

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ
РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД
Общество с ограниченной ответственностью
"Специализированный Застройщик "Метрикс Мега"

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ.....	2
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	3
ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА	12
ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ	21
ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	25
НАЛОГИ ЗА 2025 ГОД.....	25
ПОЛНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О НАЛИЧИИ СВЯЗАННЫХ СТОРОН И ОПЕРАЦИЙ С НИМИ ЗА 12 МЕСЯЦЕВ 2025 Г.....	29
ИНФОРМАЦИЯ О БЕНЕФИЦИАРНЫХ ЛИЦАХ ОБЩЕСТВА	29
ПЕРЕЧЕНЬ КРУПНЫХ СДЕЛОК, СОВЕРШЕННЫХ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МЕТРИКС МЕГА» ЗА 2025 ГОД	30
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	31
РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ В ГОДОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ.	31
СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	33
ИНФОРМАЦИЯ О ВЛИЯНИИ ПАНДЕМИИ COVID-19 НА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОБЩЕСТВА .	

[ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ](#)

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Метрикс Мега"

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО «Специализированный застройщик «Метрикс Мега»

Адрес (место нахождения) юридического лица:

Место нахождения: 350005, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г.О. ГОРОД КРАСНОДАР, Г КРАСНОДАР, УЛ КОРЕНОВСКАЯ, Д.2 К.1, ПОМЕЩ.98

Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа:

350005, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г.О. ГОРОД КРАСНОДАР, Г КРАСНОДАР, УЛ КОРЕНОВСКАЯ, Д.2 К.1, ПОМЕЩ.98

Телефон: +7(918) 492 21 00

Сведения об образовании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Метрикс Мега" (далее—Общество), создано на основании Решения №1 от 07.04.2023 года единственного учредителя ООО Специализированный застройщик «Метрикс Мега» ИНН 2311348210.

12 апреля 2023 года, регистрирующим органом, Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Краснодарскому краю, Обществу присвоен основной государственный регистрационный номер (ОГРН) № 1232300021470.

Общество поставлено на налоговый учет в Инспекции Федеральной налоговой службы №4 по г. Краснодару, 12.04.2023 года присвоен индикаторный номер налогоплательщика (ИНН) 2311348210, код причины постановки на налоговый учет (КПП) 231101001, о чем сделана запись в ЕГРЮЛ № 2232300410923 от 12.04.2023 г.

Общество является Членом саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства и их обязательствах «Черноморский Строительный Союз» регистрационный номер 1767.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Метрикс Мега" является компанией со 100% российским капитаном. Участниками Общества являются:

- ООО «Группа Компаний «Метрикс Девелопмент» ИНН 2308287423 – 100% долей

Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей, оплачен денежными средствами.

Среднесписочная численность сотрудников на момент составления годовой финансовой отчетности составляет – 2,3 человека.

На момент составления годовой финансовой отчетности, нам не известно о каких-либо событиях или условиях, которые выходят за рамки периода в 12 месяцев с отчетной даты, которые могут обуславливать значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

Исполнительный орган

Единоличным исполнительным органом управления в Обществе является директор.

- с 19.05.2023 по настоящее время Гражданин РФ Зубреев Андрей Олегович, решение единственного участника № 2 от 18 мая 2023 года, срок полномочий 5 лет.

В 2025 году лицом, отвечающим за корпоративное управление (ЛОКУ), лицом, осуществляющим надзор за финансово-хозяйственной деятельностью Общества и надзор за составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год являлся директор Зубреев Андрей Олегович.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета и формирование бухгалтерской отчетности Общества возложена на ООО «Рокада Групп» в соответствии с договором оказания услуг по ведению бухгалтерского учета от 01.08.2023 года № РТ-01/08/23-Р.

Филиалы, структурные подразделения и представительства

По состоянию на 31.12.2025 года Общество не имеет обособленных структурных подразделений на территории Российской Федерации или за границей Российской Федерации.

Виды осуществляемой деятельности

Общество осуществляет следующие виды деятельности:

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
- Деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора
- Строительство жилых и нежилых зданий
- Торговля оптовая прочими строительными материалами и изделиями
- Торговля розничная строительными материалами, не включенными в другие группировки, в специализированных магазинах
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
- Аренда и управление собственным или арендованным прочим недвижимым имуществом
- Аренда и управление собственным или арендованным торговым объектом недвижимого имущества
- Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом
- Деятельность по предоставлению мест для краткосрочного проживания
- Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания
- Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки
- Строительство гидротехнических сооружений
- Другими разрешенными видами деятельности в соответствии с заявленными ОКВЭД

26.04.2023 года между Обществом и гражданином РФ Лобачевым Николаем Федоровичем заключен Договор аренды недвижимого имущества № б/н от 26.04.2023 года с кадастровыми номерами:

- 01:05:2900013:14413 – земельный участок площадью 15909+-28 кв. м, под строительство жилого комплекса в п. Яблоновский Республики Адыгея.

13.03.2023 г. Лобачев Николай Федорович получил разрешение на строительство №01-01:05-18-2023 Жилой застройки в пгт. Яблоновский, ул. Тургеневское шоссе, 34/1А (кадастровый номер 01:05:2900013:14413), Тахтамукайского района Республики Адыгея.

25.05.2023 г. произведена смена Застройщика на ООО Специализированный застройщик «Метрикс Мега» в связи с приобретением прав аренды на земельный участок.

Сведения об аудиторе Общества

Общество подлежит обязательному аудиту финансовой (бухгалтерской) годовой отчетности, предусмотренного п. 5 ст. 3 Федерального закона 214-ФЗ.

Аудит финансовой (бухгалтерской) отчетности за 2025 год осуществляет ООО «ПромСтройАудит Консалт» (Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) ОРНЗ 11906110743

Аудит финансовой (бухгалтерской) отчетности за 2024 год осуществляли ООО «ПромСтройАудит Консалт» (Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) ОРНЗ 11906110743

Аудиторская проверка финансовой (бухгалтерской) отчетности за 2023 год осуществлял ООО «Бизнес-Ресурс» (Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) ОРНЗ 12306134362.

Учетная политика

Учетная политика по бухгалтерскому учету ООО «Специализированный застройщик «Метрикс Мега» (далее – Учетная политика), утвержденная приказом № б/н от 29.12.2023, разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете. Принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики).

