

**Общество с ограниченной ответственностью
"Специализированный застройщик ЛЕВЕНЦОВКА ПАРК"**

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год**

Пояснения являются частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ЛЕВЕНЦОВКА ПАРК" (далее – Общество) за 2025 год, подготовлены в соответствии с действующим законодательством РФ.

В данных пояснениях к бухгалтерской (финансовой) отчетности, если не указано иное, стоимостные показатели представлены в тысячах рублей, учет ведется в рублях РФ, пересчета обязательств и курсовых разниц нет. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ЛЕВЕНЦОВКА ПАРК"

Сокращенное наименование: ООО "СЗ ЛЕВЕНЦОВКА ПАРК"

Юридический адрес Общества: 344006, г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, 142/50, этаж 2, ком.7А

Фактический адрес Общества: 344006, г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, 142/50, этаж 2, ком.7А

Общество учреждено в 2010 году.

Уставный капитал Общества составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей.

Высшим органом управления Общества, осуществляющим свою деятельность в соответствии с положениями Устава Общества, внутренними документами, требованиями законодательства Российской Федерации, является Общее собрание Общества.

Участники Общества на 31.12.24 г:

Акционерное общество «УК ЭНЕРГОСФЕРА»

ОГРН 1037739726760, владеющее 100% уставного капитала общества.

Руководство производственной, операционной, финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществлял единоличный исполнительный орган - управляющая организация ООО «ТЭН-Девелопмент», ИНН 6670277383.

Данные о государственной регистрации Общества:

ОГРН 1106194005301 (Свидетельство о регистрации серия 61 №006693245, дата выдачи: 20.10.2010 г., выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 24 по Ростовской области, г. Ростова-на-Дону).

ИНН 6168034064 / КПП 616401001 (Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе серия 61 № 006089918, дата выдачи 24.12.2008 г., выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Кировскому району г. Ростова-на-Дону).

Общество осуществляет следующие виды деятельности:

Строительство жилых и нежилых зданий.

Консультирование по вопросам коммерческой деятельности управления.

Предоставление посреднических услуг по аренде нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе.

В 2025 и 2024 гг сотрудников нет. Среднесписочное количество сотрудников на 31.12.2024 и 31.12.2025 равно нулю.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ.

2.1 Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г), а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». В связи с тем, что общество является специализированным застройщиком, при формировании отчетности учтены требования федеральных и отраслевых стандартов, в частности, положения федерального закона ФЗ-214 от 30.12.2004 г «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» с изменениями и дополнениями на отчетную дату.

Информация, раскрываемая в бухгалтерской отчетности (включаемая в бухгалтерскую отчетность), формируется в порядке, установленном соответствующими федеральными стандартами бухгалтерского учета (п.2 ФСБУ 4/2023) и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета, принимаемыми в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее соответственно - федеральные стандарты, отраслевые стандарты, Федеральный закон "О бухгалтерском учете").

2.2 Изменения в учетной политике

В учетную политику для целей бухгалтерского учета на 2025 году внесены дополнения по порядку проведения инвентаризации и составления отчетности, вызванные вступлением в силу ФСБУ 28/2023 и 4/2023.

2.3 Способы оценки имущества

В соответствии с п. 1 ст. 11 Федерального закона № 402-ФЗ оценка имущества и обязательств производится для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в денежном выражении.

Оценка имущества, приобретенного за плату, осуществляется путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку; имущества, полученного безвозмездно, по рыночной стоимости на дату оприходования; имущества, произведенного в самой организации, по стоимости его изготовления.

Инвестиционная недвижимость учитывается по стоимости приобретения.

Начисление амортизации основных средств и нематериальных активов производится независимо от результатов хозяйственной деятельности Общества в отчетном периоде.

2.4 Основные средства

В составе основных средств отражаются земельные участки, здания и другие виды основных средств со сроком использования более 12 мес.

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

В бухгалтерской отчетности основные средства показываются по первоначальной стоимости с учетом затрат по модернизации, реконструкции, достройке, дооборудованию и частичной ликвидации за минусом суммы амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Переоценка основных средств не проводится.

