам аренды, не предусматривающим выкуп, на 31.12.2025 года составили 895 тыс. руб., из них краткосрочные – 895 тыс. руб., долгосрочные обязательства отсутствуют.

Начисленная амортизация за отчетный период составила сумму 417 тыс. руб.

Процентные расходы за отчетный период составили сумму 123 тыс. руб. В форме «Отчет о финансовых результатах» сумма показана в составе процентов к уплате.

Сумма денежных средств, уплаченных за отчетный период по арендным обязательствам, составила 2 256 тыс. руб. В форме «Отчет о движении денежных средств» за 2025 год сумма оплаченная за аренду земельного участка в размере 1 731 ты.с руб. отражена по строке 4329 «прочие платежи», сума аренды офиса в размере 525 тыс. руб. – в составе прочих платежей по строке 4129.

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

1. Земельный участок 50:49:0010110:1378

Первоначальная стоимость 134 тыс. руб., начисленная амортизация за отчетный период составила 67 тыс. руб., остаточная стоимость на 31.12.2025 г. составляет 67 тыс. руб. Срок начисления амортизация принят в учете равным 24 месяца – до срока окончания аренды объекта.

2. Земельный участок 50:49:0010110:56

Первоначальная стоимость 77 тыс. руб., начисленная амортизация за отчетный период составила 38 тыс. руб., остаточная стоимость на 31.12.2025 г. составляет 38 тыс. руб. Срок начисления амортизация принят в учете равным 23 месяца – до срока окончания аренды объекта.

3. Земельный участок 50:49:0010110:1380

Первоначальная стоимость 54 тыс. руб., начисленная амортизация за отчетный период составила 27 тыс. руб., остаточная стоимость на 31.12.2025 г. составляет 27 тыс. руб. Срок начисления амортизация принят в учете равным 23 месяца – до срока окончания аренды объекта.

4. Земельный участок 50:49:0010110:1381

Первоначальная стоимость 65 тыс. руб., начисленная амортизация за отчетный период составила 32,5 тыс. руб., остаточная стоимость на 31.12.2025 г. составляет 32,5 тыс. руб. Срок начисления амортизация принят в учете равным 23 месяца – до срока окончания аренды объекта.

5. Земельный участок 50:49:0010110:1385

Первоначальная стоимость 78 тыс. руб., начисленная амортизация за отчетный период составила 39 тыс. руб., остаточная стоимость на 31.12.2025 г. составляет 39 тыс. руб. Срок начисления амортизация принят в учете равным 23 месяца – до срока окончания аренды объекта.

6. Земельный участок 50:49:0010110:1382

Первоначальная стоимость 135 тыс. руб., начисленная амортизация за отчетный период составила 45 тыс. руб., остаточная стоимость на 31.12.2025 г. составляет 90 тыс. руб. Срок начисления амортизация принят в учете равным 7 месяцев – до предполагаемого срока расторжения договора аренды.

7. Нежилое помещение., находящееся по адресу: г. Звенигород, район Восточный, микрорайон № 3, д.11, пом.4 (50:49:0010110:3357) первоначальная стоимость 505 тыс. руб., начисленная амортизация за отчетный период составила 168 тыс. руб. Остаточная стоимость на 31.12.2025 г. составляет 0 тыс. руб. Срок начисления амортизация принят в учете равным сроку 21 месяцев -до срока окончания аренды объекта.

Информация о наличии и движении основных средств по группам учета приведена в таблице 4 табличных пояснений.

3.2. Финансовые вложения (ст. 1170, 1240 Баланса)

Движений по финансовым вложениям в 2025 году не было.

3.3. Запасы (ст. 1210 Баланса)

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».

В составе запасов Обществом учтены затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает денежные средства участников долевого строительства (инвесторов). Данные затраты в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства или предназначенных для реализации по договорам купли-продажи.

Информация о величине накопленных затрат (включая суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству) представлена ниже:

Наименование объекта строительства			
	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Строительство объектов недвижимости	**1 348 478**	**452 412**	**228 798**

в том числе:			
Многоквартирный жилой дом: (МО, г. Звенигород, мкр. Восточный)	1 191 538	425 287	226 223
НДС в части строительства объектов недвижимости	156 940	27 125	2 575

Информация о движении запасов представлена в таблице 6 табличных пояснений.

