

Общество с ограниченной ответственностью «Логистик-М»
ОКПО 84354476
ИНН 5029110830
Форма собственности: Частная собственность (по ОКФС 16)

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

за 2025 год

Единица измерения: тыс. руб. (по ОКЕИ 384)

Содержание:

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	3
1.1	Информация об Организации	3
1.2	Основные виды деятельности.....	3
1.3	Органы управления	3
1.4	Уставный капитал.....	3
1.5	Сведения о бенефициарном владельце.....	3
1.6	Информация о численности персонала	3
2.	ОСНОВЫ СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ И ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ.....	4
2.1	Основы составления бухгалтерской отчетности.....	4
2.2	Изменения Учетной политики.....	4
2.3	Основные положения Учетной политики.....	4
2.3.1	Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства	4
2.3.2	Основные средства.....	5
2.3.3	Запасы	6
2.3.4	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	7
2.3.5	Дебиторская задолженность.....	8
2.3.6	Финансовые вложения	8
2.3.7	Денежные средства и денежные эквиваленты	9
2.3.8	Прочие оборотные активы	9
2.3.9	Заемные средства	10
2.3.10	Обязательства по аренде	10
2.3.11	Оценочные обязательства	11
2.3.12	Выручка	11
2.3.13	Коммерческие и управленческие расходы.....	11
2.3.14	Прочие доходы и расходы.....	11
2.3.15	Налог на прибыль организаций, отложенные налоговые активы и обязательства	12
2.3.16	Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности	12
3.	РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ	15
3.1	Основные средства	15
3.2	Запасы.....	15
3.3	Дебиторская задолженность	16
3.4	Финансовые вложения	16
3.5	Денежные средства и денежные эквиваленты	16
3.6	Прочие оборотные активы	17
3.7	Капитал.....	17
3.8	Заемные средства.....	18
3.9	Кредиторская задолженность	19
3.10	Обязательство по аренде.....	19
3.11	Оценочные обязательства	19
3.12	Выручка	20
3.13	Себестоимость продаж	20
3.14	Коммерческие расходы	20
3.15	Управленческие расходы	20
3.16	Проценты к получению.....	21
3.17	Проценты к уплате	21
3.18	Прочие расходы	21
3.19	Налог на прибыль организаций	21
4.	СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ.....	22
4.1	Операции со связанными сторонами	23
4.2	Стоимостные показатели по не завершенным на конец отчетного периода операциям со связанными сторонами	24
4.3	Вознаграждение основного управленческого персонала	24
5.	УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И АКТИВЫ	25
5.1	Выданные и полученные гарантии и поручительства	25
5.2	Судебные дела и претензии	25
5.3	Забалансовые счета	25
6.	РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	25
7.	СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	27
8.	ПРИЛОЖЕНИЯ	28

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Информация об Организации

Общество с ограниченной ответственностью «Логистик-М» (сокращенное наименование ООО «Логистик-М») (далее «Организация») зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц 24 января 2008 года.

Адрес Организации: 141033, Московская область, г.о. Мытищи, г. Мытищи, мкр. поселок Пироговский, ул. Фабричная, стр. 176/2, помещ. 12

ОГРН: 1085029000440

ИНН: 5029110830 КПП: 502901001

Организация не имеет филиалов, представительств и иных обособленных подразделений.

1.2 Основные виды деятельности

Организация осуществляет инвестиционно-девелоперские проекты по строительству (дополнительный вид деятельности: «68.10.1 Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества»):

- производственно-складского комплекса в д. Челобитьево Московской обл., городское поселение Мытищи. Строительство осуществляется двумя очередями, в 2025 году введена в эксплуатацию 1-я очередь.
- производственно-складского комплекса по производству одежды в районе д. Малышево Московской обл., городское поселение Раменское. В 2025 году начаты проектно-изыскательские работы.

1.3 Органы управления

Органы управления Организации:

- Общее собрание участников;
- Единоличный исполнительный орган: Генеральный директор Танаев Алексей Михайлович (назначен 21.05.2024г.).

1.4 Уставный капитал

Уставный капитал Организации составляет 10 000 рублей, полностью оплачен и в отчетном периоде не изменялся.

Единственный участник Организации: Общество с ограниченной ответственностью «ВСФ Логистика» (100% доля уставного капитала). 100% доля уставного капитала передана единственным участником в залог ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ".

В 2025 и 2024 годах дивиденды не начислялись и не выплачивались.

1.5 Сведения о бенефициарном владельце

Бенефициарный владелец Организации: гражданка РФ Золотарева Мария Александровна (косвенная доля владения – 70%).

1.6 Информация о численности персонала

Численность персонала на 31.12.2025г.: 1 человек (31.12.2024г.: 1 человек, 31.12.2023г.: 1 человек).

Среднесписочная численность за 2025 год составила 0 человек (за 2024 год: 0 человек).

2. ОСНОВЫ СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ И ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

2.1 Основы составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Организации (далее «бухгалтерская отчетность») составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, в частности, Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ, федеральных стандартов бухгалтерского учета, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности организаций в Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность подготовлена на основе допущения непрерывности деятельности, которое заключается в том, что Организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

2.2 Изменения Учетной политики

Учетная политика, которая была применена при подготовке данной бухгалтерской отчетности, в целом соответствует учетной политике, примененной при подготовке бухгалтерской отчетности Организации за 2024 год.

Введение в действие ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» не оказало существенного влияния на учетную политику, финансовое положение, результаты деятельности и движение денежных средств Организации.

Представление бухгалтерской отчетности приведено в соответствие с требованиями ФСБУ 4/2023.

Корректировка показателей бухгалтерской отчетности, проводится путем изменения сопоставимых данных ретроспективным методом (ПБУ 22/2010).

Основные оценки и допущения, использованные руководством Организации при составлении данной бухгалтерской отчетности за 2025 год, соответствуют аналогичным оценкам и допущениям, примененным при составлении бухгалтерской отчетности за 2024 год.

Существенные изменения в учетную политику на 2026 год не вносились.

2.3 Основные положения Учетной политики

Настоящая бухгалтерская отчетность Организации подготовлена на основе следующей учетной политики:

2.3.1 Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или срок не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, прочая дебиторская задолженность, связанная с обычным операционным циклом, независимо от срока ее погашения, отражаются в бухгалтерском балансе как оборотный актив.

