

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к Бухгалтерскому балансу**  
**и Отчету о финансовых результатах**  
**Общество с ограниченной ответственностью "СТРОЙ РЕСУРС" за 2025 год**

Бухгалтерская отчетность Общество с ограниченной ответственностью "СТРОЙ РЕСУРС" сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

**1. Общие сведения о деятельности Общества**

**1.1 Полное фирменное наименование:**

Общество с ограниченной ответственностью "СТРОЙ РЕСУРС" (далее по тексту «Общество»).

**1.2 Сокращенное наименование:**

ООО "СТРОЙ РЕСУРС"

**1.3 Юридический адрес:** 117208, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, ул Чертановская, д. 7А, помещ. 6П

**Адрес для переписки** 117208, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, ул Чертановская, д. 7А, помещ. 6П

**1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:**

04.07.2005 г., ОГРН 1057747370317.

**1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:**

Отсутствует

**1.6 Сведения об учете в налоговом органе:**

ИНН 7704561950 КПП 772601001

**1.7 Сведения об основных видах деятельности:**

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

71.1 Деятельность в области архитектуры, инженерных изысканий и предоставление технических консультаций в этих областях

Основным видом деятельности Общества является выполнение функций Технического заказчика в сфере строительства объектов недвижимости различного назначения.

**1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:**

0 чел.

**1.9 Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов:**

Согласно Уставу органами управления Общества являются:

- Общее собрание участников Общества;
- Единоличный исполнительный орган (Генеральный директор).

Митрофанов Александр Леонидович - Генеральный директор. Избран решением внеочередного общего собрания участников от 28.06.2023 г., приказ о вступлении в должность от 24.07.2023 г., трудовой договор заключен сроком на 5 лет.

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, на основании Приказа от 24.07.2023 г. обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора.

**1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):**

Отсутствуют.

**1.11 Сведения об обособленных подразделениях:**

Отсутствуют.

### 1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### 1.13 Сведения об Отчетности:

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из правил, действующих в РФ в области бухгалтерского учета и отчетности. Отчетность Общества составлена в тыс. руб.

### 1.14 Сведения об Аудиторе и его местонахождении:

Отсутствует.

### 1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2025 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов. Отчетность не содержит информации о чрезвычайных фактах и их последствиях.

### 1.16 Информация об Уставном капитале:

Уставный капитал Общества составляет 10 (Десять тысяч рублей 00 копеек). Уставный капитал Общества оплачен полностью.

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
2 025 г. по настоящее время	СОЛНЬШКИН ОЛЕГ АЛЕКСАНДРОВИЧ	5	50
2 025 г. по настоящее время	ДАВЫДЕНКО ПАВЕЛ АЛЕКСАНДРОВИЧ	5	50
<b>ИТОГО</b>		<b>10</b>	<b>100</b>

## 2. Раскрытие информации об Учетной политике

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется специализированной организацией. Учет ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе «1С.Предприятие 8.3» с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности. Разработчиком автоматизированной системы ТУС внедрены типовые формы бухгалтерской отчетности, соответствующие образцам Приложений к ФСБУ 4/2023, функциональные возможности системы не позволяют изменять нумерацию и состав показателей в автоматически формируемых формах бухгалтерской (финансовой) отчетности. Во избежание несанкционированных изменений и рисков искажения данных, в автоматически формируемых отчетных формах не производились ручные манипуляции по удалению пустых строк и граф. Отсутствие показателя обозначено проставлением прочерка.

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 1 от 27.12.2024. Учетная политика действует начиная с 01.01.2025 г.

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, обязательствами хозяйственные операции Общества.

При раскрытии информации об отдельных активах и обязательствах (группах активов и обязательствах) в бухгалтерской отчетности за отчетный период признается сумма, отношение которой к итогу баланса составляет более 5 процентов.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).

- учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой признается сумма, отношение которой к итогу баланса за соответствующий год составляет более 5-ти процентов.

## **Основные положения**

### **Учет нематериальных активов**

Учет нематериальных активов (далее – НМА) ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным приказом Минфина России от 30.05.2022г. №86н.

Общество не учитывает в составе нематериальных активов объекты стоимостью менее 100 тыс. руб. Расходы на приобретение (создание) указанных активов признаются в составе расходов по обычным видам деятельности.

Общество классифицирует НМА по следующим видам:

- лицензии;
- неисключительные права на программы.

После признания оценка НМА производится по первоначальной стоимости.

Амортизация НМА начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем ввода НМА в эксплуатацию, и заканчивается с первого числа месяца, следующего за месяцем выбытия.

Амортизация начисляется линейным методом.

Общество отражает изменение учетной политики альтернативным способом согласно п. 53 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

### **Учет Основных средств**

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве ОС, если в отношении такого актива одновременно выполняются следующие условия (п.4 ФСБУ 06/2020):

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить Обществом экономические выгоды (доход) в будущем.