Доходы и расходы от выбытия основных средств отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

В соответствии с ФСБУ 25/2018 в составе основных средств Общество признает предметы аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательств по аренде в пассиве. Объекты долгосрочной аренды как ППА (земельные участки, арендованные у ДИЗО РО) отражаются на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства" на сч.01.03 "Аренднованное имущество".

Стоимость права пользования активом принимается по фактической стоимости (п.13 ФСБУ 25/2018). Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин (п.15 ФСБУ 25/2018). Для вновь заключаемых договоров аренды, соответствующих п.5 ФСБУ 25/2018, процент дисконтирования устанавливается в размере КС ЦБ РФ на дату заключения договора. Для вновь заключаемых договоров аренды, соответствующих п.5 ФСБУ 25/2018 на неопределенный срок, предполагаемый срок аренды принимается равным 2 годам.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей (п. п. 10, 17, 18 ФСБУ).

В бухгалтерской отчетности сумма задолженности по арендным обязательствам отражается в составе прочих долгосрочных обязательств в сумме арендных обязательств, уменьшенных суммой НДС и процентов по арендным обязательствам. Сумма обязательств по арендным платежам отражается в составе кредиторской или дебиторской задолженности.

Аренднованные основные средства, не подпадающие под критерии ФСБУ 25/2018, отражаются за балансом с равномерным признанием в затратах сумм арендной платы по договору.

Общество является специализированным застройщиком и осуществляет строительство объектов недвижимого имущества за счет собственных и привлеченных денежных средств на земельных участках, полученных в аренду.

2.5 Запасы

В составе запасов отражаются материалы, инвентарь, незавершенное производство по строительству объектов, предназначенных для передачи дольщикам и продажи, за счет привлеченных и собственных денежных средств, затраты, связанные со строительством объектов, произведенные на стадии подготовки строительства до момента получения

разрешения на строительство, НДС по данным расходам, товары для продажи, а также построенные, но не переданные объекты.

В составе незавершенного производства по строительству объектов недвижимости с привлечением средств дольщиков учитываются:

- аренда земельных участков, затраты на выкуп инвестиционных прав, выплаты за оформление земельно-правовых отношений,
- проектно-изыскательские, геодезические и т.п. работы,
- подготовка территории строительства,
- работы по изготовлению исходно-разрешительной, проектной, градостроительной и т.п. документации,
- строительно-монтажные работы по возведению объектов строительства многоквартирных жилых домов, объектов инженерной и социальной инфраструктуры в рамках комплексного развития территории,
- затраты на подключение к сетям и отпуск мощностей,
- поставка и монтаж оборудования,
- проценты к уплате по кредитам и займам, и иные платежи, связанные с предоставлением кредита на строительство объекта,
- электроснабжение и другие коммунальные расходы,
- услуги технического заказчика,
- благоустройство и озеленение территории объекта строительства,
- содержание заказчика-застройщика,
- другие аналогичные по назначению затраты.

После получения документа «Разрешение на ввод в эксплуатацию» затраты, признанные при строительстве объекта, формируют себестоимости объектов реализации, которые определяются пропорционально площади каждого помещения. Затраты по помещениям, построенным по ДДУ, списываются за счет средств дольщиков. Затраты по помещениям, построенным без привлечения средств дольщиков формируют себестоимость объекта продажи.

Объекты недвижимости, построенные без привлечения средств дольщиков, учитываются на сч.41 в разрезе объектов реализации - квартира, кладовая, нежилое помещение, машино-место и т.п. по фактической себестоимости.

2.6 Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев по условиям договора. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

2.7 Дебиторская задолженность

В составе дебиторской задолженности отражаются расчеты с поставщиками, покупателями, по налогам и сборам, расчеты по арендным платежам, расчеты по выданным беспроцентным займам, расчеты с прочими контрагентами, а также расчеты с дольщиками по договорам долевого участия (ДДУ).

Общество создает резервы по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

2.8 Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств остатки на расчетных счетах, депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее,

банковские аккредитивы, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки:

- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;
- иные взаимно обусловленные платежи и поступления.

2.9 Уставный, добавочный и резервный капитал

Размер уставного капитала соответствует установленной величине в уставе общества.