Обязательство, связанное 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), представляется в бухгалтерском балансе как краткосрочное.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты. Краткосрочная часть внеоборотных финансовых вложений представляется в бухгалтерском балансе как оборотный актив.

Организация осуществляет перевод долгосрочной дебиторской (кредиторской) задолженности (ее части) в краткосрочную, если на отчетную дату срок погашения задолженности (части задолженности) составляет не более 12 месяцев после отчетной даты.

2.3.2 Основные средства

В составе основных средств отражаются здания, используемые Организацией для обеспечения строительства, а также офисное оборудование и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев и стоимостью более 40 000 рублей. Приобретенные объекты первоначальной стоимостью не более 40 000 рублей за единицу учитываются в составе запасов.

В бухгалтерском балансе основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом накопленной амортизации и накопленного обесценения. Переоценка объектов основных средств Организацией не производится. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Начисление амортизации по объектам основных средств производится линейным способом.

Срок полезного использования по приобретенным основным средствам, в том числе бывшим в эксплуатации, полученным в качестве вклада в уставный капитал или в порядке правопреемства при реорганизации, устанавливается при принятии объекта к бухгалтерскому учету комиссией по приему основных средств в эксплуатацию. В отношении объектов, ранее бывших в эксплуатации, срок полезного использования устанавливается с учетом количества лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущим собственником.

Принятые Организацией сроки полезного использования по основным группам основных средств приведены ниже:

Группа основных средств	Сроки полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс
Здания производственные и прочие	от 7 до 10
Офисное оборудование и оргтехника	от 2 до 3

Ликвидационная стоимость основных средств считается равной нулю, т.к. выполняется по меньшей мере одно из нижеследующих условий:

а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;

б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;

в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

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

Организация проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов». Проверка на обесценение осуществляется при наличии признаков обесценения.

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

Незавершенные капитальные вложения

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, а также на восстановление объектов основных средств (фактические затраты).

Авансы, выданные для приобретения и сооружения основных средств.

Авансы, выданные поставщикам оборудования и подрядчикам для приобретения и сооружения основных средств, отражаются без учета фактически принятого к вычету НДС.

2.3.3 Запасы

В составе запасов Организация отражает следующие объекты:

- Материалы и малоценное (стоимостью не более 40 000 руб. за единицу) офисное оборудование;
- Незавершенное производство: объекты недвижимого имущества, находящиеся в процессе создания для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- Права пользования активами, являющимися частью незавершенного производства (учетная политика раскрыта в пояснении №2.3.10);
- Готовая продукция (построенные объекты недвижимости на продажу).

Оценка при признании

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Единицей учета запасов является номенклатурный номер.

В фактическую себестоимость незавершенного производства включаются затраты, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг:

- Прямые и косвенные расходы на проектирование и строительство (реконструкцию) объектов недвижимости для их продажи в ходе обычной деятельности организации;
- Связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива;
- Связанные с приобретением (созданием) запасов оценочные обязательства (в т.ч. резервы на окончание строительства и оценочные обязательства по строительству объектов социальной и иной инфраструктуры, передаваемых безвозмездно);
- Управленческие расходы, непосредственно связанные с приобретением (созданием) запасов.

Готовая продукция оценивается по стоимости прямых и косвенных расходов на проектирование и строительство построенных (реконструированных) объектов недвижимости (включая соответствующую часть оценочных обязательств) и суммы капитализированных процентов по заемным средствам.

Прямые и косвенные расходы распределяются на каждую единицу готовой продукции исходя из доли площади каждой номенклатурной единицы в общей площади объекта.

Отпуск и списание запасов

При отгрузке покупателю и ином выбытии себестоимость запасов определяется по себестоимости каждой единицы.

Оценка запасов на отчетную дату

Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов определяется организацией как предполагаемая цена, по которой организация может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи. При этом за чистую стоимость продажи запасов, отличных от готовой продукции, товаров, принимается величина, равная приходящейся на данные запасы доле предполагаемой цены, по которой организация может продать готовую продукцию, работы, услуги, в производстве которых используются указанные запасы. В случае если определение указанной величины является затруднительным, за чистую стоимость продажи запасов, отличных от готовой продукции, товаров, может быть принята цена, по которой возможно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату.

Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. Признаками обесценения запасов могут быть, в частности, моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов.

В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, продолжает снижаться, балансовая стоимость таких запасов уменьшается до их чистой стоимости продажи путем увеличения резерва под обесценение. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, повышается, балансовая стоимость таких запасов увеличивается до их чистой стоимости продажи путем восстановления ранее созданного резерва (но не выше их фактической себестоимости).

Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде. Сумма изменения резерва обесценения запасов отражается в отчете о финансовых результатах свернуто.

2.3.4 Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

Налог на добавленную стоимость, который впоследствии в соответствии с нормами Налогового кодекса РФ может быть предъявлен к вычету из бюджета, признается и раскрывается отдельно в

бухгалтерском балансе Организации в составе строки 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям».

2.3.5 Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Организацией и покупателями (заказчиками), с учетом НДС и всех предоставленных скидок и надбавок. Расчеты с прочими дебиторами отражаются в учете исходя из цен, предусмотренных договорами.

Сомнительная дебиторская задолженность представляется в бухгалтерском балансе за минусом резерва по сомнительным долгам.

Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. Сомнительной считается дебиторская задолженность Организации (возникшая по любым основаниям, включая задолженность покупателей и заказчиков, перечисленные авансы, займы и т.д.), которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и консервативной оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Не создается резерв по сомнительному долгу, если у Организации на отчетную дату имеется уверенность в его погашении.

Расчеты по налогам

Организация представляет в бухгалтерском балансе и пояснениях к нему общую свернутую сумму задолженности (переплаты) по всем налогам, сборам и иным обязательным платежам, расчеты по которым осуществляются через единый налоговый счет, за исключением обособленного отражения:

- дебиторской задолженности по налогам, которые планируются к возмещению из бюджета по итогам сдачи налоговых деклараций в следующем отчетном периоде;
- сомнительной (неподтвержденной налоговым органом) дебиторской задолженности, которая отражается отдельно и по которой может создаваться резерв по сомнительным долгам.

2.3.6 Финансовые вложения

В составе финансовых вложений Организацией отражены финансовые активы, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется, а именно:

- займы, выданные другим организациям.

