

**Общество с ограниченной ответственностью
"О ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

**ПОЯСНЕНИЯ К
БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**

ЗА 2025 ГОД

Идентификационный номер налогоплательщика	9724148880
Форма собственности:	16 (Частная Собственность)
Отчетная дата (число, месяц, год)	31.12.2025
Единицы измерения:	Тыс. руб.
коды	
по ОКПО	53983008
по ОКЕИ	384

СОДЕРЖАНИЕ

I. Общие сведения	3
1. Информация об Обществе.....	3
2. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность	3
II. Учетная политика	5
1. Основа составления	5
2. Активы и обязательства в иностранных валютах.....	5
3. Активы	6
3.1. Классификация активов в бухгалтерском балансе	6
3.2. Доходы и расходы от выбытия активов.....	6
4. Обязательства.....	6
5. Капитальные вложения	7
6. Права пользования активами.....	8
7. Расходы будущих периодов.....	9
8. Дебиторская задолженность	9
9. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств	10
10. Уставный капитал	11
11. Кредиторская задолженность	11
12. Обязательства по аренде	11
13. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.....	12
14. Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства.....	12
15. Доходы	13
16. Расходы	13
17. Изменения учетной политики с 2025 года	14
18. Корректировки показателей бухгалтерской отчетности за прошлые отчетные периоды.....	17
18.1. Корректировки показателей бухгалтерской отчетности Общества в результате изменений учетной политики в 2025 году.....	17
III. Раскрытие существенных показателей	18
1. Основные средства	18
2. Отложенные налоговые активы.....	20
3. Дебиторская задолженность	20
4. Денежные средства и их эквиваленты	21
5. Уставный капитал	22
6. Отложенные налоговые обязательства.....	22
7. Прочие долгосрочные обязательства.....	22
8. Кредиторская задолженность и прочие обязательства	22
9. Выручка от продаж	24
10. Себестоимость.....	24
11. Управленческие расходы	24
12. Проценты к получению	25
13. Проценты к уплате.....	25
14. Прочие доходы и прочие расходы	25
15. Налог на прибыль организации	26
16. Связанные стороны.....	26
17. События после отчетной даты.....	26

I. Общие сведения

1. Информация об Обществе

Общество с ограниченной ответственностью «О Девелопмент» (далее – «Общество») образовано 04.10.2023.

Основными видами деятельности общества являются

- деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования;
- выполнение строительного контроля и авторского надзора;
- управление проектами строительства;
- предоставление технических консультаций в этих областях

Численность персонала Общества по состоянию на 31.12.2025 составила 1 человек (31.12.2024 – 1 человек).

Общество зарегистрировано по адресу г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Донской, проезд 2-й верхний Михайловский, д. 9, стр. 5.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание Участников Общества.

Единственным Участником Общества является Глухенький Юрий Александрович

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор Общества

Генеральный директор Общества – Глухенький Юрий Александрович действует на основании Устава. Утвержден Решением единственного участника от 29 апреля 2025 г.

В данных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если не указано иное, стоимостные показатели представлены в тысячах рублей.

2. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к колебаниям цен на нефть и газ. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации продолжают развиваться и допускают возможность разных толкований. Сохраняющаяся геополитическая напряженность, а также санкции, введенные рядом стран в отношении некоторых секторов российской экономики, российских организаций и граждан, по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

В 2025 году сохраняется значительная геополитическая напряженность, продолжающаяся с февраля 2022 года в результате дальнейшего развития ситуации, связанной с Украиной. Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества российских организаций, включая прекращение доступа к рынкам евро и долларов США, международной системе SWIFT и многие другие. Ряд транснациональных групп приостановили или прекратили свою деловую активность в Российской Федерации. Странами ЕС и рядом стран за пределами ЕС ранее были введены ограничения на предельный уровень цен на поставки российской нефти и российского газа, эмбарго на морские поставки российской нефти и нефтепродуктов. Финансовые и товарные рынки продолжают демонстрировать нестабильность. В 2025 году валютные курсы по отношению к рублю выросли по сравнению с уровнем по состоянию на 31 декабря 2024 года. Ключевая ставка Банка России была понижена в июне 2025 года до 20%, в июле 2025 года – до 18%, в сентябре 2025 года – до 17%, в декабре 2025 года – до 16%.

