

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о
финансовых результатах общества с ограниченной
ответственностью «ФЛЭТ Девелопмент» за 2025 год**

Организация:
Идентификационный номер налогоплательщика
Форма собственности:
Единицы измерения: тыс. руб.

по ОКПО	17592045
ИНН	7707804175
по ОКФС	12300
по ОКЕИ	23

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество с ограниченной ответственность «ФЛЭТ Девелопмент» (далее – «Общество») за 2025 год, подготовленной в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Все суммы представлены в тыс. руб. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственность «ФЛЭТ Девелопмент» (далее – Общество) зарегистрировано 21.05.2013 года за основным государственным номером 1137746431723. Общество зарегистрировано по адресу: 127238, г. Москва, Ильменский проезд, дом 15, корп. 1, кв.17 и имеет ИНН 7707804175.

Основным видом деятельности Общества является:

- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

Органами управления Общества являются:

- Генеральный директор Общества - Генеральный директор Майстренко Д.Е.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период сотрудников Общества в 2025 году составил 1 человек.

Настоящая отчетность составлена на бумажном носителе и подписана генеральным директором Общества 30 марта 2026г.

2. Основные положения учетной политики

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерский отчет Общества сформирован исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона от 06.12.2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ», утвержденным Приказом Минфина РФ № 34н от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями) в части, не противоречащей ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», а также действующими федеральными стандартами бухгалтерского учета. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 год была подготовлена в соответствии с тем же законом и стандартами.

В соответствии с п.1 ст.12 Федерального закона № 402-ФЗ объекты бухгалтерского учета подлежат денежному измерению.

Финансовые вложения

В состав финансовых вложений включаются следующие основные виды финансовых вложений:

- займы, предоставленные другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- инвестиции в ценные бумаги других организаций;
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал организации, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации. Первоначальной стоимостью предоставленного займа является сумма перечисленных денежных средств.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем ежемесячной корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Выбытие финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, а также вкладов в уставные (складочные) капиталы других организаций, предоставленных другим организациям займов, депозитных вкладов в кредитных организациях осуществляется по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. При выбытии финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из последней оценки.

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.

При наличии условий устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений Обществом образуется резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной и расчетной стоимостью финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений проводится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения. Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов развернуто. Доходы, полученные от предоставления другим организациям займов, отражаются по строке «Проценты к получению» отчета о финансовых результатах.

Дебиторская задолженность

К дебиторской задолженности относятся: расчеты с покупателями и заказчиками, авансы, перечисленные подрядчикам, а также прочая дебиторская задолженность.

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС. Задолженность покупателей и заказчиков показана за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

Авансы, перечисленные подрядчикам, отражаются в балансе по фактическим затратам за минусом резерва по сомнительной задолженности.

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, 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 оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, а также задолженность по кредитам и займам, отражается как краткосрочные активы или обязательства, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что произойдет погашение задолженности, то производится переклассификация активов и обязательств из долгосрочных в краткосрочные.

Денежные средства

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и (или) со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

Свернутое отражение денежных потоков

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

составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.

Оценочные резервы (обязательства)

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству по состоянию на отчетную дату.

Учет расходов по займам и кредитам

Расходы, связанные с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе прочих расходов в том отчетном периоде, к которому они относятся, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Дополнительные расходы по займам включаются равномерно в состав прочих расходов в течение срока займа (кредитного договора).

Обязательства по полученным займам и кредитам подлежат отражению в бухгалтерской (финансовой) отчетности с подразделением на долгосрочные (срок погашения по которым по условиям договора превышает обычный операционный цикл и у экономического субъекта отсутствует безусловное право на отсрочку погашения обязательства не менее чем на двенадцать месяцев после отчетной даты) и краткосрочные (срок погашения по которым по условиям договора не превышает 12 месяцев). Перевод долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную производится, если до момента ее погашения по условиям договора остается менее 12 месяцев, а также обязательство, которое должно было быть погашено в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, но в отношении которого в период между отчетной датой и датой составления бухгалтерской отчетности заключено соглашение о реструктуризации долга между экономическим субъектом и кредитором на период, превышающий двенадцать месяцев после отчетной даты, представляются в бухгалтерском балансе как краткосрочные обязательства.