Начисленные проценты по выданным займам отражаются в составе дебиторской задолженности.

Финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется, отражены в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости за вычетом суммы резерва под обесценение.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности,

признается обесценением финансовых вложений. В этом случае на основе расчета организации определяется расчетная стоимость финансовых вложений, равная разнице между их стоимостью, по которой они отражены в бухгалтерском учете (учетной стоимостью), и суммой такого снижения.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

- Если по результатам проверки на обесценение финансовых вложений выявляется дальнейшее снижение их расчетной стоимости, то сумма ранее созданного резерва под обесценение финансовых вложений корректируется в сторону его увеличения и уменьшения финансового результата.
- Если по результатам проверки на обесценение финансовых вложений выявляется повышение их расчетной стоимости, то сумма ранее созданного резерва под обесценение финансовых вложений корректируется в сторону его уменьшения и увеличения финансового результата.

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерской отчетности при их выбытии по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

2.3.7 Денежные средства и денежные эквиваленты

По строке бухгалтерского баланса «Денежные средства и денежные эквиваленты» Организация отражает остаток денежных средств в кассе, на расчетных счетах, открытых в банках и краткосрочные (на срок не более 3 месяцев) банковские депозиты.

Информация о движении денежных потоков:

В отчете о движении денежных средств отражаются платежи Организации и поступления в Организацию денежных средств и денежных эквивалентов (денежные потоки).

Организация представляет свернуто следующие денежные потоки:

- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;
- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- валютно-обменные операции (за исключением потерь или выгод от операции) и иной обмен одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты (за исключением потерь или выгод от операции).

2.3.8 Прочие оборотные активы

В составе прочих оборотных активов Организация отражает:

- Коммерческие расходы, связанные с заключением договоров с покупателями. Данные расходы признаются в Отчете о финансовых результатах в составе Коммерческих расходов на момент определения выручки по договорам с покупателем.
- Расходы будущих периодов - расходы, произведенные Организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (в том числе расходы на программное обеспечение, не признаваемое НМА). Расходы будущих периодов списываются равномерно в течение периода, к которому они относятся.

2.3.9 Заемные средства

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

Организация является застройщиком, поэтому расходы по заемным средствам (проценты и дополнительные расходы), полученным и/или фактически использованным для реализации инвестиционно-девелоперского проекта, до момента признания в учете готовой продукции подлежат включению в стоимость запасов - инвестиционного актива (объекта строительства).

После ввода объекта в эксплуатацию и признания в учете готовой продукции проценты и дополнительные расходы по заемным средствам (в части введенных в эксплуатацию объектов) признаются прочими расходами и отражаются по строке «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах.

Расходы по заемным средствам, не связанным с инвестиционными активами, признаются прочими расходами текущего периода и отражаются по строке «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах.

2.3.10 Обязательства по аренде

Организация признает право пользования активом и обязательство по аренде на дату предоставления предмета аренды.

Предмет аренды не признается в качестве права пользования активом (и не признается обязательство по аренде) в любом из следующих случаев:

- а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

При этом должны выполняться два условия:

- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Права пользования активами отражаются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и обесценения и корректируются с учетом последующего пересмотра обязательства по аренде. Организация применяет единую учетную политику в отношении права пользования активом и в отношении схожих по характеру использования собственных активов, в т.ч. право пользование земельным участком для строительства недвижимости для продажи отражается в составе запасов.

Права пользования активами амортизируются линейным способом, ликвидационная стоимость считается равной нулю.

Первоначальная стоимость права пользования активом и соответствующее обязательство по аренде на дату получения предмета аренды включает: приведенную величину будущих арендных платежей, величину арендных платежей, оплаченных по состоянию на дату получения предмета аренды; дополнительные затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях.

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, если такая ставка может быть определена, а при ее отсутствии – с использованием процентной ставки по сопоставимым кредитам коммерческим организациям по официальным данным Статистического бюллетеня Банка России.

Сроки полезного использования прав пользования активами определяются исходя из сроков аренды, а в случае, если предполагается переход права собственности на предмет аренды к Организации – исходя из срока полезного использования арендуемого актива.

2.3.11 Оценочные обязательства

Организация создает оценочные обязательства:

- по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков, величина которого на конец отчетного года определяется исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, и средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов;
- в других случаях, предусмотренных Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), в т.ч. резервы на окончание строительства и на обременения по инвестиционно-девелоперским проектам при их существенности. Указанные оценочные обязательства признаются исходя из утвержденного бюджета расходов.

Оценочное обязательство по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков представляется в бухгалтерском балансе как краткосрочное.

В случае если предполагаемый срок исполнения оценочного обязательства превышает 12 месяцев после отчетной даты такое оценочное обязательство отражается как долгосрочное и оценивается по стоимости, определяемой путем дисконтирования его величины с использованием процентной ставки по сопоставимым кредитам коммерческим организациям по официальным данным Статистического бюллетеня Банка России.

2.3.12 Выручка

Выручка от продажи построенных объектов признается в момент подписания актов приема-передачи. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость.

2.3.13 Коммерческие и управленческие расходы

Коммерческие и управленческие расходы (кроме отраженных в составе запасов и прочих оборотных активов) в полной сумме признаются расходами по обычным видам деятельности отчетного периода.

2.3.14 Прочие доходы и расходы

В прочих доходах и расходах отражаются операции, не связанные с основным видом деятельности, в т.ч.:

- Проценты к получению по депозитам и выданным займам;
- Проценты к уплате по заемным средствам, не включаемые в стоимость инвестиционного актива;
- Банковские комиссии;
- Убытки от обесценения активов, резервы по сомнительным долгам - при выявлении обесценения;
- Расходы на благотворительность;
- Прочие доходы и расходы.

В отчете о финансовых результатах показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним (в частности, результат от выбытия объекта основных средств) или несколькими аналогичными (в частности, курсовые разницы, прибыли и убытки от продажи валюты, результат обесценения внеоборотных активов и восстановления обесценения, создание и восстановление резервов) фактами хозяйственной жизни, зачитываются.

2.3.15 Налог на прибыль организаций, отложенные налоговые активы и обязательства

Налог на прибыль за отчетный период включает сумму текущего налога и сумму отложенного налога.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете, и соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации.