Ожидаются дальнейшие санкции и ограничения в отношении деловой активности организаций, работающих в Российской Федерации, а также дальнейшие негативные последствия для российской экономики в целом, но оценить в полной мере степень и масштаб возможных последствий не представляется возможным.

Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным и др.).

I. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики.

1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность составлена в порядке, установленном соответствующими федеральными стандартами бухгалтерского учета, принимаемыми в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (далее соответственно – федеральные стандарты, Федеральный закон «О бухгалтерском учете»).

Организация квалифицирует требования формата представления бухгалтерской отчетности на государственном информационном ресурсе бухгалтерской (финансовой) отчетности (ГИРБО) как обстоятельства, предусмотренной п.66 (б) ФСБУ 4/2023, как исключение из общего правила о неуказании в отчетности отсутствующей информации. Организация приводит в бухгалтерской отчетности строки с нулевыми значениями, проставляя по отсутствующим показателям прочерки, если эти строки приводятся в формате ГИРБО.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

2. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте.

Стоимость денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, ценных бумаг (за исключением акций), средств в расчетах, включая по заемным обязательствам (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты), выраженная в иностранной валюте, отражена в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших по состоянию на отчетную дату.

Курсы валют составили:

Наименование	31.12.2025	31.12.2024
за 1 доллар США	78,2267	101,6797
за 1 ЕВРО	92,0938	106,1028
за 1 китайский юань	11,1592	13,4272

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета в рубли (в том числе по состоянию на отчетную дату) выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте или рублях, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы или доходы.

3. Активы

3.1. Классификация активов в бухгалтерском балансе

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, запасы, дебиторская задолженность, включая чистую стоимость инвестиции в аренду, отнесены к оборотным активам, если:

- актив предназначен для использования (потребления) или продажи в течение периода менее 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев (в частности, запасы);
- актив предназначен для продажи (в частности, внеоборотные активы к продаже);
- актив подлежит погашению в течение обычного операционного цикла (в частности, дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, прочая дебиторская задолженность, связанная с обычным операционным циклом, независимо от срока ее погашения);
- актив подлежит погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (в частности, краткосрочные финансовые вложения);
- актив является денежными средствами или денежными эквивалентами, за исключением случаев, когда существуют ограничения на их использование экономическим субъектом, действующие в течение, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты.

Краткосрочная часть внеоборотных финансовых вложений представляется в бухгалтерском балансе как оборотный актив.

Активы, отличные от указанных выше, а также авансы, предварительная оплата поставщикам и подрядчикам, связанные с приобретением (созданием) внеоборотных активов, представляются в бухгалтерском балансе как внеоборотные.

3.2. Доходы и расходы от выбытия активов

Доходы и расходы от выбытия объектов капитальных вложений, нематериальных активов, основных средств, инвестиционной недвижимости, прав пользования активами, финансовых вложений, чистой стоимости инвестиции в аренду, запасов (за исключением продаваемых товаров и готовой продукции), - отражены в отчете о финансовых результатах свернуто в отношении соответствующих видов активов, в составе прочих доходов или прочих расходов.

Доходы и расходы от продажи товаров и готовой продукции представляются в бухгалтерской отчетности в составе выручки и себестоимости продаж соответственно.

4. Обязательства

Обязательство представляется в бухгалтерском балансе как краткосрочное, когда выполняется одно из следующих условий:

а) обязательство подлежит погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (в частности, заемные средства, кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам, связанная с приобретением (созданием) внеоборотных активов);

б) обязательство связано с обычным операционным циклом независимо от срока погашения (в частности, кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам за товары, работы, услуги, авансы и предварительная оплата, полученные от покупателей и заказчиков, обязательства, связанные с оплатой труда работников);

в) у организации отсутствует безусловное право на отсрочку погашения обязательства не менее чем на 12 месяцев после отчетной даты (в частности, заемные средства, кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками, связанная с приобретением (созданием) внеоборотных активов).

Часть долгосрочного обязательства, подлежащая погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, а также обязательство, которое должно было быть погашено в течение 12 месяцев после отчетной даты, но в отношении которого в период между отчетной датой и датой составления бухгалтерской отчетности заключено соглашение о реструктуризации долга между экономическим субъектом и кредитором на период, превышающий 12 месяцев после отчетной даты, представляются в бухгалтерском балансе как краткосрочные обязательства.