2.10 Учет расходов по займам и кредитам

Учет кредитов и займов ведется по видам заимствований (выданные в рублях, выданные в валюте, займы по облигациям и т.д.), срокам погашения, контрагентам и заключенным с ними договорам.

Задолженность по полученным займам и кредитам показывается с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов согласно условиям договоров.

Проценты начисляются ежемесячно по окончании каждого отчетного периода. В случае получения от заимодавца расчета процентов, приходящегося на разные отчетные периоды, сумма процентов подлежит распределению и включению в сумму задолженности отдельно по каждому месяцу.

Проценты по кредитам и займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. Проценты по кредитам и займам, полученным на финансирование строительства, формируют стоимость объекта строительства.

2.11 Кредиторская задолженность

В составе кредиторской задолженности учитываются расчеты с покупателями, поставщиками, расчеты по налогам, взносам, расчеты с персоналом, расчеты по аренде, расчеты с прочими контрагентами, а также расчеты с дольщиками по договорам долевого участия (ДДУ).

Сумма обязательств общества по зарегистрированным договорам долевого участия (ДДУ) отражается в п. IV "Долгосрочные обязательства" в составе стр.1450 и в п. V "Краткосрочные обязательства" в составе стр.1550 в зависимости от сроков действия договоров, с одновременным отражением расчетов с дольщиками по стр 1230 и 1520.

2.12 Оценочные обязательства

Общество признает следующие оценочные обязательства при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

- оценочные обязательства на сумму ожидаемых предстоящих расходов, связанных со строительством, которые будут произведены после сдачи объекта строительства в эксплуатацию,

- оценочные обязательства по незавершенным на отчетную дату судебным разбирательствам и разногласиям с налоговыми органами. Данное оценочное обязательство признается в случаях, если отток экономических выгод вероятен. Суммы признанного оценочного обязательства по незавершенным на отчетную дату судебным разбирательствам и разногласиям с налоговыми органами относятся на прочие расходы.

2.13 Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Общество осуществляет строительство МКЖД (многоквартирных жилых домов) и нежилых зданий для третьих лиц (инвестор/дольщик) с получением от них средств финансирования для строительства (далее – деятельность Застройщика)

Доход по договорам долевого участия (ДДУ) определяется Застройщиком по окончании строительства объекта на дату передачи объекта инвестору/дольщику на основании акта приема-передачи объекта по ДДУ и/или на дату подписания акта реализации инвестиционного проекта по договорам инвестирования. При получении отрицательного финансового результата в виде разницы между сумой привлеченных средств инвесторов и фактическими затратами застройщика признается убыток

Доход от реализации объектов недвижимости по договорам купли-продажи (ДКП) и формирование финансового результата определяются на дату акта приема-передачи объекта продажи.

В составе доходов отражены также доходы по договорам аренды помещения, по договорам субаренды земельных участков и услуги застройщика – ежемесячное признание дохода в сумме понесенных затрат. В составе расходов застройщика учитываются расходы по содержанию застройщика – оплата труда и налогов по зарплате, расходы на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затраты, связанные с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика,

Затраты, осуществляемые по основной деятельности застройщика, формируют стоимость объектов строительства и включают в себя затраты, производимые до момента получения разрешения на строительство (оформление земельного участка, арендная плата или земельный налог, освобождение территории строительства, исходно-разрешительная документация и т.п.) и затраты с момента получения разрешения, связанные со строительством объектов (проектная документация, строительные-монтажные работы, проценты по кредитам, оборудование, услуги техзаказчика и т.п.)

Расходы по деятельности застройщика формируют себестоимость продаж на дату акта приема-передачи объекта.

Косвенные расходы (управленческие, коммерческие) ежемесячно признаются в полном объеме как расходы по обычным видам деятельности.

2.14 Прочие доходы и расходы

В составе прочих доходов отражаются восстановление неиспользованных резервов по оценочным обязательствам на ожидаемые предстоящие расходы, связанные со строительством, проценты к получению на остаток денежных средств и другие доходы.