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции Общества

Факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Активы и обязательства Общества существуют обособленно от активов и обязательств собственников этой организации и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности).

Бухгалтерская (финансовая) отчетность (далее - бухгалтерская отчетность) составлена в соответствии с федеральными стандартами.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

В связи с вступлением с 2025 года в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» не было изменений учетной политики, структуры бухгалтерской отчетности и, соответственно, для обеспечения сопоставимости показателей БФО 2025 года не требовалась корректировка данных БФО за 2024 год.

Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2025 г. не было.

При формировании бухгалтерской отчетности Общество определяет уровень существенности для детализации информации по статьям отчетности, как более 5% от итогового показателя отчетной формы.

В целях применения ПБУ 22/2010 существенной ошибкой считается ошибка (совокупность однородных ошибок), в результате допущения которой финансовый результат (нераспределенная прибыль отчетного года) искажается более чем на 5%.

В соответствии с п.2 ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» при формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество не раскрывает информацию по сегментам, т.к. не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг.

Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции. Денежные активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе курсов валют, установленных Центральным банком Российской Федерации на отчетные даты.

Курсовые разницы, возникающие в течение года по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счета прибылей и убытков и отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов свернуто.

В отчете о движении денежных средств рублевый эквивалент валютных остатков на начало года и движений иностранной валюты в течение года рассчитывается по официальному курсу валюты, действующему на текущую дату.

Применяется официальный курс ЦБ РФ, курс валюты на конец года:

Доллар США – 78.2267

Евро- 92.0938

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

Основные средства

В составе основных средств отражаются здания, сооружения, оборудование, объекты строительства основных средств, транспортные средства, вычислительная техника, оргтехника и другие объекты со сроком службы более 12 месяцев, используемые в основной деятельности ООО «Специализированный застройщик «Метрикс Мега» и способные приносить экономические выгоды.

Объектами основных средств признаются активы стоимостью свыше 100 000 рублей за единицу и принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Первоначальной стоимостью основных средств, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал организации, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации.

Проценты по заемным средствам, полученным на приобретение, сооружение, изготовление объектов основных средств или полученным на другие цели, но фактически израсходованным на приобретение, сооружение, изготовление этих объектов, начисленные до принятия к бухгалтерскому учету соответствующих объектов основных средств, включены в их первоначальную стоимость, а начисленные после принятия объектов основных средств к учету - отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих расходов.

При этом проценты по заемным средствам, полученным на цели, не связанные с приобретением, сооружением, изготовлением инвестиционных активов, но фактически израсходованным на приобретение инвестиционных активов, включаются в стоимость инвестиционных активов пропорционально доле указанных средств в общей сумме заемных средств, полученных на цели, не связанные с приобретением, сооружением, изготовлением инвестиционных активов.

В бухгалтерском балансе основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из принятых сроков полезного использования.

Амортизация основных средств, производится по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования, определенных в соответствии Приказом Росстандарта Общероссийский классификатор основных фондов ОК 013-2014 (СНС 2008), который действует с 01.01.2017.

Принятые Обществом сроки полезного использования по группам основных средств:

- по основным средствам первой амортизационной группы – от 13 до 25 месяцев;
- по основным средствам второй амортизационной группы – от 25 до 37 месяцев;
- по основным средствам третьей амортизационной группы – от 37 до 61 месяца;
- по основным средствам четвертой амортизационной группы – от 61 до 85 месяцев;
- по основным средствам пятой амортизационной группы – от 85 до 121 месяцев;
- по основным средствам шестой амортизационной группы – от 121 до 181 месяцев;
- по основным средствам седьмой амортизационной группы – от 181 до 241 месяцев;
- по основным средствам восьмой амортизационной группы – от 241 до 301 месяцев;
- по основным средствам девятой амортизационной группы – от 301 до 361 месяца;
- по основным средствам десятой амортизационной группы (кроме зданий) – от 361 до 480 месяцев;
- по зданиям десятой амортизационной группы – 960 месяцев.

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- объектам внешнего благоустройства;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса;

Затраты на проведение всех видов ремонта включены в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Учет затрат на ремонт основных средств осуществляется по мере осуществления ремонта. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался.

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

Арендованные объекты основных средств отражаются за балансом по сч.001 в оценке:

- Земельные участки – по кадастровой стоимости на дату принятия к учету;
- Прочие объекты основных средств - по стоимости, указанной в договоре аренды.

Учет аренды

Общество признает предмет аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде (ОА). Право пользования активом признается по фактической стоимости, включающей первоначальную стоимость обязательства по аренде, затраты, связанные с поступлением предмета аренды. Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Дисконтирование производится с применением ставки, по которой Общество (арендатор) привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.

ППА признается в составе основных средств. Срок аренды в целях бухгалтерского учета определяется исходя из срока, установленного договором аренды.

Доходные вложения в материальные ценности

Доходные вложения в материальные ценности — это вложения организации в часть имущества, здания, помещения, оборудование и другие ценности:

- имеющие материально-вещественную форму,
- предоставляемые организацией за плату во временное владение (временное владение и пользование) с целью получения дохода.

Материальные ценности, приобретенные (поступившие) организацией для предоставления за плату во временное пользование (временное владение и пользование), принимаются к бухгалтерскому учету на счете 03 "Доходные вложения в материальные ценности" по первоначальной стоимости исходя из фактически произведенных затрат на приобретение их, включая расходы по доставке, монтажу и установке.

Амортизация материальных ценностей, предоставляемых во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода, учитывается на счете 02 "Амортизация основных средств" обособленно. К основному счету открыт субсчет 02.02.

Основные средства, переданные в рамках договора аренды, за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности (ФСБУ 6/2020).

Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение,
- в виде инвестиций в капиталы дочерних, зависимых и прочих обществ составляет денежную оценку, согласованную учредителями (участниками) этих обществ.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение, кроме ценных бумаг, котирующихся на фондовой бирже, котировки по которым регулярно публикуются.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражены в составе прочих доходов и расходов.

В соответствии с ПБУ 19/02 единицей бухгалтерского учета финансовых вложений для обеспечения формирования полной и достоверной информации, а также для надлежащего контроля за их наличием и движением выбрана (исходя из характера, порядка приобретения и использования финансовых вложений) однородная совокупность финансовых вложений.