Остальные обязательства представлены как долгосрочные.

5. Капитальные вложения

Капитальные вложения в основные средства включают затраты Общества на их: приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление (достройка, дооборудование, модернизация, реконструкция, замена частей, существенные затраты на ремонт, технические осмотры, техническое обслуживание с периодичностью проведения более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев).

Оборудование, не требующее монтажа, находящееся на складе и предназначенное для строящихся объектов, предназначенных для эксплуатации Обществом, отражается в составе объектов капитальных вложений.

Капитальные вложения включают материальные ценности, предназначенные для использования в процессе приобретения, создания, улучшения основных средств и нематериальных активов и (или) восстановления объектов основных средств.

Капитальные вложения в нематериальные активы включают затраты Общества на их приобретение, создание и улучшение, в том числе государственные пошлины и другие аналогичные расходы.

В сумму фактических затрат при осуществлении капитальных вложений включаются проценты по заемным средствам, полученным на приобретение, сооружение, создание объектов, классифицируемых как инвестиционные активы, или полученным на другие цели, но фактически израсходованным на приобретение, сооружение, изготовление этих объектов, начисленные до начала использования объектов для изготовления

продукции, выполнения работ, оказания услуг. После начала использования объекта указанные выше проценты отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих расходов.

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

Общество проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов», а именно: капитальные вложения в нематериальные активы ежегодно тестируются на предмет обесценения, а капитальные вложения в основные средства тестируются на предмет обесценения при наличии любых признаков, указывающих на возможность возникновения убытков от обесценения. Убыток от обесценения признается в размере превышения балансовой стоимости актива над его возмещаемой стоимостью.

Возмещаемая стоимость представляет собой справедливую стоимость актива за вычетом затрат на выбытие или ценность его использования, в зависимости от того, какая из этих сумм выше.

Для определения величины обесценения активы объединяются в наименьшие идентифицируемые группы активов, которые генерируют приток денежных средств, в значительной степени независимый от притока денежных средств от других активов или групп активов (единицы, генерирующие денежные потоки).

Обесценение капитальных вложений, отраженное в прошлые периоды, анализируется с точки зрения возможного восстановления на каждую отчетную дату.

Обесценение капитальных вложений относится на прочие расходы.

В бухгалтерском балансе незавершенные вложения во внеоборотные активы отражаются по строкам 1110 «Нематериальные активы», 1150 «Основные средства» или 1160 «Инвестиционная недвижимость», в зависимости от того, в качестве каких активов эти объекты будут приняты к учету после завершения соответствующих вложений во внеоборотные активы.

6. Права пользования активами

Право пользование активом, полученным в аренду, отражается по первоначальной стоимости с учетом последующих корректировок, связанных с изменением условий аренды (изменение срока аренды, величины арендных платежей, объема (количества) арендуемых объектов), за вычетом сумм начисленной амортизации и убытка от обесценения.

Первоначальная стоимость права пользования активом на дату получения предмета аренды включает: приведенную величину будущих арендных платежей, величину арендных платежей, оплаченных по состоянию на дату получения предмета аренды.

Права пользования активами после принятия к учету оцениваются в соответствии с требованиями к учету схожих по характеру использования объектов основных средств в части амортизации и обесценения.

Срок аренды определяется исходя из сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей). При этом учитываются возможности сторон изменять указанные сроки и условия и намерения реализации таких возможностей.

Права пользования активами включаются в состав строки 1150 «Основные средства», а в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах включаются в табличное пояснение «Наличие и движение прав пользования активами»

7. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (разовые платежи за страхование ответственности руководства Общества, добровольное медицинское страхование работников Общества, другие виды расходов), отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению 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 строке 1190 «Прочие внеоборотные активы», а относящиеся к году, следующему за отчетным годом – по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

8. Дебиторская задолженность

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

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

Нереальная к взысканию задолженность списывалась с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

9. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев.

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

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.

Величина денежных потоков и денежных эквивалентов в иностранной валюте пересчитываются в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, установленному Центральным банком России на дату осуществления или поступления платежа.