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. При этом активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства» признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2020).

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, первоначальной стоимостью до 100 000 (сто тысяч рублей включительно), признается несущественным активом.

Затраты на приобретение, создание несущественных активов признаются расходами периода, в котором такие активы приобретены (сформирована стоимость ОС). Контроль за наличием и движением несущественных активов ведется на забалансовом счете «МЦ» по местам хранения, использования и материально ответственным лицам (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

Основные средства в части недвижимого имущества, предназначенного исключительно для предоставления Обществом за плату во временное владение и пользование, либо во временное пользование с целью получения дохода, либо с целью прироста стоимости активов, квалифицируются Обществом как Инвестиционная недвижимость.

Учет права пользования активом ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

При условии определения арендной платы за пользование активами на основе кадастровой стоимости требования ФСБУ 25/2018 к таким договорам не применяются, так как такие платежи фактически установлены в переменной сумме, при этом их размер не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам).

Также не применяются нормы ФСБУ 25/2018 по договорам ограниченного пользования земельным участком (сервитут), так как в целях бухгалтерского учета сервитут не является арендой.

Расходы в виде коммунальных платежей (переменные платежи) не учитываются при оценке задолженности по аренде.

Ставка дисконтирования принимается равной размеру средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях на аналогичный срок (п. 15 ФСБУ 25/2018).

### **Учет финансовых вложений**

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02).

К финансовым вложениям относятся депозитные вклады в кредитных организациях, срок которых превышает три месяца. Если по условиям договора депозитного вклада сумма вклада увеличивается на сумму начисленных процентов, производится корректировка первоначальной стоимости депозитов на момент начисления указанных процентов.

Все затраты на приобретение финансовых вложений независимо от их суммы включаются в первоначальную стоимость ценных бумаг (п. 9, 11 ПБУ 19/02):

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
- суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделяются на две группы:

- финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость;
- финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется.

Финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, переоцениваются ежемесячно и отражаются на конец отчетного периода по текущей рыночной стоимости (п. 20 ПБУ 19/02). Положительные и отрицательные разницы от переоценки учитываются в составе прочих доходов или расходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Для определения рыночной стоимости финансовых вложений на отчетную дату используются данные Московской биржи. Текущая рыночная цена может быть определена на основании данных зарубежных организаторов торговли, если ценные бумаги, принадлежащие Обществу, имеют международный листинг.

Переоценка стоимости финансовых вложений, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, производится независимо от существенности колебаний рыночной стоимости. В случае, если по объекту финансовых вложений, ранее оцениваемому по текущей рыночной стоимости, на отчетную дату текущая рыночная стоимость не определяется, такой объект финансовых вложений отражается в отчетности по стоимости его последней оценки.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, принимаются к учёту по первоначальной стоимости и далее не переоцениваются (п. 21 ПБУ 19/02).

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью в течение срока их обращения равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода, относится на финансовые результаты (в составе прочих доходов или расходов) (п. 22 ПБУ 19/02).

При отражении в учете и в бухгалтерском балансе долговых ценных бумаг и предоставленных другим организациям займов, метод дисконтированной стоимости в соответствии с п.23 ПБУ 19/02 не применяется.

Общество классифицирует финансовые вложения на следующие виды:

- акции;
- доли и паи;
- займы выданные;
- долговые ценные бумаги;
- приобретенные права;
- депозитные вклады;
- прочие финансовые вложения.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений (п. 26 ПБУ 19/02).

Проверка на обесценение финансовых вложений производится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения (п. 38 ПБУ 19/02).

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные.

## **Учет капитальных вложений**

Учет капитальных вложений ведется Обществом в соответствии с требованиями федерального стандарта 26/2020 «Капитальные вложения» в редакции приказа Минфина России от 30.05.2022г. №87н.

Капитальные вложения классифицируются Обществом на следующие виды:

- капитальные вложения в основные средства;
- капитальные вложения в нематериальные активы.

Капитальные вложения в основные средства делятся на следующие группы:

- строительство объектов ОС;
- приобретение объектов ОС.

Капитальные вложения в нематериальные активы на группы не делятся.

Капитальные вложения исследуются на обесценение при наличии признаков устаревания или порчи.

Изменение с 2025 года учетной политики в части учета капитальных вложений в нематериальные активы отражается в отчетности в упрощенном порядке.

## **Учет запасов**

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Общество классифицирует Запасы на следующие виды (п.3, п. 5 ФСБУ 5/2019):

- материалы
- товары
- готовая продукция
- незавершенное производство (основное производство)
- прочие запасы.

Единицей учета Запасов является номенклатурный номер материального запаса (п. 6 ФСБУ 5/2019).

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Товары, учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары». Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях.

## **Учет денежных средств**

Отчет о движении денежных средств сформирован в соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств», утв. приказом Минфина РФ от 2 февраля 2011 г. N 11н.