Материально-производственные запасы

Товары (продукты), приобретенные для последующей продажи, принимаются к учету по фактическим затратам на приобретение.

Материально-производственные запасы принимаются к учету по фактическим затратам на их приобретение.

При отпуске сырья и материалов в производство и ином выбытии они оценивались по способу средней себестоимости.

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (расходы на страхование, другие виды расходов), отражены как расходы будущих периодов.

Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

Расходы будущих периодов, относящиеся к периодам, начинающимся после окончания года, следующего за отчетным, показаны в бухгалтерском балансе, как долгосрочные активы по статье «Прочие внеоборотные активы».

Расходы будущих периодов, относящиеся к периоду менее одного года, показаны в бухгалтерском балансе как краткосрочные активы по статье «Прочие оборотные активы».

Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок).

В бухгалтерском балансе задолженность отражается по стр.1230 «Дебиторская задолженность» за минусом резервов по сомнительным долгам и НДС, Расчеты по налогу на добавленную стоимость (НДС) показываются свернуто, согласно Учетной политике Общества.

Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

Величина денежных потоков в иностранной валюте для представления в отчете о движении денежных средств пересчитывалась в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком России на дату осуществления или поступления платежа.

При наличии у Общества соответствующих операций, в отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- поступления денежных средств от покупателей, подлежащие перечислению комитентам (если Общество выступает в качестве комиссионера);
- платежи и поступления от операций, связанных с покупкой и продажей финансовых вложений (в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата);
- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС.

Поступления и платежи, возникающие в связи с начислением процентов по денежным эквивалентам, валютно-обменными операциями и обменом одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты, отражаются свернуто по строкам «Прочие поступления».

«Прочие платежи» отчета о движении денежных средств, в случае несущественности указанных видов денежных потоков или при условии, что поступления и платежи относятся к одному из указанных выше видов.

При этом поступления и платежи, относящиеся к различным видам денежных потоков (в частности, платежи, представляющие потери от валютно-обменных операций, и поступления в связи с начислением процентов по денежным эквивалентам) отражаются развернуто в составе статей «Прочие поступления» и «Прочие платежи» отчета о движении денежных средств.

Уставный, добавочный и резервный капиталы

Уставный капитал соответствует величине, установленной в Уставе Общества.

Займы и кредиты

В отчетности ООО «Специализированный застройщик «Метрикс Мега» обязательства, включая кредиторскую задолженность и задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства будут представляться в отчетности как долгосрочные.

Дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов, признаются в составе прочих расходов в том отчетном периоде, в котором они возникли.

Начисленные проценты по кредитам, предоставленным для инвестиционных целей, включаются в стоимость инвестиционного актива.

В 2025 году в стоимость объектов незавершенного строительства отнесено процентов по кредитам - на сумму 30 073 тыс.руб.

Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

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

Условные обязательства и условные активы

Условные обязательства и условные активы не отражаются в бухгалтерском балансе, но раскрываются в пояснениях к бухгалтерской отчетности.

Условное обязательство (условный актив) возникает вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Общества обязательства (актива) на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

Условное обязательство раскрывается в пояснениях к отчетности, кроме случаев, когда уменьшение связанных с ним экономических выгод маловероятно.

Условный актив раскрывается в пояснительной записке, когда связанные с ним поступления являются вероятными. При этом указывается оценочное значение или диапазон оценочных значений, если они поддаются определению.

Налоги и налогообложение

Расчеты по налогу на добавленную стоимость:

В целях налогообложения для ООО «Специализированный застройщик «Метрикс Мега» моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

- день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;
- день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

На день отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг) или на день передачи имущественных прав в счет, поступившей ранее оплаты, частичной оплаты также возникает момент определения налоговой базы.

Льгота применяется при строительстве жилых домов, а также входящих в состав многоквартирных домов жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест. на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным [законом](#) от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных

домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации.

Расчеты по налогу на прибыль

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль ООО «Специализированный застройщик «Метрикс Мега» использует метод начисления.

Общество рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц, которые представляют собой доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налогооблагаемую базу по налогу на прибыль – в других отчетных периодах.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями 25 главы НК РФ и определенный в бухгалтерском учете исходя из величины условного налога на прибыль, скорректированной на суммы постоянных налоговых активов и обязательств, а также отложенных налоговых активов и обязательств отчетного периода.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации по налогам и сборам.

Признание доходов

Выручка от продажи продукции и/или оказания услуг признается по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и скидок, предоставленных покупателям.

В составе прочих доходов Общества учитываются:

- положительные курсовые разницы
- доходы от ликвидации основных средств
- отчисления в оценочные резерв
- проценты к получению
- прочие внереализационные доходы
- прочие косвенные доходы
- доходы по реализации прочего имущества

Признание расходов

Расходы по обычным видам деятельности

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности сформированы в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности (пункт 6 ПБУ 10/99).

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации».

В составе прочих расходов Обществом учитываются:

- отрицательные курсовые разницы
- расходы от ликвидации основных средств
- отчисления в оценочные резерв
- проценты к уплате
- прочие внереализационные расходы
- прочие косвенные расходы
- расходы на услуги банков
- расходы по реализации прочего имущества

Управленческие расходы

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода относятся в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90.8 "Управленческие расходы" по методу директ-костинг (абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99).

Коммерческие расходы

Коммерческие расходы, учтенные на счете 44 "Расходы на продажу", ежемесячно списываются в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90-7 "Расходы на продажу", в полной сумме (абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99).

Инвентаризация имущества и обязательств

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, установлены в приказе об учетной политике Общества для целей бухгалтерского учета.

1. Организация применяет ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» с 1 апреля 2025 года. (Основание: пункт 2 приказа Минфина от 13.01.2023 № 4н.).
2. Инвентаризация проводится в соответствии с Положением об инвентаризации, утверждённом в приложении 9 к учетной политике.
3. В 2025 году в 4 квартале и на 31 декабря перед составлением годовой бухгалтерской отчетностью была проведена инвентаризация всех активов и обязательств.
- 4.