Разница, возникшая в связи с пересчетом денежных потоков по курсам на даты совершения операций в иностранной валюте, на отчетные даты, включена в строку 4490 отчета о движении денежных средств «Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю».

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- 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);
- поступления заемных средств в виде банковского овердрафта и их погашение (кроме начисленных процентов);
- 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 в связи с начислением процентов по денежным эквивалентам, выгодами или потерями от валютно-обменных операций и от обмена одних денежных эквивалентов на другие, отражаются по строкам «Прочие поступления» и «Прочие платежи» в составе денежных потоков от текущих операций в отчете о движении денежных средств, соответственно.

Отражение денежных потоков по аренде у арендатора

Платежи в отношении основной суммы обязательства по аренде, оплата процентов, начисленных на обязательство по аренде, включаются в состав денежных потоков по финансовой деятельности в строку 4329 «Прочие платежи».

Платежи по аренде, не включенные в оценку обязательства по аренде, включены в строку 4121 «Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги».

Платежи по краткосрочной аренде, платежи по аренде активов с низкой стоимостью и переменные арендные платежи, не включенные в оценку обязательства по аренде – включены в строку 4121 «Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги».

10. Уставный капитал

Уставный капитал отражается в сумме номинальной стоимости долей его участников, включая стоимость долей, выкупленных Обществом у Участников. Величина уставного капитала соответствует величине, закреплённой в Уставе Общества.

11. Кредиторская задолженность

Информация о кредиторской задолженности приведена в разделе III пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

12. Обязательства по аренде

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Обязательства по аренде отражаются в составе Прочих обязательств бухгалтерского баланса.

Обязательство по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Изменение величины обязательства по аренде в связи с изменениями условий договора аренды; намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды; величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде, – относится на стоимость права пользования активом.

Уменьшение обязательства по аренде сверх балансовой стоимости права пользования активом включается в доходы текущего периода.

При полном или частичном прекращении аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

Обязательство по аренде включается в состав долгосрочных прочих обязательств (строка 1450) и кредиторской задолженности (строка 1520) в бухгалтерском балансе в зависимости от срока погашения (свыше 12 месяцев, до 12 месяцев после отчетной даты включительно).

Начисляемые проценты на обязательство по аренде определяются как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и

соответствующей процентной ставки, и представляются в составе строки «Проценты к уплате» отчета о финансовых результатах.

Общество (арендатор) применяет процентную ставку, по которой Общество привлекает или могло бы привлечь заемные средства на условиях, сопоставимых с условиями аренды (срок аренды, валюта обязательства по договору аренды).

13. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

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

Величина оценочного обязательства, предполагаемый срок исполнения которого превышает 12 месяцев, подлежит дисконтированию. Ставка (ставки) и способы дисконтирования определяются Обществом с учетом существующих условий на финансовом рынке, рисков, связанных с предполагаемыми последствиями оценочного обязательства и другими факторами. Увеличение оценочного обязательства в связи с ростом его приведенной стоимости относится на прочие расходы и отражается в качестве процентов к уплате в отчете о финансовых результатах.

Общество создает следующие оценочные обязательства:

- оценочное обязательство по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков;
- оценочного обязательства по налоговым и юридическим искам и прочим оценочных обязательств

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов.

Величина оценочного обязательства по налоговым и юридическим искам и прочим оценочных обязательств включает в себя сумму требований, которую потребуетея уплатить в случае принятия судом решения не в пользу Общества, а также сумму дополнительных штрафов и пеней. При определении величины оценочного обязательства Общество принимает в расчет любые дополнительные затраты в форме судебных издержек, которые ожидает понести в связи с урегулированием этого иска.

14. Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства

Общество отражает в бухгалтерском балансе суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств в строках 1180 «Отложенные налоговые активы» и 1420 «Отложенные налоговые обязательства соответственно».

Суммы начисленных, погашенных и списанных отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств (в том числе в результате изменения ставки налога на прибыль) в отчете о финансовых результатах включены:

- в строку 2412 «Отложенный налог на прибыль» – в свернутой сумме изменения отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, относящихся к результатам операций, включаемым в бухгалтерскую прибыль (убыток) отчетного периода;

- в строку 2530 «Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) отчетного периода» – в свернутой сумме изменения отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, не относящихся к результатам операций, включаемым в бухгалтерскую прибыль (убыток) отчетного периода.