К денежным средствам для целей представления информации в бухгалтерском балансе и в отчете о движении денежных средств относятся:

Денежные средства на счетах в кредитных учреждениях и в кассе организации.

Денежные эквиваленты (краткосрочные депозиты, со сроком возврата менее 3-ех месяцев).

Денежные эквиваленты - высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

У Общества отсутствуют виды потоков, отличные от представленных в п. 9 – 11 ПБУ 23/2011.

Косвенные налоги исключаются из поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, и отражаются в Отчете свернуто в составе прочих поступлений или прочих платежей.

Денежные потоки, которые не могут быть однозначно отнесены к одному из видов денежных потоков (по текущей, инвестиционной, финансовой деятельности), отражаются в составе денежных потоков по текущей деятельности.

Не относятся к денежным потокам и не отражаются в Отчете о движении денежных средств платежи денежных средств, связанные с их инвестированием в денежные эквиваленты, поступления денежных средств от погашения денежных эквивалентов (за исключением потерь или выгод от операции). Примерами таких платежей и поступлений являются размещение в кредитных организациях депозитов и их возврат на расчетный счет организации.

Разница, возникающая в связи с пересчетом денежных потоков организации и средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте по курсам на разные даты, отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто по строке 4490 «Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю».

## Учет ИДП

Общество участвует в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Технического заказчика.

Затраты Общества по строительству группируются на счете 36 «Затраты по ИДП».

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется по статьям:

- прямые затраты по объекту ИДП;
- прямые распределяемые затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- затраты на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- затраты по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Аналитический учет по деятельности Технического заказчика ведется в разрезе договоров, объектов строительства и номенклатуры работ.

Группировка затрат, подлежащих передаче застройщику по строительству объектов ИДП, выполняется на счете 36.01 «Фактические Затраты по ИДП» и 36.03 «Затраты по видам объектов недвижимости», 36.76. «Затраты на резервы предстоящих расходов по ИДП».

Учет расчетов с Заказчиками-застройщиками ведется на счете 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» в корреспонденции со счетами учета денежных средств или иного имущества, полученного в счет финансирования строительства объектов ИДП. Аналитический учет на счете 76.06 ведется по каждому контрагенту, договору, объекту ИДП.

В сроки, предусмотренные договором технического заказа, такие затраты передаются Заказчику-застройщику по отчету Технического заказчика с приложением подтверждающих первичных документов.

При передаче Застройщику результатов работ накопленные затраты и НДС списываются со счетов 36.01.1 «Прямые затраты по объектам ИДП», 36.03 «Затраты по видам объектов недвижимости» и счетов 19.36.1 «НДС фактических затрат по ИДП», 19.36.3 «НДС затрат по видам объектов недвижимости», 36.76 «Затраты на резервы предстоящих расходов по ИДП» соответственно в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

Документы по вознаграждению технического заказчика передаются Заказчику-застройщику отдельно от затрат, связанных с возведением объекта ИДП.

Группировка затрат по объектам ИДП, поступающим в собственность Общества, также используется счет 36 «Затраты по ИДП».

Раздельный учет собственных затрат и подлежащих передаче застройщику обеспечивается аналитическим учетом по договорам и наименованиям объектов.

## Учет Доходов и Расходов

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ № 32н от 06.05.1999г, учет доходов от продажи товаров (объектов недвижимости) – в соответствии с МСФО (IAS) 18 «Выручка». Применение международного стандарта обусловлено предоставлением более широкого и менее формального набора условий, чем перечень условий признания выручки при продаже недвижимости, предусмотренный требованиями российского законодательства.

По МСФО (IAS) 18 «Выручка» моментом признания выручки от продажи товаров (работ, услуг, включая объекты недвижимости) является дата:

- передачи покупателю значительных рисков на предмет продажи;
- отказ от участия в управлении в той степени, которая обычно ассоциируется с правом собственности, и от контроля за проданным;
- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные с операцией, поступят продавцу.

Согласно российскому законодательству, помимо указанных условий для признания выручки от продажи недвижимости необходима регистрация покупателем права собственности на объект.

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- доходы от оказания услуг технического заказчика и выполнения работ, связанных с объектами капитального строительства по договорам с застройщиками (по проектным работам, реализации услуг и т.д.);
- доходы по договорам строительного подряда;
- доходы по услугам строительного контроля;
- доходы от реализации имущественных прав;
- доходы от реализации товаров (объектов недвижимости);
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, (работ, услуг) в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть вне зависимости от поступления денежных средств или иного имущества в оплату за проданный товар.

Моментом признания выручки от продажи объектов недвижимости в Обществе является дата акта приема-передачи. При отсутствии акта приема-передачи выручка от реализации объектов недвижимости признается на более раннюю из дат:

- даты вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.
- даты регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ № 32н от 06.05.1999г, учет доходов от продажи товаров (объектов недвижимости) – в соответствии с МСФО (IAS) 18 «Выручка». Применение международного стандарта обусловлено предоставлением более широкого и менее формального набора условий, чем перечень условий признания выручки при продаже недвижимости, предусмотренный требованиями российского законодательства.