Аренда

Арендные обязательства учитываются в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Общество применяет единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, за исключением краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью.

Общество признает предмет аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательств по аренде на дату предоставления предмета аренды.

Активы в форме права пользования на дату начала аренды принимаются к учету по первоначальной (фактической) стоимости.

Срок полезного использования ППА определяется как не подлежащий досрочному прекращению период аренды и не должен превышать срок аренды, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды.

Стоимость ППА погашается посредством амортизации.

Фактическая стоимость ППА и величина обязательств по аренде может изменяться и пересматриваться в случаях, предусмотренных действующим ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Общество представляет обязательства по аренде в составе прочих обязательств в бухгалтерской отчетности с разбивкой на долгосрочные и краткосрочные.

Доходы

Учет доходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н.

Доходом признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности.

Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Выручка от продажи товаров, не относящихся к недвижимому имуществу, в учете отражается в момент перехода права собственности на товары.

При реализации объектов недвижимости доход (выручка) признается в момент оформления акта приема-передачи недвижимости, т.е. до государственной регистрации сделки купли-продажи.

В составе прочих доходов Общества признаются:

- Доходы от процентов;
- доходы от продажи материалов, основных средств, нематериальных активов и прав (требований).

Расходы

Учет расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н.

В отчете о финансовых результатах расходы организации отражаются с подразделением на себестоимость проданных товаров, управленческие расходы и прочие расходы.

Общехозяйственные (управленческие) расходы в полном размере списываются на финансовые результаты Общества.

В составе управленческих расходов учитываются:

- Заработная плата;
- Социальные налоги;
- Расходы на аренду;
- Коммунальные расходы;
- Прочие расходы управленческого характера.

В составе прочих расходов Общества признаются:

- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
- 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 организацией убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- сумма уценки активов.

Расчеты по налогу на прибыль

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 114н.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует метод начисления.

Общество применяет балансовый метод с отражением постоянных и временных разниц.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

При составлении бухгалтерской отчетности организация отражает в бухгалтерском балансе развернутую сумму отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства, кроме случаев, когда законодательством Российской Федерации о налогах и сборах предусмотрено раздельное формирование налоговой базы.

Изменения в учетной политике

Начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год применяется федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

С 1 апреля 2025 г. применяется федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

Изменения в учетной политике в связи с применением данных стандартов не оказали влияния на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств.

Планируемые изменения в учетной политике на 2026 год

Общество не ожидает существенных изменений в учетной политике на 2026 год.

3. Раскрытие существенных показателей

3.1. Основные средства

таблица 1

Виды	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
ООО "ФЛЭТ И КО" Договор аренды НП от 30.12.2024 года	120	240	-
Всего	120	240	-

В составе основных средств отражена аренда офисного помещения. Арендатор отражает в бухгалтерском учете право пользования активом и обязательство по аренде. Право пользования активом оценивается по фактической стоимости и амортизируется. Обязательство по аренде представляет собой кредиторскую задолженность по уплате арендных платежей в будущем и оценивается как суммарная приведенная стоимость этих платежей на дату оценки.

3.2. Финансовые вложения

Состав долгосрочных вложений:

таблица 2

Виды финансовых вложений	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
АО "СЗ "АВТОКОМБИНАТ №1" (Акции обыкновенные в количестве 353 090 штук.)	977 587	977 587	-
Всего	997 587	997 587	-

В 2024 году общество приобрело пакет акций АО «СЗ «Автокомбинат № 1» у физических лиц. Акции не подлежат переоценке, так как нет информации их рыночной стоимости.