15. Доходы

Доходами от обычных видов деятельности (выручкой) признаются доходы от:

- выполнения работ в качестве подрядчика по договорам строительного подряда (включая оказание услуг в области организации закупки работ, материалов и оборудования для целей оказания услуг Заказчику);

- оказанием услуг в области инженерно-технического проектирования в строительстве: проектно-изыскательские работы; оказанием иных услуг, неразрывно связанных со строящимся объектом, в том числе предпусконаладочные и пусконаладочные работы.

Выручка по договорам строительного подряда, цена по которым определяется на условиях фактически понесенных затрат и процента вознаграждения определяется следующим образом: при наличии подписанного договора и соответствующих приложений, подтверждающих оплату Заказчиком возмещаемых допустимых, или по иному определяемых расходов, а также оплату процента от таких расходов, и при наличии уверенности в том, что Заказчик оплатит работы после подписания им акта выполненных работ, выручка от начала работ по договору и до отчетной даты признается как сумма всех расходов по договору, фактически понесенных на отчетную дату, а также предусмотренного в договоре процента вознаграждения от понесенных расходов.

Выручка по договорам строительного подряда, цена по которым определяется на базе фиксированных расценок за человеко-час выполняемой работы, рассчитывается как произведение фактических трудозатрат по таблице на фиксированные ставки соответствующих специалистов, занятых в выполнении работ.

В составе доходов от обычной деятельности Общество отражает доходы от продажи материалов Заказчику, закупаемых в рамках реализации договоров строительного подряда.

Прочими доходами Общество признает доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности.

16. Расходы

Себестоимость продаж включает расходы, связанные с оказанием услуг в рамках основных видов деятельности, за исключением управленческих расходов.

Управленческие расходы ежемесячно отражаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере.

В составе прочих расходов учитываются расходы, не связанные с изготовлением и продажей продукции, оказанием услуг.

Начисляемые проценты на обязательство по аренде определяются как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и соответствующей процентной ставки, и представляются в составе строки 2330 «Проценты к уплате» отчета о финансовых результатах, за исключением суммы процентов, включенных в стоимость активов.

Общество представляет в бухгалтерской (финансовой) отчетности следующие доходы и расходы свернуто:

- прочие доходы и расходы по курсовым разницам;
- прочие доходы и расходы от купли-продажи валюты;
- прочие доходы от реализации прав требования;
- прочие доходы и расходы от реализации основных средств.

Переменные платежи по аренде

Некоторые договоры аренды зданий содержат условия переменных платежей, которые зависят от фактически понесенных расходов на оплату коммунальных услуг. Переменные арендные платежи, зависящие от фактически понесенных расходов на оплату коммунальных услуг, не включаются в обязательства по аренде и признаются в составе расходов в том периоде, к которому они относятся.

По договорам аренды производственного оборудования величина переменных арендных платежей определяется исходя из количества произведенных единиц готовой продукции.

17. Изменения учетной политики с 2025 года

В связи с вступлением в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» утв. приказом Минфина РФ от 04.10.2023 № 157н произошли следующие основные изменения по сравнению с порядком формирования показателей бухгалтерской отчетности и составления форм бухгалтерской отчетности, действовавшим до 2025 года:

а) Бухгалтерский баланс

- актив представляется в бухгалтерском балансе как оборотный, когда выполняется одно из следующих условий:

- актив предназначен для использования (потребления) или продажи в течение периода менее 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев (в частности, запасы). Под обычным операционным циклом понимается время между приобретением экономическим субъектом актива, предназначенного для продажи или

для однократного потребления при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг, и получением денежных средств от продажи этого актива, произведенной продукции, выполненных работ, оказанных услуг. В случае, когда обычный операционный цикл не может быть надежно определен экономическим субъектом, его продолжительность принимается равной двенадцати месяцам;

- актив предназначен для продажи (в частности, внеоборотные активы к продаже);

- актив подлежит погашению в течение обычного операционного цикла (в частности, дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, прочая дебиторская задолженность, связанная с обычным операционным циклом, независимо от срока ее погашения);

- актив подлежит погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (в частности, краткосрочные финансовые вложения);

- актив является денежными средствами или денежными эквивалентами, за исключением случаев, когда существуют ограничения на их использование экономическим субъектом, действующие в течение, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты.

