

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период				На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		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	За 2025 г.	4 898 002	-	-	-	-	-	-	-	4 898 002	-
	За 2024 г.	4 898 002	-	-	-	-	-	-	-	4 898 002	-
в том числе: Доля в уставном капитале	За 2025 г.	4 898 002	-	-	-	-	-	-	-	4 898 002	-
	За 2024 г.	4 898 002	-	-	-	-	-	-	-	4 898 002	-
Долгосрочные займы выданные	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	874 927	-	431 894	681 419	-	-	-	-	625 402	-
	За 2024 г.	148 880	-	-	-	-	-	-	-	874 927	-
в том числе: Краткосрочные займы выданные	За 2025 г.	874 927	-	431 894	681 419	-	-	-	-	625 402	-
	За 2024 г.	148 880	-	726 047	-	-	-	-	-	874 927	-
Итого	За 2025 г.	5 772 929	-	431 894	681 419	-	-	-	-	5 523 404	-
	За 2024 г.	5 046 882	-	-	-	-	-	-	-	5 772 929	-

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	4 898 002	4 898 002	4 898 002
в том числе: Доля в уставном капитале	4 898 002	4 898 002	4 898 002
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		затраты	Изменения за период						На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		сплистано		резерв под обесценение	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.	-	-	578 484	-	-	-	-	X	-	-	578 484	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-
в том числе: Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	573 476	-	-	-	-	-	-	-	573 476	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы на продажу	За 2025 г.	-	-	5 008	-	-	-	-	-	-	-	5 008	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Иные виды запасов- НДС, относящийся к незавершенному производству	За 2025 г.	-	-	113 482	-	-	-	-	-	-	-	113 482	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-	-	-	-

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		погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям Договора)	проценты, штрафы и иные начисления							
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	-	-	8 603	-	(6 639)	-	-	-	1 964	-	
	3а 2024 г.	7 644	-	-	126 104	-	-	(133 748)	-	-	-	
в том числе:												
Авансы по аренде (лизингу)	3а 2025 г.	-	-	8 603	-	(6 639)	-	-	-	1 964	-	
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы выданные	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Проценты по займам, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты	3а 2025 г.	7 644	-	-	126 104	-	-	(133 748)	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	133 805	-	123 267	270 160	(53 616)	-	-	32	473 648	(11 704)	
	3а 2024 г.	254	-	686	-	(883)	-	-	133 748	133 805	-	
в том числе:												
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	18	-	114 543	-	(52 534)	-	-	-	62 027	(11 704)	
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2024 г.	211	-	167	-	(360)	-	-	-	18	-	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	35	-	7 692	-	(34)	-	-	-	7 693	-	
Авансы по аренде (лизингу)	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по ЕНС	3а 2024 г.	4	-	1 002	-	(998)	-	-	-	8	-	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	-	-	27	-	(27)	-	-	-	-	-	
Расходы будущих периодов	3а 2024 г.	-	-	188	-	(198)	-	-	-	-	-	
Проценты по займам, подлежащие погашению менее чем через 12 месяцев после отчетной даты	3а 2025 г.	-	-	3	-	(23)	-	-	32	12	-	
Прочая	3а 2024 г.	133 748	-	-	270 160	-	-	-	-	403 908	-	
	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	133 748	133 748	-	
	3а 2024 г.	43	-	517	-	(521)	-	-	-	39	-	

Итого	За 2025 г.	133 805	-	131 870	270 160	(60 255)	-	X	475 612	(11 704)
	За 2024 г.	7 898	-	686	126 104	(883)	-	X	133 805	-