Объект учета	Дата проведения инвентаризации в 2025 году	Примечание
-товаро-материальные ценности	30.11.2025-15.12.2025	В ходе инвентаризации недостач и

		излишков не установлено.
-Финансовые вложения	31.12.2025- 12.01.2026	В ходе инвентаризации недостач и излишков не установлено.
-Дебиторская задолженность - Резерв по сомнительным долгам - Кредиторская задолженность - Расходы будущих периодов	30.11.2025- 17.12.2025	В ходе инвентаризации недостач и излишков не установлено.
-Денежные средства на банковских счетах	31.12.2025- 14.01.2026	В ходе инвентаризации недостач и излишков не установлено

ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

Статьи годовой бухгалтерской отчетности подтверждены результатами инвентаризации имущества и обязательств. Каждая статья бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах, к которой даны пояснения, имеют ссылку к таким пояснениям. Общество признает существенными показатели, размер которых составляет не менее 5% от валюты баланса за отчетный период.

Основные средства (стр. 1150 Баланса)

Информация о наличии и движении основных средств и вложений во внеоборотные активы в разрезе групп и видов представлена в Пояснении № 2 «Основные средства» табличной формы пояснений к бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых результатах.

Движение основных средств, отражены в таблице в тыс.руб.

Наименование актива	2025 год	2025 год
ППА (аренда зу)	80 764	93 447
Итого на конец отчетного периода по стр. 1150	80 764	93 447

Снижение по стр.1150 связано с начислением амортизации, преимущественно по ППА.

Объектов строительства недвижимости, принятых в эксплуатацию и фактически используемых, но находящихся в процессе государственной регистрации в 2025 году нет.

В течение 2025 года основных средств, полученных по договорам лизинга, ООО «Специализированный застройщик «Метрикс Мега» не имеет. Договоры финансовой аренды (лизинга) не заключались.

Арендованные основные средства

Общество по состоянию на 31.12.2025 арендует:

- 01:05:2900013:14413 – земельный участок площадью 15 909+28 кв. м, под строительство жилого комплекса в п. Яблоновский Республики Адыгея.

Общая стоимость арендованного имущества составляет 200 000 000 рублей.

Срок полезного использования права пользования активом установлен до 31.12.2038 г. исходя из условия договора аренды земельного участка от 26.04.2023 г. (Основание п.9 ФСБУ 25/2018).

Информация по арендованным основным средствам отражена в Пояснении № 2 раздел 2.4 табличной формы пояснений к бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых результатах.

Признаков обесценения по состоянию на 31.12.2025г. по объектам основных средств не выявлено, резерв под обесценения ОС в 2025 году не создавался.

Финансовые вложения (стр.1170 Баланса)

Наименование актива	2025 год	2025 год
Заем, предоставленный физическому лицу	179 972	179 972
Итого на конец отчетного периода по стр. 1170	179 972	179 972

Отложенные налоговые активы (стр.1180 Баланса)

По стр.1180 бухгалтерского баланса отражаются отложенные налоговые активы Общества. Движение отложенных налоговых активов в 2025 году, в тыс. руб.

Наименование актива	2025 год	2025 год
Убытки прошлых лет	11 921	1 946
Арендные обязательства	38 539	24 579
Оценочные обязательства и резервы	92	
Итого на конец отчетного периода по стр. 1180	50 552	26 525

Запасы (стр.1210 Баланса)

По строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса Общество отражает стоимость материально-производственных запасов, а также затраты в незавершенном производстве.

Движение материально-производственных запасов и незавершенного производства представлены в таблице, в тыс. руб.

Наименование актива	2025 год	2025 год
Строительные материалы	36762	45 023

Незавершенное производство – объекты для продажи (сч. 20, сч. 19)	1 486 425	721 701
Материально- производственные запасы	4 037	4 037
Итого на конец отчетного периода по стр. 1210	1527224	770 761

Основной рост по статье баланса обусловлен накоплением расходов при реализации строительства инвестиционного проекта по адресу: пгт. Яблоновский, ул. Тургеневское шоссе, 34/1А (кадастровый номер 01:05:2900013:14413), Тахтамукайского района Республики Адыгея.

Дополнительная информация о наличии и движении материально-производственных запасов в разрезе групп и видов представлена в Пояснении № 4 «Запасы» табличной формы пояснений к бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых результатах.

Показатели по графе «Поступления и затраты» включают затраты Общества по приобретению материально-производственных запасов у поставщиков и подрядчиков.

Показатели по графе «Выбыло» включают стоимость запасов, которые выбыли в результате их использования при выполнении работ, оказании услуг, продажи, списания или иного выбытия (в том числе путем включения в затраты, формирующие стоимость объектов внеоборотных активов).

Признаков обесценения по состоянию на 31.12.2025г. материально-производственным запасам не выявлено, резерв под обесценения МПЗ в 2025 году не создавался.

Дебиторская задолженность (стр.1230 Баланса)

Информация по раскрытию дебиторской задолженности приведена в Пояснении №7 «дебиторская задолженности» табличной формы пояснений к бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых результатах.

Суммы поступившей дебиторской задолженности в графах «в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)», «причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления», «погашено» и «списание на финансовый результат» раздела пояснений представлена в свернутом виде, в случае если поступившая дебиторская задолженность погашена в одном отчетном периоде.

В 2025 году не создавались резервы по сомнительным долгам в виду их отсутствия. По стр.1230 бухгалтерского баланса дебиторская задолженность показывается развернуто, исключение сальдо по сч.68.02

Структура дебиторской задолженности в тыс. руб.:

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Дебиторская задолженность по выданным авансам	79 201	85 627
Дебиторская задолженность бюджета		180
Прочая дебиторская задолженность	8471	4 835
Итого на конец отчетного периода стр.1250	87993	90 642

Денежные средства и денежные эквиваленты (стр.1240/1250 Баланса)

В отчетном периоде финансовые вложения не осуществлялись.

Информация по раскрытию движения денежных средств, приведена в табличной форме пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах «Отчет о движении денежных средств» (ОДДС)

Денежные средства в сумме 243 тыс. руб. представлены остатками на расчетных счетах.

Прочие оборотные активы (стр.1260 Баланса)

По стр.1260 бухгалтерского баланса отражаются прочие оборотные. Прочие оборотные активы в сумме 38 тыс. руб. представлены расходами будущих периодов.