В таблице 6.2 табличных пояснений отражены запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав:

В рамках кредитного договора ИВС-4/25(10596-К) от 17.03.2025 с ПАО АКБ Металлинвестбанк и договора залога 10596-З/6, в целях обеспечительных мер предметом залога выступают имущественные права требования Заемщика по договору генерального подряда № ИВС-13/23(ГКО-1730/23) от 01.12.2023 г., заключенным с АО ГК Основа и результат работ в виде строительных конструкций Объекта.

После распределения себестоимости, объекты не переданные по договорам долевого участия отражаются на счете 43 «Готовая продукция».

Учет приобретения материалов

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов согласно данному ФСБУ, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.

(Основание: п. 2 ФСБУ 5/2019)

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

Учет списания материалов

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

(Основание: пп. "б" п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019)

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

(Основание: п. 8 ФСБУ 5/2019)

Товары.

Учет товаров ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России 15.11.2019 № 180н.

Учет приобретения товаров

Товары учитываются организацией по фактической себестоимости, в которую включаются затраты, связанные с их приобретением (кроме затрат на заготовку и доставку до центральных складов (баз), производимых до момента передачи товаров в продажу). Произведенные затраты относятся непосредственно в дебет счета 41 "Товары". Счет 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" не используется.

Затраты на заготовку и доставку товаров до центральных складов (баз), производимые до момента передачи товаров в продажу, относятся в дебет счета 44 "Расходы на продажу".

Единицей бухгалтерского учета товаров является номенклатурный номер.

При отпуске товаров их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость товаров на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

(Основание: пп. "б" п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019)

Учет затрат. Незавершенное производство.

В составе расходов управленческих расходов учитываются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом, а именно:

заработная плата управленческого персонала и начисленные на нее страховые взносы;

затраты по аренде помещений общехозяйственного назначения;

стоимость информационных, аудиторских, консультационных и аналогичных услуг;

другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

(Основание: Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 26))

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат (относятся в дебет счета 90 "Продажи" в качестве условно-постоянных).

(Основание: абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 26), пп. "г" п. 26 ФСБУ 5/2019)

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции не включаются затраты, возникшие в связи с ненадлежащей организацией производственного процесса (сверхнормативный расход сырья, материалов, энергии, труда, потери от простоев, брака, нарушений трудовой и технологической дисциплины). Такие затраты предварительно аккумулируются на счетах учета затрат на производство, обособляются в аналитическом учете (или определяются расчетным путем) и списываются на прочие расходы.

(Основание: пп. "а" п. 26 ФСБУ 5/2019, п. 11 ПБУ 10/99)

При производстве нескольких видов продукции (оказании нескольких видов услуг) общепроизводственные расходы, не имеющие непосредственного отношения к производству какого-то конкретного наименования продукции (оказанию конкретного вида услуг), являются косвенными затратами.

Косвенные затраты распределяются между конкретными видами продукции, работ, услуг пропорционально сумме прямых затрат по видам продукции (товаров, работ, услуг).

Коммерческие расходы — это расходы, непосредственно связанные с реализацией товара и на конец отчетного периода списываются на финансовый результат (относятся в дебет счета 90 «Продажи» в качестве условно-постоянных).

Готовая продукция

Учет готовой продукции ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы ", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Учет выпуска готовой продукции

Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление. Счет 40 "Выпуск продукции (работ, услуг)" не используется.

(Основание: п. п. 23, 24 ФСБУ 5/2019)

Единицей бухгалтерского учета готовой продукции является номенклатурный номер.

(Основание: п. 6 ФСБУ 5/2019)

При отпуске готовой продукции ее оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость готовой продукции на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

(Основание: пп. "б" п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019)

Резервы под обесценение запасов

Резерв под обесценение материалов, товаров, готовой продукции создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов) в случае, когда балансовая стоимость меньше справедливой. Проверка на обесценение проводится ежегодно в период инвентаризации.