В составе прочих расходов отражаются штрафы, пени, неустойки по договорам, услуги банков, процентные расходы по арендным платежам, отчисления в оценочные резервы, убытки прошлых лет, расходы на благотворительность и другие расходы.

В отчете о финансовых результатах Обществом показывается развернуто:

- прочие доходы от выбытия объектов основных средств и связанные с этим прочие расходы;

В отчете о финансовых результатах Общество показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы в следующих случаях:

- правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение расходов;

- доходы и расходы, возникшие в результате одного и того же или аналогичного по

характеру факта хозяйственной жизни, не являются существенными для характеристики финансового положения Общества.;

- прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обесценение МПЗ, резервы сомнительных долгов), а также оценочных обязательств одного вида (п. 18.2 ПБУ 9/99, п. 21.2 ПБУ 10/99);

- все положительные и отрицательные курсовые разницы

2.15 Отложенные налоги

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые активы и постоянные налоговые обязательства, т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль, в текущем и (или) последующих отчетных периодах.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных бухгалтерского учета. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль отчетного периода, с учетом суммы удержанного налога по дивидендам полученным.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются развернуто в составе внеоборотных активов (строка 1180 «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса) и долгосрочных обязательств (строка 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса) соответственно.

3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ.

3.1 Основные средства, доходные вложения в материальные ценности, НМА.

В 2025 г изменение в составе основных средств связано со списанием двух объектов ОС и с расторжением двух договоров долгосрочной аренды земельных участков (ППА), т.к. завершено строительство корпусов, а также с ежегодным изменением сумм арендной платы по всем земельным участкам.

Сведения о составе внеоборотных активов	на 31.12.25, т.р.	на 31.12.24, т.р.
Основные средства	62 872	83 697
Офисное оборудование	2 608	3 260
Другие виды основных средств		161
Земельные участки (ППА)	60 264	80 276
Доходные вложения в материальные ценности		
Здания	5 458	5 661
Итого	68 330	89 358
Арендованные основные средства за балансом (не подпадающие под критерии ФСБУ 25/2018)		
Офисное помещение	165	165
Земельные участки	4 566	4 566
Итого	4 731	4 731

Основные средства по состоянию на 31.12.23, 31.12.24, 31.12.25 в залог не передавались.

3.2 Запасы

В составе запасов более 90% составляют затраты незавершенного производства – капитализируемые средства для целей строительства МКЖД и НДС, связанный со

строительством.

В 2025 г продолжалось строительство 8 корпусов, в т.ч. три корпуса сданы. Запасы в залог не передавались, резерв под обесценения не создавался.

3.3 Дебиторская задолженность

Основную долю дебиторской задолженности на 31.12.25 составляют расчеты с дольщиками по ДДУ – 52%, авансы генеральному подрядчику ООО «Р-Строй» – 7%, а также выданный беспроцентный займ ООО «СЗ ТЭН-Строй» – 38%.

3.4 Денежные средства и их эквиваленты

Движение денежных средств Общества проходило по 11 расчетным счетам – основной р/счет, р/счета для обеспечения финансирования по каждому строящемуся корпусу, р/счета для обеспечения расчетов по залоговым обязательствам.

Основную долю поступлений составляют денежные средства покупателей и дольщиков за объекты в МКЖД (32%) и кредитные средства на строительство МКЖД (67%).

Основную долю платежей составляют оплаты поставщикам (75%, в том числе, оплата генподрядчику ООО «Р-Строй» 63 %), выдача займов ГК ТЭН (19%).

Денежные средства, ограниченные в использовании на 31.12.23, 31.12.24, 31.12.25 г. отсутствуют.

3.5 Уставный капитал

В течении 2025 г. изменения в составе участников отсутствовали.

По итогам 2024 г распределение прибыли не производилось, дивиденды не выплачивались.

Изменение по стр.1370 соответствует прибыли общества за год (стр.2400).

3.6 Заемные средства

Основную часть заемных средств по-прежнему составляют кредиты от ПАО СБ РФ при применении обществом способа расчетов с покупателями по ДДУ через эскроу-счета.