По МСФО (IAS) 18 «Выручка» моментом признания выручки от продажи товаров (работ, услуг, включая объекты недвижимости) является дата:

- передачи покупателю значительных рисков на предмет продажи;
- отказ от участия в управлении в той степени, которая обычно ассоциируется с правом собственности, и от контроля за проданным;
- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные с операцией, поступят продавцу.

Финансовый результат в виде экономии (разницы) определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством ИДП (корпусу в целом), с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ и отражается на счетах учета выручки (расходов) по обычным видам деятельности.

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, (работ, услуг) в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть вне зависимости от поступления денежных средств или иного имущества в оплату за проданный товар.

Доход от реализации ценных бумаг признается на дату регистрации в реестре ценных бумаг, либо на дату, определенную договором. Права по бездокументарным акциям переходят к приобретателю с момента внесения лицом, осуществляющим учет прав на акции, соответствующей записи по счету приобретателя (п. 2 ст. 149.2 ГК РФ).

Доход от реализации имущественных прав признается на дату регистрации в едином государственном реестре юридических лиц, либо на дату, определенную договором.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

Доходы от реализации по договору купли-продажи товаров, срок производства которых приходится на несколько налоговых периодов, учитываются единовременно в момент перехода права собственности на эти товары.

Выручка от выполнения работ (услуг) с длительным циклом определяется по завершении выполнения работ (услуг) в целом.

Доходы от операционной аренды признаются равномерно (п. 42 ФСБУ 25/2018) и классифицируются как доходы от обычных видов деятельности.

Прочими признаются доходы в виде процентов по займам выданным, депозитам, размещенным в финансовых организациях, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, от продажи основных средств и иных активов, а также штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы списанной кредиторской и дебиторской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

Учет расходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина РФ № 33н от 06.05.1999г.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Бухгалтерский учет расходов ведется по видам деятельности. Обеспечивается отдельный учет собственных затрат и затрат, осуществляемых в рамках целевого финансирования объектов ИДП.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, формирующие себестоимость оказываемых работ, услуг, выпуска готовой продукции;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы;
- прочие прямые расходы.

Расходы признаются в том периоде, в котором имели место независимо от даты поступления денежных средств.

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты); проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных Обществом убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества; курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества показываются развернуто, кроме прочих доходов и прочих расходов.

Прочие доходы и связанные с ними расходы, возникающие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности не являются существенными для характеристики финансового положения организации, показываются в отчете о финансовых результатах – свернуто, например, доходы от реализации права требования (цессии).

Общество ведет раздельный учет затрат собственных и подлежащих передаче Застройщикам по объектам ИДП.

### **Учет кредитов и займов**

Учет займов и кредитов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяются в зависимости от срока погашения согласно условиям договора на:

- краткосрочные - сроком менее 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные - сроком более 12 месяцев после отчетной даты.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 12 месяцев, то долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную. В случае заключения соглашений о продлении срока возврата задолженности более чем, через 12 месяцев после отчетной даты, краткосрочная задолженность переводится в долгосрочную.

В расходы Общества по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;
- накопленный купонный доход;
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и размещением заемных обязательств.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

### **Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы**

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов Общества производится в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010. «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденного Приказом Минфина № 167н от 13.12.2010г.

Общество признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по выплате ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- по судебным искам;
- по налоговым спорам;
- по расходам на восстановление окружающей среды;
- другие оценочные обязательства, существующие на отчетную дату (например, резерв по заведомо убыточному договору и т.д.).

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

- по предстоящим расходам по ИДП (при выполнении функции Технического заказчика).

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошедших событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошедших событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство отражает сумму расходов, которые понадобятся, чтобы погасить обязательства.

Общество создает оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт. Размер резерва рассчитывается, исходя из ожидаемой суммы расходов, равной фиксированному проценту от стоимости реализованного объекта по договору (ДДУ, ДКП) = 10 %. Резерв начисляется по каждому объекту с гарантийными обязательствами на дату его реализации и списывается на себестоимость проданных Объектов недвижимости.

Резерв по судебным искам признается в случае, когда Общество выступает ответчиком в суде по иску и, по мнению юристов, вероятность выплат со стороны Общества истцу является высокой (более 50%), за исключением случаев, когда его величина таких выплат не может быть с надежностью оценена. Резерв признается как величина иска, умноженная на % вероятности итоговой суммы иска. Сумма резерва относится на прочие расходы текущего периода.

В соответствии с ПБУ\_8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

### 3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

НКД – накопленный купонный доход

ОРЦБ – организованный рынок ценных бумаг

ППА – права пользования предметом аренды

#### Активы

#### Внеоборотные активы

##### **3.1. Расшифровка стр. 1105 «Гудвил» (тыс. руб.)**

Объекты учета отсутствуют.