Состав краткосрочных вложений:

таблица 3

Виды финансовых вложений	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
ФРГ ООО - Договор займа от 10.09.2024 г., ставка 12%, срок гашения до 10.09.2025	-	8 000	-
Майстренко Д.Е. - Договор от 12.09.2024г., ставка 12%, срок гашения до 31.12.2026г.	6 000	6 000	-
Всего	6 000	14 000	-

3.3. Отложенные налоговые активы

таблица 4

Виды	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Материалы	1	1	1
Резервы сомнительных долгов	-	10 958	-
Убытки прошлых лет	424 668	385 784	174 680
Всего	424 669	396 743	174 681

3.4. Запасы

таблица 5

Виды	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Недвижимость, предназначенная для продажи	55 600	73 641	1 193 966
Всего	55 600	73 641	1 193 966

Информация о наличии и движении первоначальной стоимости запасов в отчетном периоде представлена в таблице ниже.

таблица 6

Наименование	Период	Остаток на начало периода	Поступление	Выбыло	Остаток на конец периода
Недвижимость, предназначенная для продажи	за 2025г.	73 641	-	18 041	55 600
	за 2024г.	1 193 966	335 750	1 456 075	73 641

3.5. Налог на добавленную стоимость

Счет-фактуры полученные при покупке объектов недвижимости не полностью предъявлены к вычету из бюджета в 2025 году.

таблица 7

Наименование контрагента	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Счет 19.03 «НДС по приобретенным материально-производственным запасам»	87 594	89 667	205 302
БЦ НА ДОЛГОРУКОВСКОЙ АО	87 594	89 667	110 265
ДУШИНСКАЯ ООО	-	-	-
ОБРУЧЕВА ООО	-	-	913
РЕМСТРОЙТРЕСТ ООО	-	-	94 124
Счет 19.04 «НДС по приобретенным услугам»	2 524	2 372	491
ДОМСЕРВИС ООО	257	257	61
Емельянец Андрей Николаевич ИП	35	-	-
ИНДУСТРИЯ АВТОМАТИЗАЦИИ ООО	1	1	-
ИНТЕРФАКС АО	-	-	-
КАДАСТР МОСКВА ООО	18	-	-
КАССЦЕНТР ООО	2	-	-
КОМОНВЕЛС ООО	1 795	1 795	220
ПФ СКБ КОНТУР АО	1	1	1
РЕЕСТР ОАО	2	2	-
РОСКАДАСТР ППК	4	4	4
СЕРГУМ-ПРО ООО	1	1	4
ФЛЭТ И КО ООО	408	311	201
Итого	90 119	92 039	205 793

3.6. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность имеет следующую структуру:

таблица 8

Виды	на 31.12.2024	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	2 409	1 696	3
Расчеты по налогам и сборам	7 136	7 581	11 558
Расчеты с покупателями	52 691	28 138	19 122
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	936	50 689	6 564
Всего	63 172	88 104	37 247

Информация о движении дебиторской задолженности за отчетный период, не включает дебиторскую задолженность, образовавшуюся и погашенную в одном отчетном периоде.

таблица 9

Структура дебиторской задолженности, в том числе	Период	Остаток на начало периода	Поступление	Выбыло	Остаток на конец периода
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2025г.	28 138	95 067	70 514	52 691
	за 2024г.	19 122	1 184 787	1 175 771	28 138
Авансы выданные	за 2025г.	1 696	4 733	4 021	2 409
	за 2024г.	3	30 092	28 399	1 696
Налоги	за 2025г.	7 581	122 009	122 454	7 136
	за 2024г.	11 558	672 529	676 506	7 581
Прочая дебиторская задолженность	за 2025г.	50 689	94 217	143 970	936
	за 2024г.	6 564	1 102 647	1 058 522	50 689
Итого	за 2025г.	88 104	316 026	340 959	63 172
	за 2024г.	37 247	2 990 055	2 939 198	88 104

3.7. Денежные средства

По состоянию на 31 декабря денежные средства и денежные эквиваленты включают:

таблица 10

Виды	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчетные счета:			
ПАО СБЕРБАНК	419	435	1 500
ТКБ БАНК ПАО	98	2 982	4 873
ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО)	42	78	113
БАНК ИПБ (АО)	3	1	12
Касса организации	252	252	252
Депозитный счет	79 150		
Итого	79 964	3 748	6 750

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

В 2025 году Общество размещало свободные денежные средства в российских рублях на неснижаемых остатках и краткосрочных депозитах:

- сроком на 14-36 дней, ставка от 13,36% до 17,84% годовых

По состоянию на 31.12.2025 г. неиспользованных лимитов заемных средств в Обществе не имеется.

Движение денежных средств за отчетный и предшествующий периоды представлено в Отчете о движении денежных средств.

3.8. Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2024 г., 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2022 г. уставный капитал Общества полностью оплачен.

таблица 11

	Уставный капитал (тыс. руб.)	Доли, принадлежащие Обществу
На 31 декабря 2023 г.	1 100	-
Увеличение (уменьшение) уставного капитала	-	-
Изменение доли, принадлежащей Обществу	-	-
На 31 декабря 2024 г.	1 100	-
Увеличение (уменьшение) уставного капитала	-	-
Изменение доли, принадлежащей Обществу	-	-
На 31 декабря 2025 г.	1 100	-

Доля в уставном капитале Общества, принадлежит Майстренко Д.Е. и составляет 100% уставного капитала Общества.

В 2025 году и в 2024 году дивиденды за предыдущие годы не объявлялись и не выплачивались.

Сведения об обременении доли участника:

таблица 12

Сведения о залогодержателе - юридическом лице	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АКА МЕНЕДЖМЕНТ»
ОГРН	1117746752408
ИНН	7702771590
Сведения о договоре залога	Номер договора залога: 77/468-Н/77-2023-12-975 Дата договора залога: 20.11.2023

3.9. Долгосрочные обязательства

таблица 13

Виды	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
ООО "ФЛЭТ И КО" займ по ставке 9%, срок погашения до 31.12.2026 г.	-	1 831 280	1 627 350
Всего	-	1 831 280	1 627 350

В 2025 году Общество погасило обязательство по договору займа с ООО "ФЛЭТ И КО" в размере 1 831 280 тыс. руб.

3.10. Краткосрочные заемные средства

таблица 14

Виды	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Займы полученные, всего	2 679 322	192 000	-
АО «БЦ «НА ДОЛГОРУКОВСКОЙ» Договор займа № б/н от 03.12.2025 (ставка 0%, срок до 31.12.2026)	225 423		
ООО "ВПК" Договор займа от 26.12.2024 (ставка 21%, срок до 26.12.2025)	-	5 000	-
ДСМ-ФАСАД ООО СК Договор займа от 25.11.2025_(57 500 000 под 17% до 31.03.2026)	51 000		
ООО «ДУШИНСКАЯ» Договор займа б/н от 10.12.2025 г (ставка 0%, срок до 31.12.2026)	543 067		
ООО «Обручева» Договор займа № б/н от 03.12.2025 (ставка 0%, срок до 31.12.2026)	385 500		
АО "СЗ "АВТОКОМБИНАТ №1" Договор Займа № 20-ДЗ/0824 от 20.08.2024 (ставка 10%, срок до 31.12.2026г.)	1 468 733	187 000	-
УК СЧАСТЛИВЫЙ ДОМ ООО Договор займа_(18%) от 24.06.2025_(10 000 000,срок до 24.06.2026г)	5 600	-	-
Процентные расходы, всего	45 587	312 218	141 408
ООО "ВПК" Договор займа от 26.12.2024 г. (ставка 21%, срок до 26.12.2025)	0	9	-
ДСМ-ФАСАД ООО СК Договор займа от 25.11.2025_(57 500 000 под 17% до 31.03.2026)	831		
АО "СЗ "АВТОКОМБИНАТ №1" Договор Займа № 20-ДЗ/0824 от 20.08.2024 (ставка 10%, срок до 31.12.2026)	44 231	5 569	-
УК СЧАСТЛИВЫЙ ДОМ ООО Договор займа_(18%) от 24.06.2025_(10 000 000,срок до 24.06.2026г)	525	-	-
ООО "ФЛЭТ И КО" заем (ставка 9%, срок до 31.12.2026) начисленные проценты	-	306 640	141 408
Всего	2 724 909	504 218	141 408