Отложенные налоги отражаются в отношении временных разниц между данными налогового учета и данными, отраженными в бухгалтерской отчетности (балансовый способ). Отложенные налоговые обязательства отражаются в отношении всех временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую прибыль, а отложенные налоговые активы отражаются с учетом вероятности наличия в будущем налогооблагаемой прибыли, из которой могут быть вычтены временные разницы, принимаемые для целей налогообложения.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств бухгалтерского баланса соответственно.

2.3.16 Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Существенность ошибки Организация определяет самостоятельно, исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности. При этом существенная ошибка прошлых лет подлежит исправлению ретроспективно (с пересчетом сравнительных показателей). Несущественные ошибки исправляются в текущем периоде.

Корректировка сопоставимых данных в результате исправления ошибок:

Бухгалтерский баланс

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		
		Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
АКТИВ				
I. Внеоборотные активы				
Отложенные налоговые активы	1180	11 517	12 906	24 423
Итого по разделу I	1100	14 555	9 905	24 461
II. Оборотные активы				
Запасы	1210	297 704	(12 952)	284 752
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	9 500	(9 500)	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	56 785	9 500	66 285
Прочие оборотные активы	1260	12	12 951	12 963
Итого по разделу II	1200	627 996	(1)	627 995
БАЛАНС	1600	642 551	12 904	655 455
ПАССИВ				
III. Капитал				
IV. Долгосрочные обязательства				
Заемные средства	1410	451 700	1	451 701
Отложенные налоговые обязательства	1420	8 181	12 905	21 086
Итого по разделу IV	1400	459 881	12 906	472 787
V. Краткосрочные обязательства				
Кредиторская задолженность	1520	201 203	(182)	201 021
Итого по разделу V	1500	201 023	(2)	201 021
БАЛАНС	1700	642 551	12 904	655 455

Отчет о финансовых результатах

Наименование показателя	Код	За 2024 год		
		Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
Прочие доходы	2340	8 123	(8 123)	-
Прочие расходы	2350	(20 751)	8 123	(12 628)

Отчет о движении денежных средств

	за 2024 год			
	Строка Отчета о движении денежных средств	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
Денежные потоки от текущих операций				
Поступления - всего	4110	9 652	185 136	194 788
в том числе:			-	
от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	8 123	185 136	193 259
Денежные потоки от текущих операций				
Платежи - всего	4120	(70 033)	(473 074)	(543 107)
в том числе:				
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(45 826)	(424 986)	(470 812)
прочие платежи	4129	-	(7 497)	(7 497)
Денежные потоки от инвестиционных операций				
Поступления - всего				
в том числе:				
прочие поступления	4219	185 136	(185 136)	-
Платежи - всего	4220	(485 671)	482 574	(3 097)
в том числе:				
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(476 171)	473 074	(3 097)
Сальдо денежных потоков за период	4400	54 854	9 500	64 354
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	56 785	9 500	66 285

3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

3.1 Основные средства

Информация по составу, остаткам и движению основных средств (ОС) представлена в прилагаемых к настоящим пояснениям таблицах:

- 4.1. Наличие и движение основных средств;
- 4.2. Наличие и движение прав пользования активами;
- 4.3. Амортизируемые и не амортизируемые основные средства;
- 4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования;
- 4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости).
- 4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость.

В отчетном году элементы амортизации основных средств существенно не изменились по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

По состоянию на 31 декабря 2025г. не выявлено обесценения основных средств Организации.

3.2 Запасы

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Материалы и малоценное оборудование	34	34	-
Готовая продукция (построенные объекты недвижимости на продажу)	108 570	-	-
Незавершенное производство	244 290	284 718	18 284
в том числе:			
1-я очередь производственно-складского комплекса в д. Челобитьево	-	270 860	16 586
2-я очередь производственно-складского комплекса в д. Челобитьево	189 705	13 858	1 698
право пользование активом (субаренда земельного участка для 2-й очереди производственно-складского комплекса в д. Челобитьево)	34 696	-	-
Производственно-складской комплекс по производству одежды в районе д. Малышево	19 889	-	-
Итого, Запасы	352 894	284 752	18 284

Информация по составу, остаткам и движению запасов представлена в прилагаемой к настоящим пояснениям таблице 6.1. «Наличие и движение запасов».

Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав, представлены в прилагаемой таблице 6.2 «Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав». Право пользования активом – земельным участком под строительство 2-й очереди является залоговым обеспечением по банковскому кредиту.

Резерв под снижение стоимости запасов не создавался ввиду отсутствия признаков обесценения.

Сумма авансов (предварительной оплаты), уплаченной в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов на 31.12.2025г. составила 172 857 тыс. руб. (31.12.2024г.: 262 974 тыс. руб., 31.12.2023г.: 6 460 тыс. руб.).

3.3 Дебиторская задолженность

Информация по составу, остаткам и движению дебиторской задолженности представлена в прилагаемой к настоящим пояснениям таблице 7.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности».

Просроченной и сомнительной дебиторской задолженности на 31.12.2025г. (31.12.2024г. и 31.12.2023г.) не имелось, резерв по сомнительным долгам не создавался.

3.4 Финансовые вложения

Краткосрочные финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, на отчетную дату составили:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Краткосрочные займы, выданные материнской компании, со сроком погашения 25.12.2026г. и плавающей процентной ставкой (ключевая ставка ЦБ РФ плюс 4% годовых)	67 000	-	-
Итого, Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	67 000	-	-

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, на отчетную и сопоставимые даты отсутствовали.

Информация по составу, остаткам и движению финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, представлена в прилагаемых к настоящим пояснениям таблицах:

- 5.1. Наличие и движение финансовых вложений;
- 5.2. Иное использование финансовых вложений.

По состоянию на 31 декабря 2025г. не выявлено обесценения финансовых вложений Организации. Дисконтированная (справедливая) стоимость финансовых вложений приблизительно равна их балансовой стоимости.

3.5 Денежные средства и денежные эквиваленты

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Остатки на расчетных счетах в банках в рублях РФ	296 003	56 785	1 931
<i>в том числе на залоговом счете</i>	<i>250 724</i>	<i>56 380</i>	<i>-</i>
Краткосрочные банковские депозиты	-	9 500	-
Итого, Денежные средства	296 003	66 285	1 931

Денежные средства на залоговом счете находятся в залоге банка в качестве обеспечения по полученному кредиту. Организация вправе свободно распоряжаться денежными средствами на

залоговом счёте, но в случае неисполнения обязательств по кредиту текущий остаток по счёту списывается в пользу банка.