Организация отражает создание резерва под обесценение запасов в составе прочих расходов. Если последующее восстановление резерва оказывает существенное влияние на показатели расходов по обычным видам деятельности в отчете о финансовых результатах, в бухгалтерской отчетности раскрываются суммы созданного и восстановленного резерва и порядок их отражения.

(Основание: п. 7 ПБУ 1/2008, п. 11 ПБУ 10/99, п. 24 ПБУ 4/99)

По состоянию на 31.12.2025 и 31.12.2024г Обществом проведена проверка на обесценение запасов. Признаков обесценения не выявлено.

3.4. НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса)

Структура сумм налога на добавленную стоимость, которые в соответствии с действующим законодательством РФ о налогах и сборах подлежат налоговому вычету, однако на отчетную дату к возмещению из бюджета еще не приняты, приведена ниже:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
НДС по приобретенным работам, услугам	4 787	4 013	16
Итого НДС по приобретенным ценностям	**4 787**	**4 013**	**16**

3.5. Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

Расшифровка дебиторской задолженности по основным статьям приведена ниже:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.24	На 31.12.24	На 31.12.23
1. Долгосрочная задолженность	**0**	**0**	**0**
2. Краткосрочная задолженность в том числе:	**18 241**	**15 174**	**157 10**
Рассрочка по Договорам долевого участия	10 500	10 500	10 500
Авансы выданные	165	554	975
Прочая	7 576	4 120	4 234
Итого	**18 241**	**15 174**	**15 205**

Информация о дебиторской задолженности с раскрытием контрагентов и оснований ее возникновения:

Дебитор	Основание возникновения задолженности	Дата возникновения	2025 год сумма, тыс. руб	2024 год сумма, тыс. руб
Дебиторская задолженность, в т.ч.:	х	х	**18 241**	**15 147**
Авансы выданные	х	х	**165**	**554**
ПАО "МТС", ИНН 7740000076	Договор ИВС-4/23(177414451774) от 08.08.2023	31.10.2025	3	3
ООО "ОДИНЦОВСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ", ИНН1175024033997	Решение ГУ МО «ГЖИ МО» от 29.09.2023	Май-октябрь 2024	-	505
ООО "СОЦМЕДИАМАРКЕТИНГ"	Договор ИВС-26/25(291025-ИС)	25.12.2025	10	-
АО "ПОЧТА РОССИИ", ИНН 7724490000	Договор ИВС-2/25(1870884) от 01.03.2025	25.02.2025	16	31
ООО "ПРАКТИКА УСПЕХА", ИНН 7706446431	Договор ИВС-19/24(ДВОУ-230/2024/2) от 24.09.2024	13.11.2025	131	9
ООО "УК - СТРОЙПРОМАВТОМАТИКА", ИНН 5015250500	Счет 77-СЧ-(UKSA0011133981227455574) от 01.11.2025	Ноябрь 2025	5	5
Рассрочка по Договорам долевого участия, в т.ч.:	**х**	х	**10 500**	**10 500**
Родионов А.А.	№102 от 01.12.2017*	01.12.2017	10 473	10 473
Прошина О.Е.	ДДУ № 37 от 19.06.2017г.* (сч. 76.54.4	19.06.2017	20	20
Бубнова Оксана Николаевна	3 корпус ДДУ 26 от 23.01.17*	05.04.2019	7,5	7,5
Прочая	Х	х	**7 576**	**4 120**
Итого дебиторская задолженность	х	х	**18 241**	**15 174**

3.6. Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса)

В составе денежных средств и их эквивалентов учитываются:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
2. Расчетные счета	1 796	953	612
Взаимоувязка с показателями Отчета о движении денежных средств:			
Остаток на начало года (стр. 4450)	**953**	**612**	**5 673**
Остаток на конец года (стр. 4500)	**1 796**	**953**	**612**

Информация о движении денежных средств Общества приведена в форме «Отчет о движении денежных средств» и детально раскрыта в пункте 5 Пояснений.

3.7. Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса)

В составе прочих оборотных активов учтена дебиторская задолженность, связанная со строительством объектов недвижимости.