- краткосрочная часть внеоборотных финансовых вложений представляется как оборотный актив;

- представляются в бухгалтерском балансе как краткосрочные обязательства:

- часть долгосрочного обязательства, подлежащая погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты,

- обязательство, которое должно было быть погашено в течение 12 месяцев после отчетной даты, но в отношении которого в период между отчетной датой и датой составления бухгалтерской отчетности заключено соглашение о реструктуризации долга между экономическим субъектом и кредитором на период, превышающий 12 месяцев после отчетной даты,

- обязательство, в отношении которого у организации отсутствует безусловное право на отсрочку погашения обязательства не менее чем на двенадцать месяцев после отчетной даты.

- инвестиционная недвижимость и долгосрочные активы к продаже представляются в соответствующих строках в активе бухгалтерского баланса как внеоборотные и оборотные активы, соответственно;

- другие активы, а также авансы, предварительная оплата поставщикам и подрядчикам, связанные с приобретением (созданием) внеоборотных активов, представляют в бухгалтерском балансе как внеоборотные;

- величина задолженности акционеров (участников) по оплате акций (долей) в уставном капитале включена в строку 1320 «Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций» бухгалтерского баланса как сумма, уменьшающая капитал организации.

б) Отчет о финансовых результатах

- показатели отчета представлены отдельно в части доходов и расходов от продолжающейся деятельности и прибыли (убытка) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций) (строка 2420);
- показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним (в частности, результат от выбытия объекта основных средств) или несколькими аналогичными (в частности, курсовые разницы, результат переоценки внеоборотных активов, включаемый в доходы или расходы отчетного периода, результат обесценения внеоборотных активов и восстановления обесценения, включаемый в расходы или доходы отчетного периода) фактами хозяйственной жизни, зачитываются, за исключением случаев, когда:
- отдельное представление таких доходов и расходов способно повлиять на решения пользователей бухгалтерской отчетности;
- иной порядок представления показателей таких доходов и расходов установлен федеральными стандартами.
- показатель прибыли (убытка) на акцию (строки 2900, 2910) подлежит представлению в рублях и копейках.

в) Отчет об изменениях капитала

- включает один раздел, содержащий движение капитала, в том числе за счет изменения учетной политики и исправления существенных ошибок;
- не включает разделы «Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок» и «Чистые активы».

г) Отчет о движении денежных средств

- в поступлениях по текущей деятельности отдельно выделена строка 4114 «Поступления процентов по дебиторской задолженности покупателей».

е) Иные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

- раскрывается наличие и изменение уставного капитала общества с ограниченной ответственностью, включая информацию о долях в уставном капитале, принадлежащих дочерним обществам или иным связанным сторонам.

Корректировки показателей бухгалтерской отчетности за прошлые отчетные периоды

18. Корректировки показателей бухгалтерской отчетности за прошлые отчетные периоды

18.1. Корректировки показателей бухгалтерской отчетности Общества в результате изменений учетной политики в 2025 году

В связи с началом применения с 2025 года ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» последствия изменения учетной политики Общества отражены путем корректировки сравнительных показателей различных форм бухгалтерской отчетности.

Изменения требований к представлению показателей в формах бухгалтерской отчетности

В отчете о финансовых результатах за 2025 год величина прибыли (убытка) до налогообложения Общества за 2024 год в полной сумме представлена по строке 2300 «Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения», т.к. у Общества в 2025 г. и ранее отсутствовала прекращаемая деятельность.

До 2025 года величина прибыли (убытка) до налогообложения включалась в строку 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения».

Данное изменение не оказало влияния на показатель чистой прибыли (убытка) Общества.

II. Раскрытие существенных показателей

В данных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если не указано иное, стоимостные показатели представлены в тысячах рублей.

1. Основные средства

В строку 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса включены:

Наименование	31.12.2025	31.12.2024
Права пользования активами (остаточная стоимость)	1 668	--
Итого по строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса	1 668	--

Общество с ограниченной ответственностью "О ДЕВЕЛОПМЕНТ"
Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2025 г.