Ограничения по использованию денежных средств на банковских счетах на 31.12.2025г., 31.12.2024г., 31.12.2023г. отсутствуют.

Для обеспечения финансирования строительства Организацией открыта кредитная линия (Примечание 3.8). Остаток неиспользованных кредитных линий на 31.12.2025г. составил 624 684 тыс.руб. (31.12.2024г.: 1 345 717 тыс.руб.; 31.12.2023г.: - тыс.руб.).

Пояснения к Отчету о движении денежных средств:

Расшифровка строк 4119 «Прочие поступления» и 4129 «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств представлена ниже:

	за 2025 год	за 2024 год
Прочие поступления	42 217	1 529
в том числе:		
проценты по депозитам	39 251	1 488
возврат от поставщиков	2 956	41
прочее	10	-
Прочие платежи	(11 736)	(7 497)
в том числе:		
Прочие налоги и сборы	(1 257)	-
Банковские комиссии	(8 118)	(7 497)
Благотворительность	(2 350)	-
прочее	(11)	-

3.6 Прочие оборотные активы

Коммерческие расходы, связанные с заключением договоров с покупателями	-	12 951	-
Краткосрочные права на программное обеспечение	30	12	22
Итого, Прочие оборотные активы	30	12 963	22

3.7 Капитал

Уставный капитал

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Уставный капитал	10	10	10
	10	10	10

В соответствии с Уставом Организации уставный капитал составляет 10 000 рублей. Уставный капитал оплачен полностью.

В 2025 и 2024 годах уставный капитал не изменялся.

Единственный участник Организации: Общество с ограниченной ответственностью "ВСФ Логистика" (100% доля уставного капитала).

100% доля уставного капитала передана единственным участником в залог ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ".

Добавочный капитал (без накопленной дооценки)

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Вклады участников	103	103	103
Итого, Добавочный капитал	103	103	103

Дивиденды:

В 2025 году дивиденды не начислялись и не выплачивались.

Чистые активы:

Чистые активы Организации на 31.12.2025г. составили 415 098 тыс.руб. (31.12.2024г. (18 353) тыс.руб., 31.12.2023г.: (2 032) тыс.руб.).

3.8 Заемные средства

	Срок погашения	Номинальная годовая процентная ставка	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Банковские кредиты с плавающей процентной ставкой	19.02.2027	Ключевая ставка ЦБ РФ плюс 3,8 -5%	369 752	360 870	
Долгосрочные займы, полученные от материнской компании	31.12.2025	15 - 16%		-	25 740
Итого, долгосрочные Заемные средства			369 752	360 870	25 740
Краткосрочные займы, полученные от материнской компании	31.12.2025	15 - 16%		90 831	102
Итого, краткосрочные Заемные средства			-	90 831	102

Договоры на предоставление кредитов содержат определенные ограничения, которые должны быть соблюдены Организацией («ковенанты»), включающие в себя требования поддержания финансовых коэффициентов. По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 и 2023 годов Организация исполняла свои обязательства и ковенанты по заемным средствам и подтверждает свои намерения исполнять их в будущем.

Остаток неиспользованных кредитных линий на 31.12.2025г. составил 624 684 тыс.руб. (31.12.2024г.: 1 345 717 тыс.руб.;31.12.2023г.: - тыс.руб.). Дата окончания доступности кредитной линии: 15.02.2027г.

Недополученные займы по состоянию на отчетную дату отсутствуют. Предоставление займов осуществляется по мере заявок Организации.

Суммы расходов по займам, включенных в прочие расходы и включенных в стоимость инвестиционных активов составили:

	за 2025 год	за 2024 год
Расходы по заемным средствам, включенные в стоимость инвестиционных активов (запасов)	31 438	24 024
Расходы по заемным средствам, включенные в прочие расходы (строка "Проценты к уплате" Отчета о финансовых результатах)	12 186	10 088
Итого, расходы по заемным средствам	43 624	34 112

3.9 Кредиторская задолженность

Информация по составу, остаткам и движению кредиторской задолженности представлена в прилагаемой к настоящим пояснениям таблице 8.1. «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

Просроченная кредиторская задолженность и иные просроченные обязательства на 31.12.2025г. (31.12.2024г. и 31.12.2023г.) отсутствуют.

3.10 Обязательство по аренде

В составе краткосрочных обязательств на 31.12.2025г. отражено обязательство по аренде в сумме 36 622 тыс.руб. (31.12.2024г.: – тыс.руб., 31.12.2023г.: – тыс.руб.).

Земельный участок, на котором строится 2-я очередь Производственно-складского комплекса, получен в субаренду. Срок аренды установлен до 31.12.2026г. (срок ввода в эксплуатацию 2-й очереди и передачи недвижимости покупателям).

Право пользования активом отражено в составе запасов.

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки по сопоставимым кредитам коммерческим организациям по официальным данным Статистического бюллетеня Банка России. Ставка определяется на дату начала аренды или изменения ее условий и составила 18% годовых. Пересмотр фактической стоимости и обязательств по аренде в 2025 году не производился.

Сумма процентов по арендным обязательствам отражена в составе запасов, и составляет за 2025 год 5 459 тыс. руб. (за 2024 год: - тыс. руб.).

Право пользования земельным участком передано в залог кредитующему банку.

3.11 Оценочные обязательства

Информация по составу, остаткам и движению оценочных обязательств представлена в прилагаемой к настоящим пояснениям таблице 8.3. «Оценочные обязательства».

На 31.12.2025г. сформировано оценочное обязательство по оплате очередных отпусков работников в сумме 65 тыс.руб. (31.12.2024г.: - тыс.руб., 31.12.2023г.: - тыс.руб.), ожидаемый срок исполнения — 2026 год.

По оценке Руководства иных существенных оценочных обязательств на отчетную дату не имелось.

3.12 Выручка

	за 2025 год	за 2024 год
Выручка от продажи недвижимости (1 -я очередь производственно-складского комплекса в д. Челобитьево)	1 903 730	-
Выручка - всего:	1 903 730	-

Расчеты с покупателями осуществляются денежными средствами.