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	62 027	50 323	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	62 027	50 323	-	-	-	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период						На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)			списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям Договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано		
Долгосрочные обязательства -	3а 2025 г.	-	233 435	6 787	(6 639)	-	-	233 583	
всего	3а 2024 г.	4 288 695	1 849 796	879 439	(867 427)	-	(6 150 503)	-	
в том числе:									
Кредиты, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Займы, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты	3а 2024 г.	4 149 792	1 603 796	871 936	(867 427)	-	(5 758 097)	-	
Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)	3а 2025 г.	-	246 000	7 503	-	-	(392 406)	-	
всего	3а 2024 г.	138 903	233 435	6 787	(6 639)	-	-	233 583	
Краткосрочные обязательства -	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
всего	3а 2025 г.	6 153 779	2 974 702	1 687 811	(2 351 127)	-	-	8 465 165	
в том числе:									
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	888	95 452	-	(63 374)	-	-	32 966	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2024 г.	880	11 297	-	(11 289)	-	-	888	
Расчеты по аренде	3а 2025 г.	33	653 181	-	(610 241)	-	1 500	44 473	
всего	3а 2024 г.	2 618	13 266	240 516	(253 124)	-	-	6 153 779	
Кредиты, подлежащие погашению менее чем через 12 месяцев после отчетной даты	3а 2025 г.	5 760 452	1 849 054	1 679 086	(1 677 512)	-	-	7 611 080	
Займы, подлежащие погашению менее чем через 12 месяцев после отчетной даты	3а 2024 г.	1 703	-	240 516	(239 864)	-	5 758 097	5 760 452	
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	392 406	377 000	8 725	-	-	(1 500)	776 631	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	392 406	392 406	
Прочая	3а 2025 г.	-	15	-	-	-	-	15	
всего	3а 2024 г.	35	2 729	-	(2 731)	-	-	33	

Итого	За 2025 г.	6 153 779	3 208 137	1 694 598	(2 357 766)	X	8 698 748
	За 2024 г.	4 291 313	1 863 062	1 119 955	(1 120 551)	X	6 153 779

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	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			признано	погашено	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	35	250	211	74
	За 2024 г.	5	79	49	35
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	35	250	211	74
	За 2024 г.	5	79	49	35

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	18 695 553	123 553	123 553
в том числе:			
СБЕРБАНК ПАО	18 695 553	123 553	123 553

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	3 013	822
Отчисления на социальные нужды	646	213
Амортизация	-	-
Прочие затраты	10 771	11 296
Итого по элементам	14 430	12 331
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(578 484)	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	14 430	12 331

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-

*Текстовые пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах за 2025 год*

от 31 марта 2026 г

(пояснительная записка)

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр»*

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Град-Центр» составлена за отчетный 2025 год в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Настоящая пояснительная записка является неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр» за 2025 год, сформированной исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

1. Сведения об организации

1.1 Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр» (далее по тексту - «Общество»).

1.2 Сокращенное фирменное наименование Общества: ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр» (далее по тексту - «Общество»).

1.3 Место нахождения Общества (юридический и почтовый адрес): 109428, г. Москва, Рязанский проспект, д. 22, корп. 2, помещ. X, комн. 43, этаж 4.

1.4 Общество является микропредприятием, зарегистрировано в ЕГРЮЛ. Регистрирующий орган: 16 октября 2019 год, ОГРН 1197746617551, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде отсутствуют.

1.6 Сведения об учете в налоговом органе: ИНН 9721088470 КПП 772101001

1.7 Сведения об основных видах деятельности Общества: Код основного вида деятельности согласно ОКВЭД – 41.20 – строительство жилых и нежилых зданий.

В отчетном периоде были приобретены права по аренде земельного участка с кадастровым номером 77:03:0001013:4370 площадью 32 869 кв. м. расположенного по адресу: город Москва, внутригородская территория МО «Богородское», 4-ый проезд Подбельского, з/у 3А.

1.8 Списочная численность работающих на 31.12.2025г – 3 человека, среднегодовая за 2025 год - 3 человека.

1.9 Состав членов исполнительных и контрольных органов:

Генеральный директор: Мдивани Заза Валерианович – с 28.10.2022г по 21.08.2025г, Заяц Александр Семенович – с 22.08.2025г по настоящее время (Протокол общего собрания участников от 21.08.2025г);

Главный бухгалтер: Толмачева Виктория Викторовна – с 18.12.2023 г по настоящее время.

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах), обособленных подразделениях - Общество не имеет филиалов (представительств) и обособленных подразделений.

2. Сведения об Отчетности

Бухгалтерская отчетность подготовлена в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Отчетность Общества составлена в тыс. руб. и подлежит обязательному аудиту.

Информация, раскрываемая в бухгалтерской отчетности, формируется в порядке,

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр»*

установленном действовавшими федеральными стандартами бухгалтерского учета и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета в 2025 году, и в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

3. Сведения о чрезвычайных фактах

В отчетном периоде в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

4. Информация об уставном капитале и о членах органов управления

Уставный капитал Общества составляет 10 000,00 (Десять тысяч) рублей.