Дебитор	Основание возникновения задолженности	Дата возникновения	2025 год сумма, тыс. руб	2024 год сумма, тыс. руб
Расчеты с поставщиками, в т.ч.:	x	x	**220 518**	**42 690**
Авансы выданные	x	x	**220 518**	**42 690**
Гальченко Максим Геннадьевич, ИНН 503233250860	Договор ИВС-7/24() от 20.03.2024	28.03.2024	950	950
АО "ГК "ОСНОВА", ИНН 9715264590	Договор ИВС-13/23(ГКО-1730/23) от 01.12.2023	18.03.2025	187 148	13 188
АО "ГК "ОСНОВА", ИНН 9715264590	Договор ИВС-14/23(ГКО-1756/23) от 01.11.2023	29.05.2025	6 738	-
ДСК Спецстрой-18 ООО, ИНН 5030093837	Договор ИВС-19/25(13/10-2025) от 13.10.2025	23.10.2025	17 483	-
ООО "ЗЕНКОМ", ИНН 5015007791	Договор ИВС-21/25(ПР-01) от 21.08.2025	13.11.2025	12,5	-

МП "ЗИС", ИНН 5015249617	Договор № 20221027/1 от 10.11.2022г.; Договор ИВС-17/25() от 09.10.2025; Договор ИВС-18/25() от 09.10.2025	16.02.2023	1 288	355
АО "ИНЭП-СИСТЕМА", ИНН 7714592570	Договор ИВС-1/20(11-20-1412) от 20.11.2020	31.12.2024	562	562
АО "МОСЭНЕРГОСБЫТ", ИНН 7736520080	Договор ИВС-1/16(11219115) от 29.04.2016	18.12.2025	776	158
ООО "МЭК"	Договор ИВС-17/25() от 09.10.2025; Договор ИВС-18/25() от 09.10.2025	30.10.2025	83	-
АО"ОДИНЦОВСКАЯ ТЕПЛОСЕТЬ", ИНН 5032199740	Договор ИВС-10/23(100/11/ТПВО) от 20.11.2023, Договор ИВС-11/23(101/11/ТПВО) от 20.11.2023	Январь-февраль 2024	454	454
ОДИНЦОВСКИЙ ФИЛИАЛ МОСОБЛЭНЕРГО АО, ИНН 5032137342	Договор ИВС-2/23() от 01.02.2023	22.07.2025	23	23
ЭКОСЕРВИС ООО, ИНН 5015011237	Письмо 33-СЧ-(634) от 18.09.2024	20.09.2024	5000	5 000
Итого дебиторская задолженность, связанная со строительством объектов недвижимости	x	x	**220 518**	**42 690**

3.8. Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)

Информация о капитале и резервах Общества приведена в форме «Отчет об изменении капитала».

Уставный капитал составляет 20 тыс. руб. По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Показатель нераспределенной прибыли по строке 1370 баланса составил 61 928 тыс. руб,

Чистая прибыль (убыток) Общества приведена в Отчете о финансовых результатах.

В отчетном году чистая прибыль Общества составила (51 436) тыс.руб., за 2024 г. получен убыток в размере (29 239) тыс.руб.

Общество является застройщиком . Реализуемый проект – Многоквартирный жилой дом (МО, г. Звенигород, мкр. Восточный)

Доходом застройщика признается экономия (перерасход) по строительству, которая определяется после завершения строительства.

3.9. Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса)

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже:

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ:			**1 452 880**	**272 632**	**4 136**
Займы организаций			**365 893**	**272 632**	**4 136**
в том числе:					
ООО "М-ФИНАНС"					
Договор МФ-117/23(ИВС-6/23) от 24.08.2023	Руб.	31.08.2028	**365 893**	**272 632**	4 136
Кредиты банков			**1 086 987**	**-**	**-**
в том числе:					
ПАО АКБ "МЕТАЛЛИНВЕСТБАНК"					
Договор ИВС-4/25(10596-К) от 14.03.2025	Руб.	13.03.2030	**1 086 987**	**-**	**-**
Итого			**1 452 880**	**272 632**	**4 136**

Информация о сроках и условиях действующих в отчетном периоде займов представлена ниже:

Строка 1410: "Долгосрочные заемные средства"

Контрагент	**Договор**	**Дата возн-я**	**Дата ок-я**	**Зад-сть**	**Сумма, тыс. руб**	**% ставка**
ООО "М-ФИНАНС"	Договор МФ-117/23(ИВС-6/23) от 24.08.2023	25.08.2023	31.08.2028	тело	249 997	19
				проценты	22 635	

ПАО АКБ "МЕТАЛЛИНВЕСТБАНК"	Договор ИВС-4/25(10596-К) от 14.03.2025	14.03.2025	13.03.2030	тело	1 042 213	плавающая
				проценты	44 774	
Итого					**1 452 880**	

Строка 1510: "Краткосрочные заемные средства"

Краткосрочные заемные средства на 31.12.2024 года отсутствуют.

3.10. Прочие долгосрочные обязательства (ст. 1450 Баланса)

Состав прочих долгосрочных обязательств приведен ниже:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Арендные обязательства	-	301	12
Целевые средства по ДДУ	64 285	64 285	
Итого	**64 586**	**64 586**	**12**

Целевые средства по ДДУ -это суммовой остаток перед дольщиками на отчетную дату по объекту строительства «Многоквартирный жилой дом (МО, г. Звенигород, мкр. Восточный») со сроком погашения – до 30.06.2027 года.

3.11. Прочие краткосрочные обязательства (ст. 1550 Баланса)

Состав прочих долгосрочных обязательств приведен ниже:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Арендные обязательства	895	647	239
Целевые средства по ДДУ	11 496	11 496	84 280
Итого	**12 142**	**12 142**	**84 519**

Арендные обязательства представляют собой обязательства по правам пользования предметом аренды в соотв. с ФСБУ 25/2018 перед контрагентами:

- КУМИ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА– 485 тыс. руб. по срокам оплаты с 15.01.2026 г. до 15.12.2026 г.

- Хачатрян Эрик Усикович– 410 тыс. руб. по срокам оплаты с 10.01.2026 г. по 10.09.2026 г.

По строке 15502 отражены обязательства перед дольщиками – 11 496 тыс. руб. со сроком погашения - до 31.12.2026 года.

3.12. Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)

В составе краткосрочной кредиторской задолженности в бухгалтерской отчетности учитываются следующие виды задолженности:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12 942	30 500	4 047
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	2	2	384
Прочая задолженность	16 646	32 508	31 551
Итого	**29 590**	**63 010**	**35 982**

Информация о краткосрочной задолженности с раскрытием контрагентов и оснований ее возникновения приведена ниже:

Кредитор	Основание возникновения задолженности	Дата возникновения	2025 год сумма, тыс. руб	2024 год сумма, тыс. руб
Расчеты с поставщиками, в т.ч.:	x	x	**12 942**	**30 500**
АО "АЛЬФА-БАНК"	Договор ИВС-5/24() от 22.02.2024	17.12.2024	12 730	4 363
Безрукова Наталья Евгеньевна (Нотариус)	Счет 34-СЧ-(216-4/2024) от 20.09.2024	13.12.2024	19	19
АО "ГК "ОСНОВА"	Договор ИВС-14/23(ГКО-1756/23) от 01.11.2023	-	-	9 873
ООО "ДОМКЛИК"	Договор 02-0001656() от 04.09.2019	30.11.2025	136	7
АО "МОСОБЛЭНЕРГО"	Договор ИВС-002/23(160314) от 03.02.2023	01.10.2024	23	23
ООО "СОДРУЖЕСТВО ПАРТНЕРОВ"	Договор ИВС-15/25(0915/29/2025-АК) от 15.09.2025	22.12.2025	33	-
Степанова Галина Германовна ИП	Договор ИВС-17/24() от 29.07.2024	-	-	14 791
ООО "СТРОЙКОНТРОЛЬ"	Договор ИВС-13/23(ГКО-1730/23) от 01.12.2023	-	-	1 400
Расчеты с бюджетом, в т.ч.:	**x**	**x**	**2**	**2**