Контрагент, договор	сумма кредита/займа на 31.12.25, т.р.	Проценты на 31.12.25, к погашению в конце срока, т.р.,	срок погашения
Расчеты по долгосрочным кредитам и займам на 31.12.25			
СБЕРБАНК ПАО			
Договор КЛ№400F00Y6CMF-001 от 28.06.2024 (к.8-12,8-23)	1 198 717	52 512	28.03.2027
Договор КЛ№400F00Y6CMF-003 от 28.06.2024 (к.8-14)	755 774	105 169	28.03.2028
ККПД-ИНВЕСТ СЗ ООО			
Договор №00961-045/2017 от 06.07.2017	19 792	7 293	30.06.2029
Договор №05657-045/2021 от 23.09.2021 (беспроцентный)	317 630		30.06.2029
Договор уступки №08258-079/2021 от 25.01.22 (беспроц. займы №02282-011/2017, №02811-ПАТ/2017)	163 101		30.06.2029
ЭНЕРГОСФЕРА УК АО			

Соглашение о новации №07507-011/2021 от 03.12.2021	401 139		30.06.2029
Итого	2 856 153	164 973	
Всего по долгосрочным кредитам и займам	3 021 127		
Расчеты по краткосрочным кредитам и займам на 31.12.25			
СБЕРБАНК ПАО			
Договор КЛ№400F00Y6CMF-002 от 28.06.2024 (к.8-13)	611 687	79 902	28.12.2026
Всего по краткосрочным кредитам и займам	691 589		

3.7 Кредиторская задолженность

Основную долю кредиторской задолженности составляют расчеты поставщиками – 89% (в т.ч. с генподрядчиком ООО «Р-Строй» 74%).

Суммы обязательств общества по зарегистрированным договорам долевого участия (ДДУ) выделены в строках прочих долгосрочных и краткосрочных обязательств в соответствии со сроком погашения по стр. 1450 и 1550.

3.8 Оценочные обязательства и резервы

В составе оценочных обязательств на 31.12.25 г отражены резервы на предстоящие расходы незавершенных работ по сданным объектам (работы по благоустройству, озеленению и т.п.) - 77%, резерв по судебным разбирательствам – 23%.

3.9 Раскрытие информации по доходам и расходам

	Доходы, т.р. без НДС		Расходы, т.р.	
	2025 г	2024 г	2025 г	2024 г
Реализация объектов недвижимости	628 197	685 135	450 136	178 002
Услуга застройщика	764 472	179 589	313 519	179 589
Доходы от аренды	1 767	1 703	740	1 047
Итого	1 394 436	866 427	764 395	358 638

Статьи затрат	2025 г, т.р.	2024 г, т.р.
Коммерческие расходы		
Комиссия банка - субсидирование ипотеки	18 258	176
Коммунальные расходы объектов, находящихся в продаже	3 048	7 762
Программы для ЭВМ и базы данных - неисключительные лицензии на их использование,	354	1 738
Прочие затраты	131	
Расходы по регистрации недвижимости (на продажу),	5 709	379
Расходы по рекламе	350	38
Услуги субагентов риэлторская деятельность	31 580	9 972
Итого	59 430	20 065

Прочие доходы	2025 г, т.р.	за 2024 г, т.р.
Восстановление оценочных резервов	10 529	4 101
Излишки ТМЦ и ОС	14 166	
Изменение стоимости предметов аренды	607	1 199
Поступления и расходы от реализации прочего имущества	14 167	
Поступления и расходы от реализации прочих работ, услуг,		1 839
Проценты к получению на остаток денежных средств,	9 167	11 470

Штрафы, пени, неустойки по договорам с покупателями недвижимости,		716
Прочие	30	26
Итого	48 666	19 351

Прочие расходы	2025 г, т.р.	за 2024 г, т.р.
Банковские услуги,	456	430
Доходы (расходы) связанные с объектами строительства	79 118	
Оценочное обязательство		181
Поступления и расходы от реализации прочего имущества	14 166	
Поступления и расходы от реализации прочих работ, услуг,		1 593
Процентные расходы по арендным платежам	5 718	6 785
Прочие внереализационные доходы (расходы)	1 123	174
Судебные доходы (расходы) и арбитражные сборы	150	455
Штрафы, пени, неустойки по договорам	943	4 095
Итого	101 674	13 713

3.10 Расчеты по налогу на прибыль

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» в результате применения различных правил учета расходов и доходов в бухгалтерском и налоговом учете образовалась разница между бухгалтерской и налогооблагаемой прибылью, которая отражена в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах. В 2024 г ставка налога на прибыль составляла 20%, с 01.01.25 – 25%.