Уставный капитал (стр.1310 Баланса)

Размер уставного капитала ООО «Специализированный застройщик «Метрикс Мега» по состоянию на 31.12.2025 года - 10 000 рублей. Уставный капитал оплачен денежными средствами. Уставный капитал, отраженный в стр.1310 бухгалтерского баланса, соответствует заявленному в Уставе ООО «Специализированный застройщик «Метрикс Мега».

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) (стр.1370 Баланса)

По стр.1370 отражается величина нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) на отчетную дату в тыс. руб.

Информация об изменении капитала Общества отражена в «Отчете об изменении капитала» табличных пояснений к бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых результатах.

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(36 448)	(5 828)

Чистые активы общества

В таблице представлена стоимость чистых активов Общества в сопоставимых показателях по состоянию на 31.12.2025 в тыс. руб.

Наименование показателя	2025 год	2024 год	2023 год
Чистые активы	(36 438)	(5818)	(1069)

Основным видом деятельности Общества является Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

ООО Специализированный застройщик «Метрикс Мега» в мае 2023 г. приобрело права на строительство Жилой застройки в пгт. Яблоновский, ул. Тургеневское шоссе, 34/1А

(кадастровый номер 01:05:2900013:14413), Тахтамукайского района Республики Адыгея, далее Объект.

В августе 2023 года Общество начало привлечение средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ (далее «Закон 214-ФЗ») и заключено кредитное соглашение с АО «Альфа-Банк» на финансирование строительства Объекта в соответствии с РНС.

Начиная с 2023 года деятельность Общества характеризуется, как убыточная. Чистые активы Общества на конец отчетного периода 2025 года отрицательные, ниже уставного капитала. Сальдо денежных потоков по текущей деятельности отрицательное.

Указанная ситуация связана с тем, что Общество осуществляет строительство Объекта в соответствии с Законом 214-ФЗ. Величина постоянных расходов (проценты за пользование заемными денежными средствами, расходы на содержание службы заказчика, коммерческие расходы), будет отрицательно влиять на его финансовый результат до момента ввода в эксплуатацию Жилого комплекса и реализации жилых помещений.

Планируемая дата ввода в эксплуатацию объектов строительства – 1 квартал 2027 г.

Финансирование деятельности Общества осуществляется за счет заемных средств. В соответствии с оценками руководства кредитных средств достаточно для строительства объекта. Риски ограничения финансирования минимальны. Согласно финансовой модели, Общество планирует привести чистые активы к нормативным показателям не ранее 2026 года.

Все перечисленные выше обстоятельства свидетельствуют о допущении непрерывности деятельности ООО «Специализированный застройщик «Метрикс Мега» в течение последующих 12 месяцев.

Долгосрочные обязательства (стр.1410 Баланса)

В бухгалтерском балансе по стр.1410, отражаются долгосрочные заемные средства, в том числе проценты по ним. По состоянию на 31.12.2025 года в балансе Общества числится задолженность по долгосрочным кредитам в сумме 53 653 тыс. руб., в т.ч. долгосрочные проценты по кредитам в сумме – 0 тыс. руб. и долгосрочным займам в сумме 1 540 тыс. руб., в т.ч. проценты по займам – 0 тыс. руб.

В период с 2023 по 2025 год Общество получило целевые кредиты от АО «Альфа-Банк», для реализации проекта по строительству Жилой застройки в пгт. Яблоновский, ул. Тургеневское шоссе, 34/1А (кадастровый номер 01:05:2900013:14413), Тахтамукайского района Республики Адыгея. Все полученные кредиты являются долгосрочными.

Дополнительная информация по кредитным средствам приведена в Пояснении № 7 «Дебиторской задолженности» табличных пояснений к бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых результатах

Вкладов по договорам простого товарищества ООО «Специализированный застройщик «Метрикс Мега» не имеет.

Отложенные налоговые обязательства (ст.1420 Баланса)

Отложенное налоговое обязательство появляется тогда, когда возникает налогооблагаемая временная разница. Налоговое обязательство начисляется в связи с различными способами расчета амортизации в целях бухгалтерского и налогового учета. ОНО определяется как сальдо на конец периода по сч.77 «Отложенные налоговые обязательства». По состоянию на 31.12.2025 года отложенные налоговые обязательства составляют – 25 379 тыс. руб.

Движение и структура отложенных налоговых обязательств представлены в таблице, в тыс. руб.

Наименование обязательства	2025 год	2024 год
Незавершенное производство	1665	1222
Основные средства	20191	23362
Проценты по обязательствам	16599	-
Итого на конец отчетного периода по стр. 1420	38 455	24 584

Прочие обязательства (стр. 1450 Баланса)

По строке 1450 бухгалтерского баланса отражены суммы долгосрочных обязательств, не нашедших отражения в предыдущих строках формы. Общество по стр.1450 отражает расчеты по аренде за земельный участок в соответствии с ФСБУ 25 «Аренда», на 31.12.2025-84978 тыс руб.

Дополнительная информация по расчетам в соответствии с ФСБУ 25, приведена в Пояснении № 8 «Обязательства» раздел табличных пояснений к бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых результатах

Заемные средства (стр.1510 Баланса)

По строке 1510 отражается информация о состоянии краткосрочных (срок погашения которых не превышает 12 месяцев) кредитов, займов и процентов по ним, полученных организацией.

В соответствии с учетной политикой Общества осуществляется перевод процентов и тела по кредитному договору, из краткосрочной задолженности в долгосрочную и наоборот. Перевод процентов по кредитам из краткосрочной задолженности в долгосрочную Обществом производится в момент, когда по условиям кредитного договора срок погашения начисленных процентов превышает 12 месяцев.

Перевод основного тела кредита, из долгосрочной задолженности в краткосрочную Обществом производится в момент, когда по условиям кредитного договора до срока погашения остается менее 12 месяцев.

Дополнительная информация по краткосрочным заемным средствам приведена в Пояснении № 8 «Обязательства» табличных пояснений к бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых результатах

Краткосрочные проценты по кредиту, в тыс. руб.

Наименование показателя	2025	2024
Краткосрочные кредиты и займы	1 672 247	5869
Краткосрочные проценты по займам и кредитам	39681	124
Всего на конец отчетного периода стр.1510	1 711 928	5993

Кредиторская задолженность (стр.1520 Баланса)

Дополнительная информация о кредиторской задолженности приведена в Пояснении № 8 «Обязательства» табличных пояснений к бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых результатах.