##### **3.2. Расшифровка стр. 1110 «Нематериальные активы» (тыс. руб.)**

Объекты учета отсутствуют.

##### **3.3. Расшифровка стр. 1130 «Нематериальные поисковые активы» (тыс. руб.)**

Объекты учета отсутствуют.

##### **3.4. Расшифровка стр. 1140 «Материальные поисковые активы» (тыс. руб.)**

Объекты учета отсутствуют.

##### **3.5. Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» (тыс. руб.)**

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Земельные участки	-	81 092	81 092
Оборудование	668	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>668</b>	<b>81 092</b>	<b>81 092</b>

#### **Движение Основных средств за отчетный период**

Наименование	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Земельные участки	-	81 092	-	-
Оборудование	668	-	-	-

#### **Арендованные основные средства на счете 001 (тыс. руб.)**

Арендодатель	Договор	Срок	Адрес арендуемого объекта	Площадь
ИП Гусева Татьяна Ивановна	613/03-25-26 от 27.04.2025 г.	27.04.2025 – 27.03.2026	г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Чертаново Северное, ул. Чертановская, д.7А, пом.6П	19.2 кв.м.

На 31.12.2025 проведена проверка на обесценение стоимости основных средств, состоящих на балансе Общества, основания для обесценения стоимости основных средств отсутствуют.

На 31.12.2025 проведена проверка элементов амортизации объектов основных средств на соответствие условиям использования объектов основных средств.

По результатам проверки не возникло необходимости изменять элементы амортизации.

### 3.6. Расшифровка стр. 1160 «Инвестиционная недвижимость» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

#### Движение Инвестиционной недвижимости за отчетный период

Объекты учета отсутствуют.

### 3.7. Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения» долгосрочные (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

#### Движение Долгосрочных финансовых вложений

Объекты учета отсутствуют.

### 3.8. Расшифровка стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Оценочные обязательства и резервы	89	84	55
Незавершенное производство	-	-	8
Убытки прошлых лет	113 858	62 980	37 073
<b>ИТОГО</b>	<b>113 947</b>	<b>63 064</b>	<b>37 136</b>

### 3.9. Расшифровка стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

#### Оборотные активы

### 3.10. Расшифровка стр. 1210 «Запасы» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Готовая продукция и товары для перепродажи	785 708	1 743 173	1 209 123
Незавершенное производство	120	120	9 260
Расходы будущих периодов	-	-	5
Инвестиционные издержки ИДП	-	-	14 941
<b>ИТОГО</b>	<b>785 828</b>	<b>1 743 293</b>	<b>1 233 329</b>

### 3.11. Расшифровка стр. 1215 «Долгосрочные активы к продаже» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

### 3.12. Расшифровка стр. 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
НДС по приобретенным услугам	11	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 3.13. Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
<b>Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты), в том числе:</b>	<b>12 597 952</b>	<b>12 294 429</b>	<b>13 425 347</b>
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	73 587	76 194	80 246
Расчеты с покупателями и заказчиками	3 270	6 911	-
Расчеты по налогам и сборам	4 934	4 945	4 951
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	144	144	144
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12 168 477	11 880 043	12 726 975
Затраты, не переданные принципалам	347 540	326 192	613 031
<b>ИТОГО</b>	<b>12 597 952</b>	<b>12 294 429</b>	<b>13 425 347</b>

### 3.14. Расшифровка стр. 1240 «Финансовые вложения» краткосрочные (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
<b>Займы выданные</b>	<b>3 812 067</b>	<b>3 809 490</b>	<b>3 809 120</b>
<b>Права требования</b>	<b>5 800</b>	<b>200 357</b>	<b>194 557</b>
<b>ИТОГО</b>	<b>3 817 867</b>	<b>4 009 847</b>	<b>4 003 677</b>

#### Движение Краткосрочных финансовых вложений

Наименование	Поступило за 2024	Выбыло за 2024	Изменение резерва
Займы	370	-	-
Права требования	5 800	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>6 170</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Наименование	Поступило за 2025	Выбыло за 2025	Изменение резерва
Займы	2 577	-	-
Права требования	-	194 557	-
<b>ИТОГО</b>	<b>2 577</b>	<b>194 557</b>	<b>-</b>

На 31.12.2025 проведена проверка на обесценение стоимости краткосрочных финансовых вложений, состоящих на балансе Общества, основания для создания резерва под обесценение финансовых вложений отсутствуют.