Для расчета разниц между бухгалтерским и налоговым учетом используется балансовый метод с отражением ПР и ВР в учете.

Информация о расчете налога на прибыль представлена в таблице:

Показатель	2025 г, т.р.	за 2024 г, т.р.
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	517 602	493 363
Налог на прибыль	(131 528)	(97 612)
в том числе:		
текущий налог на прибыль	(70 133)	(99 480)
отложенный налог на прибыль	(61 395)	1 868
Прочее (пени)	(81)	
Чистая прибыль (убыток)	385 993	395 751

3.11 Связанные стороны

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с Обществами, которые являются связанными сторонами.

В состав связанных сторон входят:

- Основное хозяйственное общество;
- Основной управленческий персонал (генеральный директор);
- Прочие связанные стороны.

АО «УК «ЭНЕРГОСФЕРА» принадлежит 100% уставного капитала Общества.

С 26.07.23 полномочия ЕИО переданы управляющей организации ООО «ТЭН-Девелопмент», ИНН 6670277383.

Информация о бенефициарах и аффилированных лицах.

Ф.И.О.	Должность, наименование организации
Романович Юрий Алексеевич	Директор Управляющей компании ООО «ТЭН-Девелопмент»

Ф.И.О.	Основание для признания бенефициарным владельцем
Трофимов Сергей Владимирович	Владеет 29,75% доли контролирующего Общества ООО СЗ «ТЭН-Строй»
Пименова Ирина Анатольевна	Владеет 28% доли контролирующего Общества ООО СЗ «ТЭН-Строй»
Трофимова Анна Сергеевна	Владеет 28% доли контролирующего Общества ООО СЗ «ТЭН-Строй»

Виды и объем операций со связанными сторонами, включая существенные денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами за отчетный период:

Поступления на р/счет	2025, т.р.
ККПД АО (ККПД ЗАО)	
возврат авансов	1 613
ККПД-ИНВЕСТ СЗ ООО	
Поступления от аренды недвижимости	307
Поступления от долгосрочных займов полученных	93 930
Поступления от реализации недвижимости	86 038
Итого поступлений	181 888
Списания с р/счета	
ККПД-ИНВЕСТ СЗ ООО	
Аренда объектов недвижимости, в том числе офисов	392
Погашение долгосрочных займов полученных	66 500
Поступления от реализации недвижимости	15 241
Реклама	100
ПАТРИОТ-СЕРВИС АО	
Коммунальные расходы объектов находящихся в продаже (с даты передачи УК)	1 979
Р-СТРОЙ ООО	
Поставка и монтаж оборудования	39 314
СМР - Благоустройство и озеленение территории	54 516
СМР - Внутренние инженерные системы	294 654
СМР - Внутриквартальные сети - Водоснабжение и водоотведение	116 399
СМР - Внутриквартальные сети - Теплоснабжение	43 309
СМР - Внутриквартальные сети - Электроснабжение	56 989
СМР - Временные здания и сооружения	9 278
СМР - Монтаж конструкций надземной части	1 713 876
СМР - Монтаж конструкций подземной части нулевого цикла	153 457
СМР - Отделка и меблировка квартир	175 984
СМР - Подготовка территории строительства	28 936
ТЭН ГК ООО (ООО ГК "ТЭН")	
Консультационные услуги	36 000
ТЭН-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	
Консультационные услуги	50 400
Реклама	18 480
Услуги субагентов (риэлторская деятельность)	54 683
Итого списаний	2 930 487

3.12 Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу.

В 2025 и 2024 гг выплат управленческому персоналу не было. Выплаты ЕИО (ООО ТЭН-Девелопмент) за услуги по управлению составили 50 400 т.р. в 2025 г и 41 600 т.р. в 2024 г.