Структура органов управления ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр» в соответствии с Уставом Общества включает в себя:

- Участники Общества;
- Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

По состоянию на 01.01.2025 года участниками Общества являлись Кротов Денис Евгеньевич (доля владения - 50%), Рубинер Игорь Семенович (доля владения - 30%), ООО «СБЕРБАНК ИНВЕСТИЦИИ» (доля владения - 20%). В течение 2025 года отсутствовали изменения в составе участников Общества.

По состоянию на 31.12.2025 года Участниками Общества являлись:

ФИО участника	Номинальная стоимость доли, руб.	Размер доли	Сумма, руб.
Кротов Денис Евгеньевич	5 000 (Пять тысяч) рублей	50 %	5 000 (Пять тысяч) рублей
Рубинер Игорь Семенович	3 000 (Три тысячи) рублей	30%	3 000 (Три тысячи) рублей
ООО «Сбербанк Инвестиции»	2 000 (Две тысячи) рублей	20%	2 000 (Две тысячи) рублей

Уставный капитал оплачен полностью.

В отчетном периоде изменения в уставном капитале – отсутствовали.

5. Инвентаризация

По состоянию на 31.12.2025г проведена инвентаризация имущества, активов и обязательств Общества во исполнение приказа № 1-ИНВ от 27.12.2025г.

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

6. Раскрытие информации об Учетной политике

Бухгалтерский учет в Обществе ведется главным бухгалтером. Учет ведется с применением бухгалтерской программы 1С «Предприятие» 8.3, предназначенная для автоматизации ведения бухгалтерского, управленческого и налогового учета и составления отчетности.

Учетная политика Общества по бухгалтерскому учету утверждена приказом № 08-2019 от 02 декабря 2019г., с учетом вносимых изменений, в том числе от 31.12.2020г (в связи с переходом на применение правил ФСБУ 5/2019 «Запасы»), от 31.12.2021г (в связи с переходом на применение правил ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете»), изменений в связи с началом применения в бухгалтерском учете Общества с 01.01.2025 года правил ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская отчетность»

Изменения учетной политики не вызвали последствий изменения бухгалтерской отчетности по предыдущим периодам, так как объекты учета отсутствовали и корректировки не требовались.

Учетная политика разработана с учетом особенностей, учитывающих осуществляемые Обществом виды деятельности и совершаемые хозяйственные операции, на основе следующих действующих нормативных документов, в частности:

- ✓ Федерального Закона РФ от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- ✓ Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. N 34н (в редакции от 25.10.2010 г. № 132 н.), за исключением части Понятия и оценка НЗП;
- ✓ Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организаций» (ПБУ 1/2008, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 г. N 106н (в редакции изменений от 08.11.2010 № 144н);
- ✓ Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утвержденных приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. N 94н (в редакции от 08.11.2010 г. № 142н)

При раскрытии информации об активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных строки отчетности составляет не менее 5 процентов.

Основные положения Учетной политики:

Учет Основных средств

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

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр»*

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей за единицу.

Затраты на приобретение, создание актива, удовлетворяющего условиям пункта 4 ФСБУ 6/2020, первоначальной стоимостью до 100 000 (сто тысяч рублей включительно), признаются расходами периода, в котором они понесены. Учет и контроль за наличием и движением таких активов ведется на забалансовом счете по местам использования и материально-ответственным лицам.

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Срок полезного использования (СПИ) объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Амортизация по амортизируемым объектам ОС начисляется линейным способом, ежемесячно, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Основные средства, приобретенные для предоставления за плату во временное пользование, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

Учет арендованных основных средств осуществляется Обществом по правилам ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и в соответствии с рекомендацией Фонда "НРБУ "БМЦ" Р-92/2018-КПР «Права пользования активами» отражаются в составе строки 1150 Бухгалтерского баланса «Основные средства».