### 3.15. Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчетные счета	5 905	4 384	681 018
Депозитные счета до 3-х месяцев	1 051 000	826 000	-
<b>ИТОГО</b>	<b>1 056 905</b>	<b>830 384</b>	<b>681 018</b>

Состав денежных средств и денежных эквивалентов и увязка сумм, представленных в отчете о движении денежных средств, с соответствующими статьями бухгалтерского баланса» (в тыс. руб.):

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

Итого строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса	1 056 905	830 384
Итого строка 4500 «Денежные средства на конец периода» Отчета о движении денежных средств»	1 056 905	830 384

### 3.16. Расшифровка стр. 1260 «Прочие оборотные активы» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расходы будущих периодов	506	70	63
<b>ИТОГО</b>	<b>506</b>	<b>70</b>	<b>63</b>

### Капитал

### 3.17. Расшифровка стр. 1310 «Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)» (в тыс. руб.)

Участники / акционеры	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
ЭВАЛАРО ТРЕЙДИНГ ЭНД ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД (Evalaro Trading & Investments Ltd)	-	-	5
СОЛНЫШКИН ОЛЕГ АЛЕКСАНДРОВИЧ	5	5	5
ДАВЫДЕНКО ПАВЕЛ АЛЕКСАНДРОВИЧ	5	5	-
<b>ИТОГО</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

В 2025 году изменений уставного капитала не происходило.

На 31.12.2025 уставный капитал оплачен полностью.

### 3.18. Расшифровка стр. 1320 «Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций» (в тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

### 3.19. Расшифровка стр. 1340 «Накопленная дооценка внеоборотных активов» (в тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

### 3.20. Расшифровка стр. 1350 «Добавочный капитал» (в тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

### 3.21. Расшифровка стр. 1360 «Резервный капитал» (в тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

### 3.22. Расшифровка стр. 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» (в тыс. руб.)

Показатель	Основание (протокол/решение)	Сумма
Нераспределенная прибыль предыдущих периодов		31 129
Непокрытый убыток		(2 687 331)
Непокрытый убыток накопленный		(2 656 202)

### Долгосрочные обязательства

#### 3.23. Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

#### 3.24. Расшифровка стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Незавершенное производство	-	-	2
<b>ИТОГО</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>

#### 3.25. Расшифровка стр. 1430 «Оценочные обязательства» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

#### 3.26. Расшифровка стр. 1450 «Прочие долгосрочные обязательства» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

### Краткосрочные обязательства

#### 3.27. Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

#### 3.28. Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты по налогам и сборам	33 339	21 744	22 790
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	20	19	20
Расчеты с персоналом по оплате труда	196	196	196
Расчеты с покупателями и заказчиками	46 405	78 056	64 963
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	33 294	34 036	23 487
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	20 916 267	20 986 268	21 389 550
<b>ИТОГО</b>	<b>21 029 521</b>	<b>21 120 319</b>	<b>21 501 006</b>

#### 3.29. Расшифровка стр. 1530 «Доходы будущих периодов» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

#### 3.30. Расшифровка стр. 1540 «Оценочные обязательства» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Оценочные обязательства по вознаграждениям	268	257	212
Оценочные обязательства по страховым взносам	87	80	65
<b>ИТОГО</b>	<b>355</b>	<b>337</b>	<b>277</b>

#### 3.31. Расшифровка стр. 1550 «Прочие краткосрочные обязательства» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

#### 4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

##### 4.1. Расшифровка стр. 2110 «Выручка» (в тыс.руб.)

Наименование	2025 год	Доля в общем объеме %	2024 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	215 970	31,66	124 358	31,23
Доходы от реализации нежилых помещений	57 784	8,48	-	-
Доходы от реализации кладовых помещений	123 204	18,06	77 409	19,44
Доходы от реализации апартаментов	285 122	41,8	196 441	49,33
<b>ИТОГО</b>	<b>682 080</b>	<b>100</b>	<b>398 208</b>	<b>100</b>

##### 4.2. Расшифровка стр. 2120 «Себестоимость продаж» (в тыс. руб.)

Наименование	2025 год	2024 год
Себестоимость реализованных апартаментов	420 438	262 689
Себестоимость реализованных жилых помещений	191 482	56 936
Себестоимость реализованных кладовых помещений	264 855	197 662
Себестоимость реализованных нежилых помещений	69 773	-
<b>ИТОГО</b>	<b>946 546</b>	<b>517 287</b>

##### 4.3. Расшифровка строки 2210 «Коммерческие расходы» (в тыс.руб.)

Наименование	2025 год	2024 год
Агентское вознаграждение по поиску покупателей	(25 011)	(32 637)
<b>ИТОГО</b>	<b>(25 011)</b>	<b>(32 637)</b>

##### 4.4. Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» (в тыс. руб.)

Наименование	2025 год	2024 год
Интернет	(59)	(1)
Налог на землю	(33)	(88)
Списание стоимости программного обеспечения	(4)	(5)
Информационные услуги	(16)	(12)
Списание материалов	(14)	-
Расходные материалы для печатного и копировально-множительного оборудования	-	(7)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(66)	(34)
Юридические услуги	(17 720)	(24 310)