Прочая задолженность, в т.ч.:	**x**	**x**	**16 646**	**32 508**
Расчеты по оплате труда и подотчетные средства	-	-	-	3
Соболева Мариула Владимировна	Договор беспроцентного займа № 4 от 20.10.2021	01.01.2023	9 500	9 500
КУМИ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА	Договор ИВС-25/24(9288) от 25.12.2024, Договор ИВС-26/24(9285) от 25.12.2024, Договор ИВС-27/24(9286) от 25.12.2024, Договор ИВС-28/24(9287) от 25.12.2024, Договор ИВС-29/24(9284) от 25.12.2024	31.12.2025	67	5
АО "ГК "ОСНОВА"	Договор ИВС-1/23(ГКО-866/23) от 01.08.2023	31.12.2025	2 079	18 000
ООО ФИРМА "ГЕФЕСТ-ЛТД"	инвестиционное соглашение	01.01.2023	5000	5000
Итого	**x**	**x**	**29 590**	**63 010**

3.13. Оценочные обязательства (ст. 1430, 1540 Баланса)

Обществом в бухгалтерской отчетности признаны следующие оценочные обязательства:

Наименование оценочного обязательства	Период	Сумма, тыс. руб.			
		Остаток на начало года	Признано	Погашено	Остаток на конец года
1. Резервы ежегодных отпусков	2025	4	7	4	7

4. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

Доходы от обычных видов деятельности

В отчетном году у организациия дохода не было.

Расходы по обычным видам деятельности

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

Вид расхода	Сумма, тыс. руб.	
	2025 год	2024 год
1. Коммерческие расходы	**59 002**	**36 491**
в том числе:		
Капитальный ремонт зданий и сооружений	-	1 431
Агентское вознаграждение	58 126	35 061
Прочие рекламные расходы	813	-
PR и платежи по связям с общественностью	63	-
3. Управленческие расходы	**4 720**	**3 633**
в том числе:		
Аренда (субаренда) офисных помещений	750	733
Коммунальные услуги в комплексе	-	67
Охрана и безопасность	-	192
Электроэнергия	3 215	592
Расходы на оформление Офисов продаж (вывески, указатели, баннеры, таблички, светокороба, лайтбоксы, постеры на стенах, архитектурный макет…	-	789
Курьерские и почтовые расходы	38	16
Интернет	49	49
Мобильная связь	9	-
Юридические услуги	87	39
Аудиторские услуги	164	110
Консалтинговые услуги	285	74
Прочие информационные услуги	1	1
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	32	28
Взносы с ФОТ	21	21
Заработная плата	71	71
Земельно-имущественные отношения	-	850

Итого расходы по обычным видам деятельности	**63 722**	**40 124**

Проценты к получению

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За прошлый год, тыс.руб.
Проценты, начисленные банком на сумму остатка денежных средств на расчетном счете	254	-
Итого проценты к уплате	**254**	**-**

Проценты к уплате

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За прошлый год, тыс.руб.
Проценты по аренде	65	59
Итого проценты к уплате	**65**	**59**

Прочие доходы и расходы

Прочие доходы в отчетном году у организации отсутствуют:

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За прошлый год, тыс.руб.
Штрафы, пени, неустойки уплаченные, возмещение судебных издержек и убытков по решению суда	-	67
Изменение стоимости предметов аренды	-	3
Списание основных средств и прочих активов	-	1
Списание кредиторской задолженности	-	
Вклад собственника (участника) в добавочный капитал, имущество общества	-	
Итого прочие доходы	**-**	**71**

Прочие расходы представлены следующими статьями:

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За прошлый год, тыс.руб.
Расходы на услуги банков	761	69
Нотариальные услуги	177	41
Штрафы, пени, неустойки уплаченные, возмещение судебных издержек и убытков по решению суда	944	407
Коммунальные услуги в комплексе	834	12

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За прошлый год, тыс.руб.
Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам к уплате	2	2 240
Государственная пошлина	236	43
Административные штрафы	100	
Штрафы и пени по налогам	-	1
Эксплуатационные услуги	55	33
Списание основных средств и прочих активов	-	18
Земельно-имущественные отношения	1 908	-
Итого прочие расходы	**5 018**	**2 865**

5. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Расшифровка показателей Отчета о движении денежных средств приведена ниже:

Наименование показателя		Код	За Январь - Декабрь 2025 г.	За Январь - Декабрь 2024 г.
Денежные потоки от текущих операций				
Поступления - всего		4110	254	-
	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	-	-
	прочие поступления	4119	254	-
Платежи - всего		4120	(1 082 066)	(245 652)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(905 865)	(4 601)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(174)	(313)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(65)	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(175 962)	(4 152)
Сальдо денежных потоков от текущих операций		4100	(1 081 812)	(245 652)
Денежные потоки от инвестиционных операций				
Поступления - всего		4210	-	-
	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	-	-

	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего		4220	-	-
	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	(58)	-
	прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций		4200	-	-
Денежные потоки от финансовых операций				
Поступления - всего		4310	1 084 445	245 992
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	1 084 445	4 005
	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	-	-
	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	-	-
	прочие платежи	4329	(1 731)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций		4300	1 082 714	245 992
Сальдо денежных потоков за отчетный период		4400	844	340
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода		4450	952	612
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода		4500	1 796	952

Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

6. Налог на прибыль

До 1 октября 2023 года Общество применяло Упрощенную систему налогообложения (доход). С 1 октября в связи с вводом в состав участников юридического лица ООО "ГРАНДОРИОН"(размер доли 50 %), Общество перешло на общую систему налогообложения. На момент перехода, при формировании Декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения (с кодом 95), налогооблагаемая база и суммы налога к обязательствам отсутствовали

Прибыль за 2025 год отсутствует, получен убыток в размере 51 436 тыс. руб., в 2024 году убыток составлял 29 239 тыс.руб.

Показатели, руб.	Показатели	Кор. счет	2024	2024
Условный расход по налогу на прибыль	БУ	99.02.1	-	40 368,70
Условный доход по налогу на прибыль	БУ	99.02.2	-17 137 852,52	-7 834 222,11
Отложенные налоговые активы	БУ	09	29 791 370,98	12 413 352,70
Отложенные налоговые обязательства	БУ	77	-12 675 883,58	-4 619 527,88
Постоянное налоговое обязательство (актив)	БУ	99.02.3	17,04	129,00
Налог на прибыль	БУ		0	0

В отчетном году сумма постоянных разниц, повлиявших на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета (текущего налога на прибыль), составила 0,068 тыс. руб. (2024 г. – 0,65 тыс. руб.).

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 (822) тыс. руб. и отражен по статье 2460 отчета о финансовых результатах за 2024 год.

7. Связанные стороны

Список связанных сторон на конец отчетного периода представлен в таблице ниже:

№ п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной
3	ГРАНДОРИОН, ООО (ОГРН 1217700426899)	Совладелец, >=20%
5	ООО "РЕАЛПРЕСТИЖ" ОГРН 1197746511203	Общий руководитель
7	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КОНСТАНТКОМПАНИ, ООО	Общий руководитель
8	С-СТРОЙПЕРСПЕКТИВА, ООО	Общий руководитель
9	ТАРУСОВО, ООО	Общий руководитель
10	Андрианов Владимир Викторович	Совладелец, >=20%
11	Илюхин Павел Викторович	Руководитель (единоличный орган)
12	Николаева Альбина Леонидовна	Совладелец, >=20%
13	Бенефициарный владелец	Ганзюк Сергей Семенович
14	Бенефициарный владелец	Андрианов Владимир Викторович
15	Бенефициарный владелец	Николаева Альбина Леонидовна

Операции со связанными сторонами

Операции между Обществом и связанными сторонами по передаче (поступлению) активов, оказанию (потреблению) услуг или возникновению (прекращению) обязательств представлены в таблице ниже (без учета НДС) :

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 2024 г. (+) задолженность общества, (-) задолженность контрагента
Илюхин Павел Викторович	Руководитель, заработная плата	3	68	-71	0

Вознаграждения основному управленческому персоналу

Выплаты основному управленческому персоналу представлены ниже:

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.	69 (ФОТ) тыс. руб 30 (взносы)	69 (ФОТ) тыс. руб 30 (взносы)
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 отчетном году Общество выплатило основному управленческому персоналу вознаграждения на общую сумму 178 тыс. руб., в том числе:

Перечень вознаграждений	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
1. Краткосрочные вознаграждения: проверить	*57*	*57*
в том числе:		
Оплата труда	57	57
Премии по итогам работы за год		
Прочие краткосрочные выплаты		

8. Обеспечения обязательств и платежей

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Выданные - всего	5810	3 570 155	-	-
в том числе: Залоговые обязательства	5811	3 570 155	-	-

8.1. Условия ведения хозяйственной деятельности Общества

В России продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Перспективы экономической стабильности во многом зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством РФ в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики, а также развития правовой и политической систем.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной. Но российская экономика в отчетном году остается подвержена негативному влиянию таких факторов, произошедших в последние несколько лет, как значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля и введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер. Несмотря на стабилизационные меры, принимаемые Правительством РФ, сохраняется неопределенность относительно доступности капитала и экономического роста, что в будущем может повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в данных обстоятельствах.

8.2. 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 интерпретируются 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.

9. Судебные разбирательства

НОМЕР ДЕЛА	ИСТЕЦ	ОТВЕТЧИК	ИСКОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ	Текущий статус
№ А41-48518/2024, АС Московской обл.	ООО "ОДИНЦОВСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ"	**ООО «СЗ «ИВЕСТСТРОЙ»**	О неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам	Иск удовдлетворен. Подана апелляционная жалоба.

			строительного подряда.	
А40-76523/2025, АС города Москвы	ООО СЗ "ИВЕСТСТРОЙ"	**ИП СИДОРОВ ТИХОН АНДРЕЕВИЧ, ООО "ДОРСТРОЙРЕСУРС"**	О неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам строительного подряда.	В производстве. Рассматривается в первой инстанции..
А41-80678/2023, АС Московской области	ООО СЗ "ИВЕСТСТРОЙ"	**Управление Росреестра по МО**	Об обжаловании отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (административные правоотношения).	Возможно обжалование. Вынесен финальный акт судом кассационной инстанции, срок обжалования истекает 06.01.2026.

10. Охрана окружающей среды

Деятельность Общества в отчетном году осуществлялась в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране окружающей среды. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих органов в адрес Общества не предъявлялось.

При существующей системе контроля руководство Общества считает, что в настоящий момент не имеется существенных обязательств, связанных с нанесением ущерба окружающей среде. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменений действующего законодательства, регулирования гражданских споров или изменений в нормативах, по оценкам руководства Общества, не являются существенными.

11. Информация по сегментам

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов и оценке результатов деятельности Общества, осуществляют анализ деятельности в целом, как единого сегмента.

12. Прекращаемая деятельность

В отчетном году прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не было.

13. Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

14. Управление рисками

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

14.1.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 практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как ставки доходности по финансовым вложениям Общества являются фиксированными, кредитный портфель Общества также представлен заимствованиями с фиксированной процентной ставкой .

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.

14.2. Кредитные риски

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств .

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

14.3. 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 принимается 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.

14.4. Правовые риски

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

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

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. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

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.

14.5. 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 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.

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.

14.6. Репутационный риск

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (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.

15. *Условия продолжения деятельности в будущем. Непрерывность деятельности*

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и будет способно реализовать собственные активы и погасить обязательства в ходе нормальной операционной деятельности.

По мнению руководства Общества, существенная неопределенность относительно способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем отсутствует.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

Руководством проведена оценка способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно, как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты. При этом, не установлены события (условия), которые могут вызвать сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Общество ведет свою деятельность на территории Российской Федерации и не сталкивалось с такими последствиями, как сбой в деятельности в результате приостановки производства, сбой в поставках, снижение спроса и трудности с переводами средств, курсом валют и привлечением финансирования.

Однако ввиду неопределенности и продолжительности событий, Общество не может точно и надежно оценить влияние данных событий на свое финансовое положение в дальнейшем. Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

16.*События после отчетной даты*

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

Генеральный директор
ООО "СЗ "ИВЕСТСТРОЙ" П.В. Илюхин



25 февраля 2026 г