Общество применяет пункт 11 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Ставки дисконтирования для определения приведенной стоимости будущих арендных платежей по пункту 15 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» рассчитываются исходя из ключевой ставки ЦБ плюс/минус спред между процентными ставками по кредитам нефинансовых организаций (НО) в рублях на срок свыше 1 года за соответствующий месяц, рассчитанный в утвержденном Учетной политикой Общества порядке, на основе данных Банка России, опубликованных на официальном сайте в интернете в ежемесячных Статистических бюллетенях "Кредитование субъектов малого и среднего предпринимательства", в разрезе по Центральному федеральному округу по разделу Строительство.

Учет Нематериальных активов

Учет Нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с требованиями ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденного Приказом Минфина РФ № 86н от 30.05.2022г.

Актив относится к НМА, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей за единицу.

Затраты на приобретение, создание актива, удовлетворяющий условиям пункта 4 ФСБУ 14/2022, первоначальной стоимостью до 100 000 (ста тысяч рублей включительно), признаются расходами периода, в котором они понесены.

НМА учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Срок полезного использования НМА определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого актив будет приносить экономические выгоды.

Амортизация по объектам НМА начисляется линейным способом, ежемесячно, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта НМА в учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Учет Запасов

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

Общество классифицирует Запасы по видам в соответствии с пунктами 3 и 5 ФСБУ 5/2019:

- материалы, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- незавершенное производство.

Единицей учета материалов, готовой продукции, товаров является номенклатурный номер, по незавершенному производству – объект строительства.

Материалы (далее - МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости.

В составе незавершенного производства учитываются прямые расходы, связанные с осуществлением основной деятельности Общества – расходы по строительству Объекта группируются на счете 20.01.1 «Основное производство». По окончании строительства и получения Разрешения на ввод Объектов себестоимость незавершенного производства в разрезе Объектов списывается со счета 20.01.1 на счета по учету Готовой продукции (при реализации по договорам участия в долевом строительстве) и/или Товаров на складе (при реализации по договорам купли-продажи).

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства объектов, передаваемых участникам по договорам долевого строительства.

К таким расходам, в частности, относятся: плата за аренду и выкуп земельных участков, предоставленных на период проектирования и строительства, включая процентные расходы по арендным обязательствам; амортизация права пользования активом (ППА); расходы по услугам Технического заказчика; расходы на подготовку площадки для строительства и прочие аналогичные расходы.

Для распределения расходов, накопленных до получения Разрешения на строительство, и во время строительства, используются площади, указанные в Разрешении на строительство.

По окончании строительства общие расходы, накопленные по строящимся Объектам, распределяются между входящими в состав Объектов жилыми и нежилыми помещениями одновременно, в момент получения Разрешения на ввод Объектов, пропорционально их площади.

Иные объекты, затраты на строительство которых не включаются в себестоимость передаваемых покупателям объектов, выделяются в отдельные объекты учета незавершенного производства на счете 20.01.1 для формирования достоверной себестоимости их строительства.

Учет Финансовых Вложений

Учет финансовых вложений Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденного Приказом Минфина РФ от 10 декабря 2002 г. N 126н.

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр»*

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

В первоначальную стоимость финансовых вложений, приобретенных за плату, включаются затраты на их приобретение, включая услуги кредитных организаций за открытие аккредитивов и иные аналогичные расходы, непосредственно связанные с приобретением финансовых вложений.

Учет Доходов и Расходов

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ № 32н от 06.05.1999г.

1. Доходы Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

1.1. К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- доходы от оказания услуг Застройщика по договорам долевого участия (ДДУ). Доходом/убытком признается разница между суммой средств, полученных по каждому ДДУ и себестоимостью строительства передаваемого объекта. Финансовый результат определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством объекта, с учетом положительных (доход) и отрицательных (убыток) разниц по всем ДДУ и отражается на счетах учета доходов/расходов по обычным видам деятельности;
- доходы от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве;
- доходы от реализации объектов недвижимости в виде готовой продукции и/или товаров.

Доходы признаются:

- по объектам долевого строительства – на дату подписания акта приема-передачи объектов долевого строительства дольщикам;
- доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, - на дату государственной регистрации договора уступки права требования;
- по договорам купли-продажи объектов недвижимости – на дату государственной регистрации перехода права собственности на объекты к покупателям.

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

1.2. Прочими признаются доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности.

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

Расходы Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр»*

- прочие расходы.