Суммы поступившей кредиторской задолженности в графах «в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)», «причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления», «погашено» и «списание на финансовый результат» раздела 5.3 пояснений представлены в свернутом виде по всем поступлениям и погашением, в случае если поступившая кредиторская задолженность погашена в одном отчетном периоде.

В бухгалтерском балансе кредиторская задолженность показывается развернуто. Исключение, сальдо по сч.68.02

Структура кредиторской задолженности в тыс. руб.

Наименование показателя	2025	2024
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	37063	8592
Кредиторская задолженность по страховым взносам		91
Кредиторская задолженность перед прочими поставщиками и подрядчиками		14933
Прочая кредиторская задолженность (арендные обязательства и задолженность по арендным платежам)	37 777	3518
Всего на конец отчетного периода	38068	23616

Оценочные обязательства (стр.1540 Баланса)

Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах приведена в Приложении № 8 «обязательства» табличной формы пояснений к бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых результатах. Остаток на конец отчетного периода составляет 369 тыс. руб., в том числе:

- оценочное обязательство на оплату отпусков – 369 тыс. руб.

Условные обязательства

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Руководство Общества не исключает, что по поводу каких-то операций, произведенных в отчетном и предшествующих периодах, в будущем возможны споры с контролирующими органами, которые могут привести к изменениям результатов хозяйственной деятельности.

В соответствии с пунктом 28 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» подробная информация о таких операциях в бухгалтерской отчетности не раскрывается. Хозяйственная практика в Российской Федерации свидетельствует о том, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов, и, возможно, что будут оспорены операции и деятельность, которые ранее не оспаривались. Как следствие, 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 Общества, по состоянию на 31.12.2025 соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение Общества с точки зрения налогового законодательства будет стабильным.

ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

Доходы по обычным видам деятельности (стр.2110 ОФР)

Общество выступает Заказчиком-Застройщиком Объекта в соответствии с Законом 214-ФЗ, иные виды деятельности не осуществляет. В соответствии с Учетной политикой Общества выручкой признается экономия Застройщика от реализации инвестиционного проекта, которая возникает после ввода Объекта в эксплуатацию и подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства в соответствии с заключенным ДДУ.

Себестоимость продаж (стр.2120 ОФР)

В соответствии с Учетной политикой Общества в себестоимости отражаются расходы по оказанию услуг дольщикам в том же периоде, в котором формируется выручка Общества. Признанные расходы по стр.2120 «Себестоимость» в 2025 году – отсутствуют.

Управленческие расходы (стр.2220 ОФР)

Структура управленческих расходов, в тыс. руб.

Вид затрат	2023 год	2024 год
Обучение персонала	46	107
Страховые взносы	444	509
Оплата труда	3163	3 002
Офисные расходы	7914	300
Консультационные/информационные услуги	30446	1 957
Прочие общехозяйственные расходы	1193	125
ИТОГО:	43206	6 000

Проценты к получению (стр.2320 ОФР)

Проценты к получению по займам выданным, в тыс. руб.

Вид расхода	2025 год	2024 год
Проценты к уплате по займам	-	3 068
ИТОГО:	-	3 068

Проценты к уплате (стр.2330 ОФР)

Проценты к уплате по кредитам и займам, в тыс. руб.

Вид расхода	2025 год	2024 год
Проценты к уплате по займам	173	2 810
ИТОГО:	173	2 810

Прочие доходы (стр.2340 ОФР)

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 организации.

Свернуто показываются следующие прочие доходы и расходы:

- положительные и отрицательные курсовые разницы;
- прочие доходы от выбытия объектов основных средств и нематериальных активов и связанные с этим прочие расходы;
- прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида под обесценение финансовых вложений, под обесценение материальных ценностей, резервы сомнительных долгов;
- прочие доходы и расходы, по аналогичным статьям, в том числе доходы и расходы по компенсируемым расходам в рамках договоров аренды имущества. Основание: п. 18.2 ПБУ 9/99, п. 21.2 ПБУ 10/99

По стр.2340 отражаются иные доходы Общества, квалифицируемые организацией в качестве прочих, в тыс. руб.

Вид дохода	2025 год	2024 год
Оценочные обязательства по оплате труда	160	
ИТОГО:	160	-

Прочие расходы (стр.2350 ОФР)

По стр.2350 отражаются иные расходы Общества, квалифицируемые организацией в качестве прочих, в тыс. руб.

Вид расхода	2025 год	2024 год
Иная деятельность	1318	-
Расходы на услуги банков	1677	692
Штрафы, пени, неустойки, начисленные по условиям договоров	-	3
ИТОГО:	2995	695

Прибыль (убыток) до налогообложения, по данным бухгалтерского учета, за 2025 год составляет – (40331) тыс. руб.

Показатели, влияющие на величину чистой прибыли/убытка (стр.2410/2412/2460)

Общество применяет Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, который устанавливает особый порядок бухгалтерского учета налога на прибыль организаций.

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». Учет расчетов по налогу на прибыль ведется затратным методом на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Ставка налога на прибыль в 2025 г. составляла 20%, в т.ч. ставка налога в Федеральный бюджет -8%, в бюджет субъекта Российской Федерации- 17%.

В учете организации существует разница между бухгалтерской прибылью (убытком) и налогооблагаемой прибылью (убытком) отчетного периода, образовавшаяся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах

Условный расход (доход) по налогу на прибыль и отражается в бухгалтерском учете на счете 99 «Прибыли и убытки», в корреспонденции со счетом 68 «Расчеты по налогам и сборам». Соответственно условный расход отражается Дт 99 «Прибыли и убытки» Кт 68 "Расчеты по налогам и сборам", а условный доход отражается в учете Дт 68 "Расчеты по налогам и сборам» Кт 99 «Прибыли и убытки».

Налог на прибыль, отложенный налог на прибыль (стр.2410/2412 ОФР)

По стр.2410/2412 отражается текущий налог на прибыль и отложенный налог на прибыль, которые оказывают влияние на стр.2400 Чистая прибыль/убыток

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Отложенный налог на прибыль стр. 2412	10044	1672

Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

В 2025 году показатель «Чистая прибыль (убыток) отчетного периода» определен по данным бухгалтерского учета исходя из того, что, расходы по налогу на прибыль, вычитаемые из суммы прибыли до налогообложения, определяются как сумма расходов по налогу на прибыль, скорректированная на сумму прочих налоговых обязательств (активов), составляет (30620 тыс. руб.)