Права пользования активами

Информация о наличии и движении прав пользования активами раскрыта в составе табличных пояснений «Наличие и движение прав пользования активами»:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец года		
		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение	Поступило	выбыло объектов		начислено амортизации	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение
					Первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение			
Права пользования активами	за 2025 г.	-	-	1 757	-	-	(89)	1 757	(89)
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

Общество получило в аренду объекты, предназначенные для осуществления основной деятельности и общехозяйственных нужд. Права пользования активами в полной сумме относятся к группе «Объекты недвижимости».

2. Отложенные налоговые активы

тыс. руб.

Наименование	2025	2024
На начало отчетного года (строка 1180 бухгалтерского баланса)	12	-
Начислено в отчетном году по операциям, результат которых включается в чистую прибыль (убыток) периода (строка 2412 отчета о финансовых результатах)	641	46
Погашено в отчетном году (строка 2412)	(11)	(36)
Сумма увеличения отложенных налоговых активов в результате увеличения ставки налога на прибыль с 2025 года (строка 2460)	-	2
На конец отчетного года (строка 1180 бухгалтерского баланса)	642	12

3. Дебиторская задолженность

В строку 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса включены:

тыс. руб.

Наименование	31.12.2025	31.12.2024
Покупатели и заказчики	-	18 975
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	107	28
Расчеты по налогам и сборам	1 049	-
Сальдо ЕНС	6	1
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	46	-
Итого дебиторская задолженность	1 208	19 004

Признаков обесценения дебиторской задолженности в 2024 и 2025 годах не обнаружено.

4. Денежные средства и их эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов (строка 1250 бухгалтерского баланса) предоставлена ниже:

Наименование	тыс. руб.	
	31.12.2025	31.12.2024
Средства на расчетных счетах	2 630	759
Средства на валютных счетах	-	22 963
Средства на специальных счетах в банках	-	-
Итого денежные средства	2 630	23 722
Краткосрочные банковские депозиты (со сроком размещения до трех месяцев)	-	242 964
Итого денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250 бухгалтерского баланса)	2 630	266 686

Информация о прочих поступлениях и платежах, отраженных в отчете о движении денежных средств

Наименование показателей	2025	2024
<i>прочие поступления по текущей деятельности (строка 4119), в т.ч</i>	5 340	257 574
поступление переплаты по налогу	950	-
проценты по краткосрочным депозитам	3 936	1 671
Налог на добавленную стоимость (свернуто)	-	255 804
прочие поступления	454	99
<i>прочие платежи по текущей деятельности (строка 4129), в т.ч</i>	(255 579)	(13 543)
Отклонение курса продажи/покупки валюты	-	(13 497)
Налог на добавленную стоимость (свернуто)	(255 427)	-
прочие платежи	(152)	(46)

По состоянию на 31.12.2025 сальдо денежных потоков от текущих операций составляет отрицательную величину 264 060 тыс. руб. Основной причиной оттока денежных средств в размере 258 827 тыс. руб. является уплата налога на добавленную стоимость, начисленного по налоговой декларации за 2024 г. Указанные платежи носят разовый характер и не свидетельствуют об ухудшении операционной эффективности компании.

В тоже время, чистые активы компании на 31.12.2025 составил 3 405 тыс. руб. и превышают размер уставного капитала.

Общество с ограниченной ответственностью "О ДЕВЕЛОПМЕНТ"
Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2025 г.

Руководство не рассматривает данное обстоятельство как риск существенной неопределенности по непрерывной деятельности.

5. Уставный капитал

Величина уставного капитала Общества по состоянию на 31 декабря 2025 составляет 200 000 (Двести тысяч) рублей и полностью соответствует размеру, зафиксированному в Уставе. За отчетный год изменений в размере уставного капитала не происходило.

6. Отложенные налоговые обязательства

тыс. руб.

Наименование	2025	2024
На начало отчетного года (строка 1420 бухгалтерского баланса)	19	-
Начислено в отчетном году по операциям, результат которых включается в чистую прибыль (убыток) периода (строка 2412 отчета о финансовых результатах)	630	15
Погашено в отчетном году (строка 2412)	(19)	
Сумма увеличения отложенных налоговых активов в результате увеличения ставки налога на прибыль с 2025 года (строка 2460)	-	4
На конец отчетного года (строка 1420 бухгалтерского баланса)	630	19

7. Прочие долгосрочные обязательства

Долгосрочная часть кредиторской задолженности включена в строку 1450 «Прочие долгосрочные обязательства» бухгалтерского баланса.