Страхование от НС	(8)	(7)
Добровольное страхование - ответственности	(53)	(53)
Страховые взносы	(234)	(223)
Хозтовары	-	(5)
Налог на имущество	(13 206)	(13 572)
Канцтовары	-	(2)
Аренда офисных площадей	(70)	(165)
Газоснабжение	(38)	(19)
Техническое обслуживание	(33)	-
Вода питьевая	-	(71)
Прочие материалы	-	(4)
Взносы в СРО	(56)	(244)
Заработная плата	(742)	(742)
Прочие коммунальные услуги	(6 046)	(5 312)
Резервы по отпускам	(111)	(61)
<b>ИТОГО</b>	<b>(38 509)</b>	<b>(44 936)</b>

**Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат (в тыс. руб.):**

Наименование	2025 год	2024 год
Материальные затраты	14	18
Себестоимость реализованной недвижимости	946 549	517 287
Расходы на оплату труда	833	789
Расходы на социальное страхование	262	244
Прочие расходы	62 411	76 522
<b>ИТОГО</b>	<b>1 010 069</b>	<b>594 860</b>

**4.5. Расшифровка стр. 2310 «Доходы от участия в других организациях» (в тыс. руб.)**

Объекты учета отсутствуют.

**4.6. Расшифровка стр. 2320 «Проценты к получению» (в тыс. руб.)**

Наименование	2025 год	2024 год
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	8 144	8 042
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	137 692	135 282
<b>ИТОГО</b>	<b>145 836</b>	<b>143 324</b>

**4.7. Расшифровка стр. 2330 «Проценты к уплате» (в тыс. руб.)**

Объекты учета отсутствуют.

**4.8. Расшифровка стр. 2340 «Прочие доходы» (в тыс. руб.)**

Наименование	2025 год	2024 год
<b>Прочие внереализационные доходы (расходы), в том числе:</b>	<b>795</b>	<b>8 427</b>
Прочие внереализационные доходы (расходы)	795	8 427
<b>ИТОГО</b>	<b>795</b>	<b>8 427</b>

**4.9. Расшифровка стр. 2350 «Прочие расходы» (в тыс. руб.)**

Наименование	2025 год	2024 год
--------------	----------	----------

<b>Реализация права требования как оказания финансовых услуг, в том числе:</b>	<b>(194 477)</b>	<b>-</b>
Уступка права требования новым кредитором (реализация финансовых услуг)	(194 477)	-
<b>Списание дебиторской (кредиторской) задолженности, в том числе:</b>	<b>(83 814)</b>	<b>(1 265)</b>
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	(83 814)	(1 265)
<b>Реализация прочего имущества, в том числе:</b>	<b>(79 092)</b>	<b>-</b>
Реализация материалов и полуфабрикатов	(79 092)	-
<b>Реализация права требования после наступления срока платежа, в том числе:</b>	<b>(69 125)</b>	<b>-</b>
Уступка права требования первоначальным кредитором после наступления срока платежа	(69 125)	-
<b>Судебные расходы, в том числе:</b>	<b>(281)</b>	<b>(10)</b>
Судебные издержки	(281)	(10)
<b>Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате), в том числе:</b>	<b>(254)</b>	<b>(181)</b>
Штрафы, пени, неустойки	(254)	(181)
<b>Расходы на услуги банков, в том числе:</b>	<b>(71)</b>	<b>(67)</b>
Расходы на услуги банков	(71)	(67)
<b>Прочие косвенные расходы, в том числе:</b>	<b>(52)</b>	<b>(12 216)</b>
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(52)	(12 216)
<b>Ликвидация основных средств, в том числе:</b>	<b>-</b>	<b>(12 199)</b>
Демонтаж и ликвидация основных средств, незавершенного строительства, списание нематериальных активов	-	(12 199)
<b>Прочие внереализационные доходы (расходы), в том числе:</b>	<b>-</b>	<b>(12 116)</b>
Прочие внереализационные доходы (расходы)	-	(12 116)
<b>Прибыль (убыток) прошлых лет, в том числе:</b>	<b>-</b>	<b>(1 830)</b>
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году	-	(1 830)
<b>Прочие косвенные расходы, в том числе:</b>	<b>(74)</b>	<b>-</b>
Списание выделенного НДС на прочие расходы	(74)	-
<b>ИТОГО</b>	<b>(427 241)</b>	<b>(39 884)</b>

#### 4.10. Расшифровка стр. 2410 «Налог на прибыль» (в тыс. руб.)

У Общества в отчетном периоде возникали постоянные и временные разницы, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль.