Расчет расхода по налогу на прибыль

	Показатель	2025 год	2024 год
1	Прибыль до налогообложения	(40775)	(6417)
2	ОНА на начало периода сч.09		38541
3	ОНО на начало периода сч.77		38271
4	ОНА на конец периода сч.09		46596

5	ОНО на конец периода сч.77		44654
6	Отложенный налог на начало периода (стр.2-стр.3)		270
7	Отложенный налог на конец периода (стр.4-стр.5)		1942
8	Отложенный налог за период (стр.6-стр.7)	10155	1672
9	Текущий налог на прибыль		-
10	Расход по налогу за текущий периода (стр.8-стр.9)	10155	1672
11	Прочее		(4)
12	Условный доход по налогу на прибыль (п.1*20%)	10155	1283
	Чистая прибыль (стр.1+стр.10)	(30620)	(4769)

ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

В отчете о движении денежных средств за 2025 г. сальдо денежных потоков от текущих операций:

- за январь-декабрь 2024г. – (641 771) тыс. руб.;
- за январь-декабрь 2025г. – (731626) тыс. руб.

Отрицательное сальдо денежных потоков от текущей деятельности обусловлено отсутствием поступлений от покупателей при наличии существенных затрат на инвестиционной фазе проекта, что обусловлено основным видом деятельности.

В отчете о движении денежных средств за 2025 г. сальдо денежных потоков от инвестиционных операций:

- Январь-декабрь 2024г. – (179 973) тыс. руб.
- Январь-декабрь 2025г. – 0 тыс. руб.

Отрицательное сальдо обусловлено предоставлением долгосрочного займа.

В отчете о движении денежных средств сальдо от финансовых потоков положительное:

- Январь-декабрь 2024г. – 810 025 тыс. руб.
- Январь-декабрь 2025г. – 731 445 тыс. руб.

Указанная ситуация связана с тем, что Общество осуществляет строительство инвестиционного Объекта в соответствии с Законом 214-ФЗ за счет кредитных средств.

Планируемая дата ввода в эксплуатацию Объекта 4 квартал 2025 года.

Финансирование деятельности Общества осуществляется за счет заемных средств. В соответствии с оценками руководства кредитных средств достаточно для строительства объекта. Риски ограничения финансирования минимальны. Согласно финансовой модели, Общество планирует привести чистые активы к нормативным показателям не ранее 2026 года.

Все перечисленные выше обстоятельства свидетельствуют о допущении непрерывности деятельности ООО «Специализированный застройщик «Метрикс Мега» в течение последующих 12 месяцев.

НАЛОГИ ЗА 2025 ГОД

Денежные средства, направленные на расчеты по налогам и сборам

Наименование	Перечислено в отчетном году, тыс. руб.
Налог на прибыль организаций	
Налог на добавленную стоимость	
НДФЛ	987
Страховые взносы	1 446
ИТОГО	2 433

Список аффилированных лиц
Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Метрикс Мега»
 ООО Специализированный застройщик «Метрикс Мега»
 ОГРН: 1232300021470 ИНН: 2311348330 КПП: 231101001

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица, ИНН, ОГРН или место жительства физического лица (указывается с согласия физического лица)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале, %
1	2	3	4	5	6
1	ООО «Группа Компаний «Метрикс Девелопмент»	ИНН 2308287423 ОГРН 1222300046968 350004, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г.О. ГОРОД КРАСНОДАР, Г КРАСНОДАР, УЛ. СЕВЕРНАЯ, Д. 191, ПОМЕЩ. 39, КОМ. 13.	Участник с долей более 50%	12.04. 2023	100%
2	Зубреев Андрей Олегович	-	Директор	19.05.2023	-

*Согласие физических лиц на указание места жительства не получено.

Вознаграждения и компенсации членам Совета директоров

Совет директоров в Обществе отсутствует

Вознаграждения и компенсации управленческому персоналу

В состав управленческого персонала в Обществе входит

- Директор
- Инженер строительного контроля
- Инженер по техническому надзору

В 2025 году основному управленческому персоналу начислено:

- вознаграждение за труд (оплата труда) –3749тыс. руб
- НДФЛ –494тыс. руб.
- Страховые взносы –732тыс.руб.

Выплаты в негосударственные пенсионные фонды не производились.

Выплаты дивидендов в 2025 году не производилось.

Долгосрочных вознаграждений управленческому персоналу в отчетном периоде не начислялось и не выплачивалось.

Информация о незавершенных судебных делах

По состоянию на 31 декабря 2025 г. Общество не выступает в качестве Истца или Ответчика в судебных делах.

**ПОЛНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О НАЛИЧИИ СВЯЗАННЫХ СТОРОН И
ОПЕРАЦИЙ С НИМИ ЗА 12 МЕСЯЦЕВ 2025 Г.**

№ п/п	Наименование контрагента	Основания возникновения связанности	Содержание операций	Сумма оборотов, тыс. руб.	Сумма движения денежных средств, тыс. руб.	Отражение в отчетности да/нет
1	2	3	4	5	6	
1	Лобачев Николай Федорович	Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние физическим лицом	№ 1 от 27.11.2025 ДОГОВОР ПРОЦЕНТНОГО ЗАЙМА	770	770	Да
			№ 3 от 22.12.2025 Договор процентного займа	770	770	Да
ИТОГО:				1540	1540	

**ПОЛНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О НАЛИЧИИ СВЯЗАННЫХ СТОРОН И
ОПЕРАЦИЙ С НИМИ ЗА 12 МЕСЯЦЕВ 2024 Г.**

№ п/п	Наименование контрагента	Основания возникновения связанности	Содержание операций	Сумма оборотов, тыс. руб.	Сумма движения денежных средств, тыс. руб.	Отражение в отчетности да/нет
1	2	3	4	5	6	
1	Лобачев Николай Федорович	Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние физическим лицом	Договор аренды з/у б/н от 26.04.2023	22 742	401	Да
			Договор процентного займа №1 от 31.05.2024	179 973	179 973	Да
ИТОГО:				202 715	180 374	
2	ООО «МЕТРИКС ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние юридическим лицом	Договор оказания услуг рег.№РТ-1 от 01.08.2023	32 270	18 819	Да
3	ООО «РОКАДА ГРУПП»	Общество контролируется или на него	Договор оказания услуг рег.№РТ-	14 006	13 894	Да