тыс. руб.

Наименование	31.12.2025	31.12.2024
Арендные обязательства (долгосрочная часть)	1 479	-
Итого по строке 1450 «Прочие долгосрочные обязательства» бухгалтерского баланса	1 479	-

8. Кредиторская задолженность и прочие обязательства

Наличие кредиторской задолженности:

тыс. руб.

Наименование	31.12.2025	31.12.2024
--------------	------------	------------

Общество с ограниченной ответственностью "О ДЕВЕЛОПМЕНТ"
Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2025 г.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	147	23 036
Расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами	251	259 323
Расчеты с подотчетными лицами		88
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		2 500
Обязательства по аренде	229	
Итого	627	284 947

9. Выручка от продаж

Выручка Общества сформирована в связи с продажей работ, услуг по видам:

тыс. руб.

Наименование	За 2025	За 2024
Выручка от реализации консультационных услуг	188 391	
Выручка от реализации работ в соответствии с договором проектирования		2 370 787
Итого выручка от реализации	188 391	2 370 787

Общество получает выручку от реализации работ и услуг на территории Российской Федерации.

10. Себестоимость

тыс. руб.

Наименование показателя	За 2025	За 2024
Услуги субподрядчика	188 391	2 302 472
Прочие затраты		24 540
Итого по элементам	188 391	2 327 012

11. Управленческие расходы

По статье «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах отражены следующие виды расходов:

тыс. руб.

Наименование	За 2025	За 2024
Расходы по аренде основных средств и иного имущества общехозяйственного назначения	51	
Расходы на оплату труда управленческому персоналу	197	28
Расходы за оказанные консультационные услуги	246	
Расходы на оплату взносов в СРО	1 181	
Прочие расходы	151	
Итого управленческие расходы	1 826	28

12. Проценты к получению

тыс. руб.

Наименование	За 2025	За 2024
Проценты по банковским депозитам	3 936	1 671
Итого проценты к получению (строка 2320 отчета о финансовых результатах)	3 936	1 671

13. Проценты к уплате

тыс. руб.

Наименование	2025	2024
Проценты по арендным обязательствам	96	-
Итого проценты к уплате (строка 2330 отчета о финансовых результатах)	96	-

14. Прочие доходы и прочие расходы

По статьям «Прочие доходы» (строка 2340) и «Прочие расходы» (строка (2350) отчета о финансовых результатах отражены:

тыс. руб.

Наименование	2025		2024	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Прибыль/(убыток) от продажи/покупки иностранной валюты	-	-		(13 270)
Прибыль/(убыток) от курсовых разниц от пересчета активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте	752	-		(27 333)
Штрафы и пени	-	(32)		
Расходы на услуги банка	-	(112)		(2 810)
Иные операции	88	(34)		
Итого прочие доходы/расходы (строки 2340 и 2350 отчета о финансовых результатах)	840	(178)	-	(43 413)

15. Налог на прибыль организации

тыс. руб.

Наименование	2025	2024
Прибыль (убыток) до налогообложения	2676	2 005
Ставка налога прибыль %	25%	20%
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль	669	401
Постоянный налоговый расход (доход)	259	145
Изменение отложенных налоговых активов для целей расчета текущего налога на прибыль (строка 1180)	630	9
Изменение отложенных налоговых обязательств для целей расчета текущего налога на прибыль (строка 1420)	-611	-15
Эффект от пересчета ОНА/ОНО по ставке 25%	0	-1
Текущий налог на прибыль	947	540

16. Связанные стороны

Информация о связанных сторонах не раскрывается на основании п 16 ПБУ 11/2008 и пп. д. п. 46 ФСБУ 4/23.

К основному управленческому персоналу Общества в 2024 году и 2025 году был отнесен Генеральный директор.

Краткосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу (заработная плата, премия, льготы) составили 25,4 тыс. руб. в 2024 г, 194,4 тыс. руб. в 2025 г.

Долгосрочные вознаграждения отсутствуют.

17. События после отчетной даты

Информация о событиях, произошедших после отчетной даты, но свидетельствующих об изменении хозяйственных условий, в которых организация ведет свою деятельность, отсутствует.

Генеральный директор

Глухенький Юрий Александрович

Дата

23 марта 2026 года