3.13 Себестоимость продаж

	за 2025 год	за 2024 год
Себестоимость проданной недвижимости (1 -я очередь производственно-складского комплекса в д. Челобитьево)	1 177 864	-
Себестоимость - всего:	1 177 864	-

Расшифровка расходов по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат представлена в прилагаемой к настоящим пояснениям таблице 10 «Расходы по обычным видам деятельности».

3.14 Коммерческие расходы

	за 2025 год	за 2024 год
Агентские услуги при продаже помещений	52 937	-
Прочие коммерческие расходы	1 129	-
Коммерческие расходы - всего:	54 066	-

3.15 Управленческие расходы

	за 2025 год	за 2024 год
Услуги по управлению инвестиционно-девелоперским проектом	104 000	-
Амортизация основных средств	674	-
Расходы на оплату труда	630	-
Страховые взносы	196	-
Расходы, равные величине отчислений в связи с образованием в соответствии с правилами бухгалтерского учета резервов (предстоящих расходов на оплату отпусков)	66	-
Аренда офиса	168	-
Консультационные услуги	1 950	-
Прочие общехозяйственные расходы	2 223	-
Управленческие расходы - всего:	109 907	-

3.16 Проценты к получению

	за 2025 год	за 2024 год
Проценты по банковским депозитам и остатку на расчетном счете	39 250	1 488
Проценты по выданным займам	241	-
Проценты к получению - всего:	39 491	1 488

3.17 Проценты к уплате

	за 2025 год	за 2024 год
Проценты по займам полученным	12 186	10 088
Проценты к уплате - всего:	12 186	10 088

3.18 Прочие расходы

	за 2025 год	за 2024 год
Банковские комиссии	8 140	7 282
Расходы на благотворительность	2 350	-
Убыток от выбытия прочих активов	-	5 314
Прочее	-	32
Прочие расходы - всего:	10 490	12 628

3.19 Налог на прибыль организаций

Расходы по налогу на прибыль за 2025 год составили:

	За 2025 год	За 2024 год
Налог на прибыль организаций	(145 257)	4 907
<i>в т.ч.:</i>		
текущий налог на прибыль организаций	(137 584)	-
отложенный налог на прибыль организаций	(7 674)	4 907
<i>в т.ч. обусловленный:</i>		
возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(7 674)	4 240
изменениями применяемых налоговых ставок	-	667

Изменение отложенного налога на прибыль составило:

	31.12.2025	За 2025 год	31.12.2024	За 2024 год	31.12.2023
Отложенные налоговые активы	10 000	(14 423)	24 423	24 307	115
в том числе:					
налоговые убытки	-	(24 423)	24 423	24 307	115
арендные обязательства	10 000	10 000	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	(14 337)	6 749	(21 086)	(19 400)	(1 686)
в том числе:					
основные средства	(7)	15	(22)	(22)	-
готовая продукция	(599)	(599)	-	-	-
незавершенное производство	(12 886)	8 178	(21 064)	(19 378)	(1 686)
арендные обязательства	(845)	(845)	-	-	-
Справочно: Сальдо отложенных налоговых активов и обязательств	(4 337)	(7 674)	3 337	4 907	(1 571)

Величины, объясняющие взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения представлены ниже:

	За 2025 год	За 2024 год
Прибыль до налогообложения	578 708	(21 228)
Ставка налога на прибыль	25%	20%
Условный расход по налогу на прибыль	(144 677)	4 246
Отложенный налог на прибыль	7 674	(4 907)
Постоянный налоговый (расход) доход	(581)	661
Итого текущий налог на прибыль	(137 584)	-
Расход по налогу на прибыль, всего	(145 257)	4 907

С 1 января 2025 года на основании Федерального закона от 12 июля 2024 г. № 176-ФЗ ставка налога на прибыль была повышена с 20% до 25%. На 31.12.2024г. отложенные налоговые активы и обязательства были пересчитаны исходя из ставки 25%.

4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Связанными сторонами Организации являются его материнская компания (единственный участник), конечные и промежуточные владельцы и прочие связанные стороны, над которыми конечные и промежуточные владельцы прямо или косвенно осуществляет контроль или оказывает существенное влияние, а также основной управленческий персонал (Генеральный директор).

Единственный участник Организации (материнская компания): Общество с ограниченной ответственностью «ВСФ Логистика» (100% доля уставного капитала). Бенефициарный владелец Организации: гражданка РФ Золотарева Мария Александровна (Доля владения в материнской компании – 70%).

30% долей в материнской компании владеет Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ВекторСтройФинанс» (ООО «УК ВСФ»), находящееся в собственности нескольких физических лиц, косвенное участие которых в Организации не превышает 25%.

Также следующие юридические лица контролируются одним и тем же лицом (одной и той же группой лиц) (прочие связанные стороны):

- ООО «Маркет-Зем»;
- ООО «ВСФ Групп»;

- ООО «ВСФ Регион»;
- ООО «АльфаРемСервис».

4.1 Операции со связанными сторонами

	за 2025 год	за 2024 год
Продажа товаров, работ, услуг (без НДС):	-	-
	-	-

Приобретение товаров, работ, услуг (без НДС):		
Услуги по сопровождению инвестиционно-девелоперского проекта (фи-девелопмент)	66 500	37 500
в том числе:		
ООО «УК ВСФ»	66 500	22 500
ООО «АльфаРемСервис»	-	15 000
	66 500	37 500
	за 2025 год	за 2024 год
Получение (возврат) займов:		
Материнская компания «ВСФ Логистика», в т.ч.:		
Получено займов	44 100	54 900
Возвращено займов	(124 275)	-
Выдано займов	(67 000)	
	(147 175)	54 900
	за 2025 год	за 2024 год
Начисление процентов к уплате по займам от связанных сторон:		
Материнская компания «ВСФ Логистика»	12 186	10 088
	12 186	10 088

4.2 Стоимость показатели по не завершенным на конец отчетного периода операциям со связанными сторонами

	Срок погашения	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Финансовые вложения:				
Краткосрочные займы, выданные материнской компании ООО «ВСФ Логистика» с плавающей процентной ставкой (ключевая ставка ЦБ РФ плюс 4% годовых)	25.12.2026	67 000	-	-
		67 000	-	-
Дебиторская задолженность:				
Проценты по займам, выданным материнской компании ООО «ВСФ Логистика»	25.12.2026	241	-	-
		241	-	-
Заемные средства:				
Долгосрочные займы, полученные от материнской компании ООО «ВСФ Логистика»	31.12.2025	-	-	25 740
Краткосрочные займы, полученные от материнской компании ООО «ВСФ Логистика»	(погашено)		90 831	-
		-	90 831	25 740
Обязательство по аренде:				
Прочая связанная сторона ООО "Маркет-Зем" (Пояснение №3.10)	25.12.2026	36 622	-	-
		36 622	-	-

Расчеты со связанными сторонами осуществляются денежными средствами.