		оказывается значительное влияние юридическим лицом	01/08/23-Р от 01.08.2023			
ВСЕГО:				248 991	213 087	

ИНФОРМАЦИЯ О БЕНЕФИЦИАРНЫХ ЛИЦАХ ОБЩЕСТВА

Конечным бенефициарным владельцем ООО «Специализированный застройщик «Метрикс Мега» является Гражданин РФ – Лобачев Николай Федорович ИНН 231108049199

ПЕРЕЧЕНЬ КРУПНЫХ СДЕЛОК, СОВЕРШЕННЫХ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МЕТРИКС МЕГА» ЗА 2025 ГОД

№ п/п	Предмет сделки	Стороны по сделке	Размер сделки в денежном выражении/ обоснование отсутствия размера сделки, тыс. руб.	Наименование органа, одобрявшего крупную сделку	Дата и номер документа об одобрении
1	01ЕС4L от 11.08.25 кредитное соглашение об открытии невозобновляемой кредитной линии в росс.руб.	АО «АЛЬФА-БАНК»	52 113	Решение ЕУ	Решение б/н от 05.08.2025

ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

В связи с тем, что Общество имеет долгосрочные кредиты, к ним выданы обеспечения обязательств (залог), которые учтены на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

По состоянию на 31.12.2025 года сальдо счета 008 составляет – 1 065 490 тыс. руб.,

Учитывая, что Застройщик привлекает средства дольщиков по договорам долевого участия в строительстве на счета ЭСКРОУ в соответствии с законом 214-ФЗ, поступления на счета ЭСКРОУ по договорам долевого участия в строительстве Общество отражает на забалансовом счете 051.

По состоянию на 31.12.2025 года сальдо счета 051 составляет – 1 139 264 тыс. руб.

РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ В ГОДОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ.

Основным видом деятельности Общества является Деятельность заказчика-застройщика.

В соответствии с группировкой рисков, основанной на требованиях МСФО, в частности МСФО (IFRS) 7 "Финансовые инструменты: раскрытие информации", введенного в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 25.11.2011 N 160н, следующие риски могут потенциально оказывать влияние на финансовое положение и финансовые результаты деятельности.

Рыночные риски

Рыночные риски, включают в себя колебания цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют и оказывают влияния на финансовое положение и финансовое состояние в связи с возможным удорожанием стоимости строительных материалов, что может вызвать риск существенного удорожания объектов строительства по сравнению со сметной стоимостью.

В бюджете строительства проекта, на сумму которого открыто банковское финансирование, заложены суммы непредвиденных расходов и инфляционного удорожания в размере 13% от стоимости строительства, что по мнению Общества в достаточном объеме минимизирует риск увеличения стоимости строительных материалов и подрядных работ.

Степень риска оценивается, средняя.

Кредитные риски

Кредитные риски, которые связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме предоставления отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги), по предоставленным авансам и поручительствам.

Оценка риска – средняя. Кредиты, полученные в АО «Альфа-Банк» в период 2023-2025 годы, с целью финансирования Объекта строительства имели фиксированную ставку, которая не подлежала изменению в течение всего срока действия договора. При этом, объем средств на счетах эскроу превышал ссудную задолженность по кредитному договору, что позволяло компании кредитоваться под минимальную процентную ставку. Проценты за пользование кредитными денежными средствами

были включены в финансовую модель Общества, которая согласована с банком Кредитором. Общество не выдавало авансов Поставщикам более 15% от суммы бюджета проекта.

Риски ликвидности

Общество своевременно и в полном объеме может гасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность по налогам и заработной плате. Кредитные и заемные обязательства имеют сроки погашения, наступающие после ввода объектов строительства в эксплуатацию, объем денежных средств на счетах эскроу полностью покрывает объем ссудной задолженности.

Оценка риска – ниже среднего. При этом, Общество имеет возможность:

- погашать задолженности по кредитам (кредитным линиям) строго в сроки, установленные кредитными соглашениями,
- Обществом на регулярной основе осуществляется контроль исполнения бюджета движения денежных средств, что позволяет на горизонтах планирования месяц оперативно принимать меры по устранению возможных краткосрочных кассовых разрывов

Риск начала процедуры банкротства

Риск начала процедуры банкротства или ликвидации у Общества минимальный. Убыточная деятельность Общества обусловлена спецификой осуществляемой деятельности, когда финансовый результат деятельности Застройщика формируется после ввода в эксплуатацию Объекта строительства.

Правовые риски

Правовые риски, связанные с изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства, др. оказывают влияния на финансовое положение Общества. При этом Общество предпринимает все возможные антикризисные меры. Например:

- В хозяйственные договоры добавлена «Налоговая оговорка», для снижения налоговых рисков Общества
- Общество на постоянной основе проводит мониторинг налогового, валютного, таможенного законодательства, на основе принятых изменений, вносит корректировки в свои локальные нормативные акты

Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски, связанные с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), существуют в виде разрыва логистических цепочек, разрыв контрактов с нерезидентами, в связи с введением экономических санкций. Компания сотрудничает только с резидентами Российской Федерации, риск влияния санкций минимальный. Все используемые при строительстве материалы производятся на территории РФ.

Репутационный риск

Репутационный риск минимален в связи с отсутствием негативных отзывов в СМИ.

СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

К событиям после отчетной даты, произошедших с момента окончания отчетного периода до даты подписания аудиторского заключения, способных оказать негативное влияние на дальнейшую деятельность организации, которые требуют раскрытия в примечаниях к бухгалтерской отчетности

Общество относит следующие обстоятельства:

- Наложение экономических санкций на Российскую Федерацию
- Рост ключевой ставки
- Увеличение процентной ставки по выданным кредитам
- Нарушение логистических цепочек поставок импортного оборудования и МПЗ

При этом Общество не планирует:

- Выпуск новых долговых обязательств
- Реорганизацию или ликвидацию;
- Продажу активов;

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности.

В период между отчетной датой и датой формирования бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год не произошло событий, существенно повлиявших на финансовое положение Общества, значительных изменений активов не произошло.

Директор

Зубреев Андрей Олегович

18 марта 2026 г.