В 2025 году процентные расходы, включенные в прочие расходы, составили – 187 075 тыс. руб. (в 2024 – 170 810 тыс. руб.)

3.11. Кредиторская задолженность

таблица 15

Виды кредиторской задолженности	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	214 284	299 678	332 299
БЦ НА ДОЛГОРУКОВСКОЙ АО	210 900	287 700	270 755
ДОМСЕРВИС ООО	-	406	2 312
ДУШИНСКАЯ ООО	-	-	36 942
ИП Коробанов Александр Александрович	1 440	1 440	-
прочие	1 944	10 132	22 290
Расчеты с покупателями и заказчиками	65 743	168 181	190 082
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	379	7 714	294
Расчеты с бюджетом	289	943	2 904
Всего	280 696	476 516	525 579

Информация о движении кредиторской задолженности:

таблица 16

Краткосрочная кредиторская задолженность	Период	Остаток на начало периода	Сумма долга	Погашение	Остаток на конец периода
Расчеты с поставщиками	2025	299 678	43 504	128 899	214 284
	2024	332 299	429 457	462 078	299 678
Авансы полученные	2025	168 181	28 839	131 277	65 743
	2024	190 082	989 970	1 011 871	168 181
Расчеты по налогам	2025	943	2 937	3 590	289
	2024	2 904	8 080	10 041	943
Прочая	2025	7 709	379	7 709	379
	2024	294	7 415	-	7 709
Обязательство по аренде	2025	-	120	-	120
	2024	-	-	-	-
Всего	2025	476 516	75 779	271 475	280 815
	2024	525 579	1 434 927	1 483 990	476 516

Задолженность перед государственными внебюджетными фондами по состоянию на 31 декабря имела следующую структуру:

таблица 17

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Страховые взносы - всего	36	-	3
в том числе:			
- Социальный фонд России	1	-	-
Итого задолженность перед государственными внебюджетными фондами	36	-	3

Задолженность по налогам и сборам по состоянию на 31 декабря включает:

таблица 18

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Налог на прибыль	-	-	-
Налог на добавленную стоимость	29	-	2 901
Налог на имущество	224	589	-
Налог на землю	-	-	-
Транспортный налог	-	-	-
Прочее	-	353	-
Итого задолженность по налогам и сборам	253	943	2 901

По состоянию на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 гг. Общество не имело просроченных обязательств по страховым взносам, налогам и сборам.

3.12. Оценочные обязательства

Оценочное обязательство по резерву на отпуск начисляется в размере 5% от Фонда оплаты труда. Начисленное оценочное обязательство в размере 36,0 тыс. руб. использовано полностью работниками компании в 2025 году.

3.13. Доходы и расходы от основной деятельности

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также управленческих расходах представлена в таблицах ниже

Структура доходов:

таблица 19

Виды	2025г.	2024г.
Выручка		
Выручка от продажи объектов недвижимости	34 617	992 598
Сдача в аренду НП	2 327	3 605
Всего	36 943	996 203

таблица 20

Виды	2024г.	2024г.
Реализация апартаментов		(384 602)
Реализация квартир		(27 779)
Реализация машино-мест	18 041	(212 085)
Реализация Нежилых помещений		(829 914)
Всего	(18 041)	(1 454 379)

Структура управленческих расходов:

таблица 21

Статьи затрат	2025г.	2024г.
Оплата труда	729	78
Отчисления на социальные нужды	227	24
Услуги связи и интернет	49	47
Юридические услуги	-	2 600
Аренда нежилых помещений (офисы)	301	301
Прочие	22 147	8 616
Техническое и хозяйственное обслуживание помещений	6 446	12 898
Всего	29 899	24 564

3.14. Прочие доходы и расходы

таблица 22

Прочие Доходы	2025	2024
Проценты к получению		
Проценты	13 995	531
Прочие доходы	30 400	17 491
<i>Резервы по сомнительным долгам</i>	30 400	17 490
<i>Прочее</i>		1
Прочие Расходы		
Проценты к уплате	187 075	170 810
Прочие расходы	16 711	78 043
<i>Госпошлина</i>	98	1 996

Налог на имущество	1 410	11 438
Резервы по сомнительным долгам	-	61 324
Услуги банков	140	3 285
Прочее	15 063	-

3.15. Расчеты по налогу прибыль

Взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли до налогообложения приведена в таблице ниже:

таблица 23

№.	Показатели	2025	2024
1	Прибыль/Убыток до налогообложения	(170 388)	(713 571)
2	Условный доход (условный расход)	(42 597)	(142 714)
3	Постоянные налоговые доходы (расходы)	14 672	-
4	Отложенные налоговые активы	27 925	222 063
4.1.	Вычитаемые временные разницы	111 700	888 252
5	Отложенные налоговые обязательства	-	-
5.1.	Налогооблагаемые временные разницы	-	-
6	Эффект изменения ставки	-	(79 349)
7	Текущий налог на прибыль (2+3+4-5+6)	-	-
8	Прочее	-	1 376
9	Чистая прибыль (1+4-5-7+8)	(142 463)	(490 132)

4. Связанные стороны

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество проводит операции с юридическими и физическими лицами, которые являются связанными сторонами.

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

таблица 24

№ п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или идентификация физического лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанным	Доля участия связанной стороны в уставном капитале общества, %	Доля участия общества в уставном капитале связанной стороны, %
1	2	3	4	6	7
Лица, осуществляющие контроль над Обществом					
1	Майстренко Дмитрий Евгеньевич	ИНН 773104126825	Учредитель/ бенефициарный владелец Генеральный директор (лицо осуществляет функции единоличного исполнительного органа)	100	-
Другие связанные стороны					
1	ООО «ФЛЭТ и Ко»	117418, Город Москва, Муниципальный Округ Черемушки, пр-кт Нахимовский, дом 31, корпус 3, помещение 2/1/8	Компания контролируется единоличным исполнительным органом Общества	-	-

№ п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или идентификация физического лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанным	Доля участия связанной стороны в уставном капитале общества, %	Доля участия общества в уставном капитале связанной стороны, %
2	ООО «Душинская»	127238, Москва г, Ильменский проезд, дом № 15, строение 1, комната 17	Компания контролируется единоличным исполнительным органом Общества	-	-
3	ООО «Обручева»	127238, Москва г, Ильменский проезд, дом № 15, строение 1, комната 17	Компания контролируется единоличным исполнительным органом Общества	-	-
4	АО «СЗ «Автокомбинат № 1»	121059, Город Москва, ул. Киевская, дом 14	Компания оказывает значительное влияние	-	20,54

Стоимостные показатели, условия, сроки и форма расчетов по не завершенным на 31 декабря операциям:

таблица 25

Признак связанности и вид задолженности	2025 г.	2024 г.	2023 г.	Условия и сроки осуществления расчетов
Дебиторская задолженность, в т. ч. прочая	-	60 189	6 564	
- другим связанным сторонам	-	60 189	6 564	Текущая задолженность
Авансы выданные	-	-	192 932	
- другим связанным сторонам	-	-	192 932	Текущая задолженность
Кредиторская задолженность	2 328	114 312	57 592	
- другим связанным сторонам	2 328	114 312	57 592	Текущая задолженность
Задолженность по кредитам и займам, в т. ч. по процентам начисленным	928 567	2 137 920	1 768 758	
- другим связанным сторонам	928 567	2 137 920	1 768 758	Погасится до 31.12.2026