Резерв по сомнительным долгам в отношении задолженности связанных сторон не создавался и на отчетную дату отсутствует. Задолженность связанных сторон не списывалась (в т.ч. за счет резерва).

Материнская компания (с залогом 100% доли Организации), ООО «ВСФ Групп», и конечные владельцы - физические лица выступают поручителями по полученным банковским кредитам. ООО «Маркет-Зем» в обеспечение полученного Организацией банковского кредита передало в залог право аренды земельного участка.

4.3 Вознаграждение основного управленческого персонала

Основной управленческий персонал Организации представлен Генеральным директором.

К краткосрочным вознаграждениям основного управленческого персонала отнесены: оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде, и другие платежи в пользу основного управленческого персонала.

Вознаграждение основного управленческого персонала составило:

	За 2025 год	За 2024 год
Краткосрочные вознаграждения, всего	551	276
<i>в т.ч.:</i>		
<i>оплата труда в соответствии с трудовыми договорами</i>	420	210
<i>страховые взносы</i>	131	66
Долгосрочные вознаграждения, всего	-	-
Вознаграждение основного управленческого персонала - всего:	551	276

Задолженности по выплате вознаграждения и иных остатков взаиморасчетов с основным управленческим персоналом на 31.12.2025г. (31.12.2024г. и 31.12.2023г.) не имелось.

5. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И АКТИВЫ

5.1 Выданные и полученные гарантии и поручительства

Информация по составу, остаткам и движению обеспечений представлена в прилагаемой к настоящим пояснениям таблице 9 «Обеспечения обязательств».

Организация является поручителем третьей стороны перед банком по кредитной линии в сумме 1 136 203 тыс.руб., а также начисленным процентам и штрафным санкциям. По мнению Руководства Организации заемщик, за которого она поручилась, является надежным, а уменьшение экономических выгод Организации вследствие условного обязательства имеет низкую вероятность.

5.2 Судебные дела и претензии

Судебных дел, претензий и иных разбирательств, имеющих существенное значение, на дату подписания настоящей бухгалтерской отчетности не имеется.

5.3 Забалансовые счета

Остатков по забалансовым счетам на отчетную дату (за исключением поручительства, информация о котором раскрыта в Пояснении №5.1.), не имелось.

6. РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В своей деятельности Организация может быть подвержена рыночному риску (включая риск изменения рыночных цен, процентных ставок и валютный риск), кредитному риску и риску ликвидности, а также прочим рискам.

Информация о рисках и политика управления рисками, используемая Организацией, рассмотрены ниже:

Риск изменения рыночных цен

Данный риск связан с изменением цен на продаваемые объекты недвижимости, которое может негативно отразиться на финансовых результатах Организации.

Руководство считает, что Организация не имеет очевидных рисков изменения рыночных цен. Стоимость недвижимости за прошлые периоды стабильно растет.

Риск изменения процентных ставок

Данный риск связан с изменением процентных ставок, которое может негативно отразиться на финансовых результатах Организации.

Организация регулярно проводит всесторонний анализ подверженности риску изменения процентных ставок. Согласно оценке Руководства, подверженность Организации риску изменения процентных ставок находится на приемлемом уровне, который не требует дополнительных инструментов хеджирования.

Организацией получены банковские кредиты с плавающей процентной ставкой, которая привязана к ключевой ставке ЦБ РФ (Пояснение № 3.8). В связи с политикой ЦБ РФ, направленной на снижение ключевой ставки, Руководство не видит существенных рисков в данной ситуации.

Валютный риск

Валютный риск – это риск того, что справедливая стоимость или будущие денежные потоки, связанные с подверженностью риску, будут колебаться вследствие изменений в валютных курсах.

На отчетную дату монетарных активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, не имелось. Организация не имеет очевидных валютных рисков.

Кредитный риск

Кредитный риск заключается в том, что контрагент может не исполнить свои обязательства в срок, что повлечет за собой возникновение финансовых убытков.

Организация осуществляет постоянный мониторинг и контроль за риском неплатежей, а также ежегодно оценивает дебиторскую задолженность по срокам ее возникновения и надежности контрагента в целях создания резерва по сомнительным долгам.

В договорах с покупателями предусмотрено внесение обеспечительного платежа, который, как правило, равен сумме договора купли-продажи.

Расчетные и депозитные счета Организации, на которых находятся денежные средства, открыты в российских банках, имеющих высокий кредитный рейтинг.

По мнению Руководства очевидных существенных кредитных рисков на отчетную дату не имелось.

Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в том, что Организация не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения.

Подверженность Организации риску ликвидности постоянно контролируется Руководством.

Управление риском осуществляется путем составления сбалансированного бюджета движения денежных средств.

Для обеспечения непрерывного финансирования строительства Организацией открыта кредитная линия (Примечание 3.8).

Руководство считает, что Организация не имеет очевидных рисков ликвидности.

Правовые риски

Руководство считает, что Организация не имеет очевидных правовых рисков в рамках осуществляемой деятельности.

Налогообложение:

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов.

Руководство, основываясь на своем понимании действующего законодательства, считает, что налоговые обязательства признаны в достаточной сумме, существенных налоговых рисков Организация не несет. Тем не менее, сохраняется риск того, что налоговые органы могут занять иную позицию по интерпретации действующего законодательства, что обуславливает существование у Организации риска доначисления налогов и налоговых санкций.

Федеральным законом с 1 января 2026 года в Российской Федерации повышается ставка НДС с 20% до 22%.

Страновой риск Российской Федерации

В отчетном периоде недружественные иностранные государства продолжали вводить санкционные ограничения в отношении России и российских лиц как инструмент политического давления и недобросовестной экономической конкуренции, что затрудняло международную логистику и расчеты, ограничивало импорт и экспорт определенных товаров и услуг.