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	Налог на прибыль	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ПНА
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>(608 598)</b>	<b>(152 150)</b>	<b>Условный расход по налогу на прибыль</b>
Себестоимость	62 299	12 460	ПНО
Списание выделенного НДС на прочие расходы	73	15	ПНО
Уступка права требования новым кредитором (реализация финансовых услуг) (не принимается к НУ)	194 477	38 895	ПНО
Уступка права требования первоначальным кредитором после наступления срока платежа (не принимается к НУ)	69 125	13 825	ПНО
Реализация материалов и полуфабрикатов	79 092	15 818	ПНО
Оценочные обязательства и резервы	18	4	ОНА
Убытки прошлых лет	203 514	50 879	ОНА
<b>Текущий налог на прибыль (стр. 2411)</b>			
<b>Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)</b>		<b>50 883</b>	

## 5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

### 5.1. Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте не осуществлялись.

### 5.2. Сведения об исполнительных и контролирующих органах Общества.

По состоянию на 31.12.2025 исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Митрофанов Александр Леонидович

### 5.3. Сведения об операциях со связанными сторонами

Связанными сторонами Общества являются юридические и физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых Общество способно оказывать влияние.

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде (тыс.руб.):

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2025 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициарные владельцы: Давыденко Павел Александрович (50 %), Солнышкин Олег Александрович (50 %)					
2	Участники / акционеры, доля участия					
	ДАВЫДЕНКО ПАВЕЛ АЛЕКСАНДРОВИЧ / 50,00%	-	-	-	-	безналичные/ краткосрочная
	СОЛНЫШКИН ОЛЕГ АЛЕКСАНДРОВИЧ / 50,00%	-	-	-	-	безналичные/ краткосрочная
Объекты учета отсутствуют.						
4	Контролируемые, зависимые организации					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	СКАЙТАУЭР ГРУП ООО перевод долга	-	-	-	400 000	безналичные/ краткосрочная

АО СЗ "АК16" по договорам цессии	107 878	-	1 287 247	-	безналичные/ краткосрочная
ООО "МИХАЙЛОВСКИЙ ПАРК" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	-	-	223 200	-	безналичные/ краткосрочная
АО СЗ «МАК8»			1 651 000		безналичные/ краткосрочная
ООО "ПРАДИУМ" по вознаграждению за услуги	-	-	2 929 600	-	безналичные/ краткосрочная
ООО "ПРАДИУМ" по договорам цессии	-	-	3 796 216	-	безналичные/ краткосрочная
АО СЗ «Глори»			794 846		безналичные/ краткосрочная
ООО "ПРАДИУМ" предоставленные займы	6 457	-	3 250 178	-	безналичные/ краткосрочная
ООО "СКАЙТАУЭР ГРУП" по полученному финансированию строительства	-	-	-	4 800 802	безналичные/ краткосрочная
ООО "СКАЙТАУЭР ГРУП"	388 897		1 066 146		безналичные/ краткосрочная
ООО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "СТРОЙКЛАССИК" по вознаграждению за услуги	-	-	1 530	-	безналичные/ краткосрочная
ООО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "СТРОЙКЛАССИК" по полученному финансированию строительства	-	40 300	-	217 752	безналичные/ краткосрочная
ООО СЗ "ГОРИЗОНТ" по договорам цессии	-	-	778 827	-	безналичные/ краткосрочная
ООО СЗ "ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ" по полученному финансированию строительства	144 509	-	-	15 352 110	безналичные/ краткосрочная

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается по причине их незначительности.

#### 5.4. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2025 г.	2024 г.
Начислено	0	0
Выплачено	0	0

#### 5.5. Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют.

Изменения основной деятельности Общество не планирует.

#### 5.7. Судебные разбирательства Общества

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую (финансовую) отчетность на 31.12.2025 г. и дату подготовки отчетности – нет.

Общество является участником ряда судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

#### 5.8. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Москва.

#### 5.9. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2025 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 1-1 от 23.12.2025 г.

Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

#### 5.10. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности прежде всего созданием культурной среды, пропагандирующей честность, ответственность и качество исполнения.

Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Обществе обеспечивается системой внутреннего контроля путем:

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;
- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии с правилами документооборота;
- проведение сверок с контрагентами;
- проведение инвентаризации активов и обязательств;
- анализ жалоб, претензий, судебных разбирательств;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

### **5.11. События после отчетной даты**

Событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2026 г. до момента подписания бухгалтерской отчетности не было.

### **5.12. Допущение непрерывности деятельности**

Годовая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 557 715 тыс. руб. и по состоянию на 31.12.2025 г. обязательства Общества превышают общую сумму его активов на 2 656 192 тыс. руб.,

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению, не привело к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- изменение ключевой ставки ЦБ РФ привело к повышению цен на услуги Общества, но не сказалось существенно на сокращении спроса благодаря государственной поддержке строительной отрасли;
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Общество не имеет намерений закрытия никакой существенной части деятельности Общества, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

### **5.13. Информация о рисках**

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

#### Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

#### Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируется резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

#### **5.14. Исправление ошибок**

Общество не выявило в 2025 г. существенные ошибки.

#### **5.15. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом**

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

#### **5.16. Информация об экологической деятельности**

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в 2025 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

#### **5.17. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию**

В отчетном периоде Общество государственной помощи не получало.

**Генеральный директор**

ООО "СТРОЙ РЕСУРС"

31.03.2026

Митрофанов Александр  
Леонидович