Вся дебиторская и кредиторская задолженность связанных сторон подлежит оплате денежными средствами, за исключением авансов выданных и полученных

Виды и объем операций Общества со связанными сторонами:

таблица 26

Признак связанности и вид операции	2025 г.	2024 г.
Приобретение товаров, продукции, работ, услуг (без НДС)	2 173	9 288
- другие связанные стороны	2 173	9 288
Аренда имущества у связанных сторон	392	601
- другие связанные стороны	392	601
Привлечение финансирования, включая займы, полученные от связанных сторон	928 567	323 976
- другие связанные стороны	928 567	323 976
Проценты по займам, полученным от связанных сторон	146 715	165 232
- другие связанные стороны	146 715	165 232

Существенные денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

таблица 27

Признак связанности и вид денежного потока	2025 г.	2024 г.
Поступление денежных средств от связанных сторон (текущие операции)	145 488	151 385
- другие связанные стороны	145 488	151 385
Направление денежных средств связанным сторонам (текущие операции)	-	168 411

Признак связанности и вид денежного потока	2025 г.	2024 г.
- другие связанные стороны	-	168 411
Поступление денежных средств от связанных сторон (финансовые операции)	928 567	323 976
- другие связанные стороны	928 567	323 976
Направление денежных средств связанным сторонам (финансовые операции), ООО «ФЛЭТ и Ко»	1 831 280	120 046
- другие связанные стороны		

Выплаты основному управленческому персоналу

В отчетном периоде генеральному директору Общества были выплачены следующие краткосрочные вознаграждения:

Заработная плата и отпускные в размере 729 тыс. руб. (за 2024 – 78 тыс. руб.) С указанных доходов был удержан НДФЛ в размере – 95 тыс. руб. (за 2024 год – 10 тыс. руб.).

Начисленные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, в размере 30% составили 218 тыс. руб. (за 2024 год – 23 тыс. руб.)

Долгосрочные выплаты и вознаграждения основному управленческому персоналу не предусмотрены.

5. Условные обязательства и условные активы

Условия ведения деятельности Общества

В настоящее время обострившаяся геополитическая обстановка оказывает значительное негативное влияние на российскую экономику. Наблюдается резкое и непредсказуемое изменение курсов иностранных валют и ставки рефинансирования, вводятся новые экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц. Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей.

Общество расценивает данные события в качестве не корректирующих события после отчетной даты, оценить последствия, которых в денежном выражении в настоящий момент не представляется возможным. В настоящее время руководство Общества проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Руководство считает, что в сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Однако, руководство оценивает, что описанные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты. Общество продолжает оценивать влияние данных событий и изменений микро- и макроэкономических условий на свою деятельность, финансовое положение и финансовые результаты.

Налогообложение

Российское налоговое и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества положений законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

В 2025 году основные изменения в сфере налогового, таможенного и других видов законодательства связаны со сложившейся геополитической ситуацией, и в первую очередь экономическими санкциями против России, которые были введены рядом зарубежных стран.

Основные изменения в налоговом законодательстве направлены на обеспечение фискальной устойчивости, упрощение налогового администрирования и точечную поддержку приоритетных для Российской Федерации отраслей и технологий. Кроме того, с 1 января 2025 г. в России была увеличена базовая налоговая ставка налога на прибыль организаций с 20% до 25%. При этом, продолжает действовать ограничение на учет убытков прошлых лет для целей налога на прибыль в размере не более 50%. Действие данного ограничения было продлено до конца 2026 года.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2025 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с учетом действующих норм налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой.

При подготовке отчетности Общество оценивает следующие риски:

Кредитный риск

Общество подвержено кредитному риску, который связан с банкротством должника, если последний не сможет полностью или частично выполнить перед Обществом обязательства, связанные с поставками или авансами выданными. По оценке руководства - дебиторская задолженность не имеет признаков обесценения.