На дату выпуска настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности ситуация развивается, до настоящего момента ощутимое воздействие на деятельность Организации отсутствует, однако влияние этой ситуации на Организацию в будущем невозможно спрогнозировать.

Руководство будет внимательно следить за потенциальным воздействием этих событий и предпримет все возможные меры для снижения возможных негативных последствий. Руководство выражает уверенность, что Организация будет продолжать свою деятельность непрерывно.

Изменения

В отчетном периоде состав рисков и политика управления рисками в Организации существенно не изменялись.

7. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Существенные события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое положение, движение денежных средств или результаты деятельности Организации, имевшие место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год, отсутствуют.

13 марта 2026 года

**Генеральный директор
ООО «Логистик-М»**

_____ **Танаев Алексей Михайлович**

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

- 4.1. Наличие и движение основных средств;
- 4.2. Наличие и движение прав пользования активами;
- 4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства;
- 4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования;
- 4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости);
- 4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость;
- 6.1. Наличие и движение запасов;
- 6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав;
- 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности;
- 7.2. Просроченная дебиторская задолженность;
- 8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств);
- 8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств);
- 8.3. Оценочные обязательства;
9. Обеспечения обязательств;
10. Расходы по обычным видам деятельности.

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	3 217	(179)	-	-	-	(495)	-	-	-	-	-	3 217	(674)
	3а 2024 г.	-	-	3 217	-	-	(179)	-	-	-	-	-	3 217	(179)
в том числе: Офисное оборудование и оргтехника	3а 2025 г.	120	(33)	-	-	-	(58)	-	-	-	-	-	120	(91)
	3а 2024 г.	-	-	120	-	-	(33)	-	-	-	-	-	120	(33)
Здания производственные и прочие	3а 2025 г.	3 097	(146)	-	-	-	(437)	-	-	-	-	-	3 097	(583)
	3а 2024 г.	-	-	3 097	-	-	(146)	-	-	-	-	-	3 097	(146)
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	Изменения за период				На конец периода			
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	2 543	3 038	-
в том числе:			
Офисное оборудование и оргтехника	29	87	-
Здания производственные и прочие	2 514	2 951	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе:			
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы	-	-	-
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются	-	-	-
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	-	-	67 000	-	-	-	-	-	67 000	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Предоставленные займы	3а 2025 г.	-	-	67 000	-	-	-	-	-	67 000	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	-	-	67 000	-	-	-	-	-	67 000	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	284 752	-	1 409 979	(1 341 837)	-	-	X	X	352 894	-
	За 2024 г.	18 284	-	280 017	(13 549)	-	-	X	X	284 752	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	34	-	-	-	-	-	-	-	34	-
	За 2024 г.	-	-	146	(112)	-	-	-	-	34	-
Готовая продукция	За 2025 г.	-	-	-	(1 176 987)	-	-	1 285 557	-	108 570	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	284 718	-	1 409 979	(164 850)	-	-	(1 285 557)	-	244 290	-
	За 2024 г.	18 284	-	266 434	-	-	-	-	-	284 718	-
Товары	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	13 437	(13 437)	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	108 570	-	-
в том числе:			
Готовая продукция	108 570	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	263 306	-	349 615	-	(261 597)	-	-	-	351 324	-
	За 2024 г.	6 476	-	261 511	-	(4 681)	-	-	-	263 306	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	263 059	-	171 912	-	(261 363)	-	-	-	173 608	-
	За 2024 г.	6 476	-	261 264	-	(4 681)	-	-	-	263 059	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	177 227	-	-	-	-	-	177 227	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	241	-	-	-	-	-	241	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	69	-	-	-	-	-	69	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	13	-	-	-	-	-	-	-	13	-
	За 2024 г.	-	-	13	-	-	-	-	-	13	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	234	-	166	-	(234)	-	-	-	166	-
	За 2024 г.	-	-	234	-	-	-	-	-	234	-
Итого	За 2025 г.	263 306	-	349 615	-	(261 597)	-	-	X	351 324	-
	За 2024 г.	6 476	-	261 511	-	(4 681)	-	-	X	263 306	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	360 870	8 882	-	-	-	-	369 752
	За 2024 г.	25 740	425 847	-	-	-	(90 717)	360 870
в том числе: Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	360 870	8 882	-	-	-	-	369 752
	За 2024 г.	-	360 870	-	-	-	-	360 870
Долгосрочные займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	25 740	64 977	-	-	-	(90 717)	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	291 852	279 051	8	(255 745)	-	-	315 166
	За 2024 г.	1 468	201 135	-	(1 468)	-	90 717	291 852
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	14 055	89 047	8	(8 152)	-	-	94 958
	За 2024 г.	1 349	14 157	-	(1 451)	-	-	14 055
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	185 136	8 333	-	(156 761)	-	-	36 708
	За 2024 г.	-	185 136	-	-	-	-	185 136
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	24	-	-	-	-	-	24
	За 2024 г.	-	24	-	-	-	-	24
Расчеты по аренде	За 2025 г.	-	36 622	-	-	-	-	36 622
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	За 2025 г.	80 175	-	-	(80 175)	-	-	-
	За 2024 г.	100	-	-	-	-	80 075	80 175
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	10 656	-	-	(10 656)	-	-	-
	За 2024 г.	2	12	-	-	-	10 642	10 656
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	137 584	-	-	-	-	137 584
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	1 805	7 465	-	-	-	-	9 270
	За 2024 г.	-	1 805	-	-	-	-	1 805
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	17	-	-	(17)	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	1	-	-	(1)	-	-	-
	За 2024 г.	-	1	-	-	-	-	1
Итого	За 2025 г.	652 722	287 933	8	(255 745)	-	X	684 918
	За 2024 г.	27 208	626 982	-	(1 468)	-	X	652 722

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	65	-	-	65
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	-	65	-	-	65
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	1 136 203	-	-
в том числе:			
МВ СТРОЙИНВЕСТ ООО	1 136 203	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	112
Затраты на оплату труда	470	210
Отчисления на социальные нужды	147	66
Амортизация	495	179
Прочие затраты	1 404 760	265 867
Итого по элементам	1 405 872	266 434
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(64 035)	(266 434)
Итого расходы по обычным видам деятельности	1 341 837	-