3.13 Полученные и выданные обязательства

Выданные обеспечения обязательств на 31.12.25

Организация / Гарант, которые предоставили обеспечение - ООО "СЗ Левенцовка Парк"

Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение - ПАО Сбербанк

Номер договора, по которому выдано обеспечение	Вид обеспечения	Стоимость обеспечения по договору, тыс.руб	Дата	Дата
			начала действия договора обеспечения	окончания действия договора обеспечения
ДЗ11_400В007W0	Залог прав по договору залогового счета	вся сумма денежных средств на залоговом счете	24.07.2023	28.09.2028
ДП12_400В007W0	Поручительство за ООО СЗ «ТЭН-СТРОЙ»	2 160 131	24.07.2023	28.09.2028
ДЗ02_400В00КР5	Залог прав по договору залогового счета	вся сумма денежных средств на залоговом счете	24.07.2023	28.06.2031
ДП06_400В00КР5	Поручительство за ООО «СЗ «ПИОНЕР СИТИ»	4 172 591	24.07.2023	28.09.2030
ДП06_400В00КР6	Поручительство за ООО «СЗ «ПИОНЕР СИТИ»	4 970 299	24.07.2023	28.06.2031
ДЗ01_400F00Y6CMF-001	Залог имущественных прав (жилые и нежилые помещения)	1 859 012	04.07.2024	31.12.2027
ДИ01_400F00Y6CMF-001	Залог права аренды на земельный участок	147 112	05.07.2024	31.12.2027
ДЗ01_400F00Y6CMF-002	Залог имущественных прав (жилые и нежилые помещения)	878 879	04.07.2024	31.03.2027
ДИ01_400F00Y6CMF-002	Залог права аренды на земельный участок	64 832	03.07.2024	31.03.2027
ДЗ01_400F00Y6CMF-003	Залог имущественных прав (жилые и нежилые помещения)	1 417 492	04.07.2024	28.03.2028
ДИ01_400F00Y6CMF-003	Залог права аренды на земельный участок	118 057	05.07.2024	28.03.2028
ДП08_400Z00VR3MF-001	Поручительство за ООО СЗ «ТКО ЛОГИСТИК»	8 124 798	03.06.2024	28.09.2031

Итого		23 913 203		
--------------	--	-------------------	--	--

Кроме этого, в обеспечениях выданных учтены суммы денежных средств, поступивших на счета-эскроу – 720 141 т.р.

Полученные обеспечения обязательств на 31.12.2025 г.

Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение - ПАО Сбербанк

Организация / Гарант, которые предоставили обеспечение	Номер договора, по которому получено обеспечение	Стоимость обеспечения по договору, т.р.	Дата	Дата
			начала действия договора обеспечения	окончания действия договора обеспечения
Вид обеспечения	Поручительство			
ООО «Р-Строй»	ДП04_400F00Y6CMF-001	1 789 629	02.07.2024	31.12.2030
ООО «Р-Строй»	ДП04_400F00Y6CMF-002	762 743	02.07.2024	31.03.2030
ООО «Р-Строй»	ДП04_400F00Y6CMF-003	1 253 997	03.07.2024	28.03.2031
Романович Юрий Алексеевич	ДП02_400F00Y6CMF-001	1 789 629	03.07.2024	28.03.2030
Романович Юрий Алексеевич	ДП02_400F00Y6CMF-002	762 743	01.07.2024	28.12.2029
Романович Юрий Алексеевич	ДП02_400F00Y6CMF-003	1 253 997	01.07.2024	28.03.2031
Смирнов Геннадий Константинович	ДП03_400F00Y6CMF-001	1 789 629	01.07.2024	28.03.2030
Смирнов Геннадий Константинович	ДП03_400F00Y6CMF-002	762 743	01.07.2024	28.12.2029
Смирнов Геннадий Константинович	ДП03_400F00Y6CMF-003	1 253 997	01.07.2024	28.03.2031
Трофимов Сергей Владимирович	ДП01_400F00Y6CMF-001	1 789 629	01.07.2024	28.03.2030
Трофимов Сергей Владимирович	ДП01_400F00Y6CMF-002	762 743	01.07.2024	28.12.2029
Трофимов Сергей Владимирович	ДП01_400F00Y6CMF-003	1 253 998	01.07.2024	28.03.2031
Вид обеспечения	Залог доли в уставном капитале			
АО «УК «ЭНЕРГОСФЕРА»	Д302_400F00Y6CMF-001	10	03.07.2024	28.03.2030
АО «УК «ЭНЕРГОСФЕРА»	Д302_400F00Y6CMF-002	10	03.07.2024	28.12.2029
АО «УК «ЭНЕРГОСФЕРА»	Д302_400F00Y6CMF-003	10	03.07.2024	28.03.2031
Итого		15 225 507		