Существующие и потенциальные иски против Общества

Общество не участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности. По состоянию на 31 декабря 2025 г., 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. руководство не создавало резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, ввиду несущественности такого резерва.

Выданные поручительства

В 2025г. организация выступила поручителем перед АО «Интерпрогрессбанк» за ООО «ФЛЭТ и Ко» по Договору Поручительства № 18/2-п/25 от 10.06.2025. Задолженность ООО «ФЛЭТ и Ко» перед АО «Интерпрогрессбанк» по состоянию на 31.12.2025г составила 924 043 тыс. руб

6. Непрерывность деятельности

Обществом проведена оценка способности продолжать свою деятельность в течение 12 месяцев, следующих за отчетным годом:

1. По состоянию на 31.12.2025 г. краткосрочные обязательства Общества составили 3 005 725 тыс. руб. (на 31.12.2024 г. – 980 734 тыс. руб.) Оборотные активы на 31.12.2025 года составляли 294 854 тыс. руб., что выше аналогичных показателей по состоянию на 31.12.2024 г. – 271 531 тыс. руб. Сумма превышения краткосрочных обязательств над оборотными активами на 31.12.2025 г. составила 2 716 871тыс. руб. (на 31.12.2024 – 709 203 тыс. руб.).
2. Непокрытый убыток на 31.12.2025 г. составил сумму 1 309 506 тыс. руб. (на 31.12.2024г – 1 167 043 тыс. руб.).
3. Объем выручки за 2025 год составил 36 943 тыс. руб. и уменьшился по сравнению с

прошлым годом на 959 260 тыс. руб., валовая прибыль от продаж в 2025 году составила 18 902 тыс. руб., (в 2024 г общество получило убыток в размере 458 176 тыс. руб.).

4. На 31.12.2025 года стоимость чистых активов Общества составляет отрицательную величину в размере 1 308 496 тыс. руб. (на 31.12.2024г. (1 166 033 тыс. руб)).

В связи с этим руководство планирует принять следующие меры:

- Получать доходы от владения акциями АО "СЗ "АВТОКОМБИНАТ №1". АО "СЗ АВТОКОМБИНАТ №1», который является Специализированным застройщиком элитной недвижимости в центре г. Москвы. По завершению строительства элитной недвижимости через несколько лет, Общество рассчитывает получить дивиденды и выкупить элитную недвижимость по выгодным ценам с целью ее продажи. В 2026 году Общество планирует активно продавать объекты недвижимости.

Руководство в своих оценках учитывает, что Общество:

- соблюдает обязательства по оплате труда перед работниками;
- не имеет непогашенных в установленные сроки задолженностей перед контрагентами;
- не имеет неурегулированных претензий кредиторов;
- имеет на балансе ликвидные активы, которые будут приносить доходы в будущих периодах.

Руководство в своих оценках также учитывает, что Общество имеет положительное сальдо денежных потоков от текущих операций и будущие планы это предусматривают; не имеет просроченной задолженности перед бюджетом по налоговым обязательствам; соблюдает обязательства по оплате труда перед своими работниками; не имеет неурегулированных претензий кредиторов.

При необходимости погашения краткосрочной задолженности будут погашены финансовые вложения в виде выданных займов связанной стороне.

У Общества отсутствуют признаки банкротства, установленные ст. 3 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Таким образом, руководство Общества предпринимает необходимые действия, чтобы обеспечить способность Общества непрерывно продолжать деятельность и своевременно погашать обязательства. По мнению руководства, бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества правомерно подготовлена в соответствии с принципом допущения о непрерывности деятельности.

7. Информация по сегментам

Деятельность Общества осуществляется в одном географическом сегменте – г. Москва.

8. События после отчетной даты

По мнению руководства, у Общества отсутствуют факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год.

Генеральный директор
«31» марта 2026 г.



Д.Е. Майстренко