Кроме этого, в обеспечениях полученных учтены суммы денежных средств по гарантийным (страховым) удержаниям подрядчиков в сумме 4 352 т.р.

3.14 Информация о крупных сделках

В 2024 и 2025 годах крупных сделок (более 25% балансовой стоимости активов) в обществе не было.

3.15 Информация о государственной помощи.

В 2024 и 2025 году государственная помощь не предоставлялась и не получалась.

3.16 Информация о чрезвычайных фактах

В 2024 и 2025 году чрезвычайных фактов не зафиксировано.

3.17 События после отчетной даты

В период после отчетной даты и до момента подписания отчетности не было выявлено фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности общества за отчетный период.

3.18 Информация об итогах годовой инвентаризации

Годовая инвентаризация активов и обязательств общества за 2025 проведена в соответствии с ФСБУ 28/2023. В результате инвентаризации отклонений (недостачи / излишки) не зафиксировано.

4. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Условия ведения деятельности Общества

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, бухгалтерской (финансовой) и денежно-кредитной политики.

Рыночные колебания и снижение темпов экономического развития в мировой экономике, санкционные ограничения также привели к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества. В настоящее время невозможно определить, каким именно может быть это влияние. Руководство Общества считает, что данные обстоятельства не влияют на способность общества продолжать свою деятельность непрерывно в течение 12 мес. После отчетной даты и считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

Кредитный риск

Общество может привлекать кредиты с российского финансового рынка. При неблагоприятном развитии ситуации на российском рынке банковских услуг рост процентных ставок отразится на финансовом результате и сможет снизить собственный капитал общества. В качестве мер по управлению данными рисками общество сокращает привлечение кредитных средств.

Риск ликвидности

Данный риск состоит в том, что Общество может быть неспособно своевременно погашать свои обязательства. Общество управляет своей ликвидностью таким образом, чтобы обеспечить наличие достаточных средств, необходимых для погашения своих

обязательств с тем, чтобы избежать необоснованных убытков и негативного влияния на репутацию. В этой связи общество проводит политику планирования бюджета, прогнозирования движения денежных потоков. Данные мероприятия позволяют вовремя обнаружить недостаток ликвидности и своевременно привлечь или перераспределить необходимые финансовые ресурсы.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства.

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества данного законодательства применительно к операциям и деятельности компаний Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. 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. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. 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, по состоянию на 31 декабря 2025 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

5. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Информация о чистых активах общества представлена в таблице:

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г, т.р.	На 31 декабря 2024 г, т.р.	На 31 декабря 2023 г, т.р.
Чистые активы	1 185 325	799 332	403 581

С февраля 2022 г ряд стран ввел пакет санкций, которые оказывают негативное влияние на экономику страны в целом. Невозможно определить, как долго сохранится повышенная волатильность и на каком уровне в конечном итоге, стабилизируются курсы валют. Руководство не может с какой-либо степенью уверенности предсказать влияние всей этой неопределенности на будущую деятельность Организации.

Тем не менее, Общество не имеет серьезных внешних обязательств, и хотя эти неопределенности могут повлиять на будущие дивидендные доходы участников, это не влияет на способность Организации продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Поскольку ситуация нестабильна и быстро развивается, руководство не может надежно оценить потенциальное воздействие этих обстоятельств на Общество на дату составления настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Настоящая отчетность подписана 26 марта 2026 г.

Директор ООО «ТЭН-Девелопмент»
/ЕИО ООО "СЗ Левенцовка Парк "/

Романович Ю.А.