2.1. Бухгалтерский учет прямых расходов по обычным видам деятельности ведется по номенклатурным группам – объектам строительства.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- прямые расходы, формирующие себестоимость оказываемых услуг (работ, выпуска готовой продукции), в том числе проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование целевых кредитных денежных средств, подлежащих включению в стоимость инвестиционного актива. В периодах отсутствия выручки по основной деятельности на конец месяца прямые расходы образуют дебетовое сальдо на счетах учета и формируют стоимость незавершенного производства.

- коммерческие расходы - включают в себя:

- рекламные расходы;

- иные аналогичные расходы.

Расходы на рекламу до окончания строительства отражаются обособленно и накапливаются до получения Разрешения на ввод Объектов в аналитическом разрезе по объектам (номенклатуре) и статьям затрат, в качестве затрат, не увеличивающих себестоимость строящихся Объектов.

- управленческие расходы – включают в себя зарплату сотрудников, не занятых производством или выполнением работ и услуг, с учетом страховых взносов, затраты на аренду офисного помещения, оплату услуг Интернета, аудиторские, нотариальные, консультационные и прочие услуги.

На конец каждого отчетного периода управленческие расходы в полной сумме списываются на финансовый результат, кроме управленческих расходов, которые непосредственно связаны с производством продукции. Такие расходы относятся на себестоимость незавершенного производства (продукции).

Расходы признаются в том периоде, в котором имели место, независимо от даты их оплаты.

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

Прочими расходами Общества являются, в частности: проценты, комиссии и иные платежи, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами Бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных Обществом убытков; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества в отчетности показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

Учет кредитов и займов Общество осуществляет с применением Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008) Приказ Минфина России от 06.10.2008 № 107н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008)» (Зарегистрировано в Минюсте России 27.10.2008 № 12523).

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр»*

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

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

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

В расходы Общества по заемным средствам включаются:

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

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

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 (двенадцать) месяцев.

Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 5 (пять) процентов от балансовой стоимости активов организации на последнюю отчетную дату, предшествующую дате приобретения, дате начала сооружения и (или) изготовления актива.

Проценты по целевым займам и кредитам, полученным для финансирования работ по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта строительства, на условиях Федерального Закона от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта строительства при наличии следующих условий:

расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта строительства подлежат признанию в бухгалтерском учете:

расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта строительства, подлежат признанию бухгалтерском учете;

начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта строительства (поданы документы на получение либо получено Разрешение на строительство Объекта, или получено разрешенное использование по земельному участку – под строительство).

С первого числа месяца, следующего за месяцем получения Разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию, проценты прекращают включаться в стоимость Объекта и начинают учитываться на счете 91.02 «Прочие расходы».

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов Общества

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр»*

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

Оценочные обязательства признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий и отражают сумму расходов, которые понадобятся, чтобы его погасить:

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

Учет расчетов по налогу на прибыль

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль организаций и соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Учет сумм отложенных налоговых активов (ОНА) и отложенных налоговых обязательств (ОНО) ведется Обществом развернуто. Информация о суммах постоянных и временных разниц, формирующих ОНА и ОНО, отражается непосредственно на счетах бухгалтерского учета.

Величина чистой прибыли Общества рассчитывается путем уменьшения прибыли до налогообложения на величину условного расхода, скорректированную на суммы постоянного налогового расхода, увеличения ОНА и ОНО отчетного периода (так называемый способ отсрочки).

Прочее

При раскрытии информации об активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период существенной признается сумма, отношение которой к строке отчетности составляет не менее 5 процентов.

7. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

В связи с началом применения в бухгалтерском учете Общества с 01.01.2025 года правил ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская отчетность» формы Бухгалтерского баланса, основанной на образцах форм, приведенных в Приложениях № 3 - 8 к ФСБУ 4/2023, детализация по видам Запасов (строка 1210), Налога на добавленную стоимость (строка 1220) и Дебиторской задолженности (строка 1230) приведена в соответствии с новыми правилами, в том числе по сопоставимым показателям.

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр»*

Строка 1110 Бухгалтерского баланса «Нематериальные активы»

Показатели	тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Создание сайта (https://aurum-time.ru/)	370	0	0
Товарный знак "Auroom Time"	8 645	0	0
Товарный знак "АТ"	57	0	0
Товарный знак "АУРУМ ТАЙМ"	356		
ИТОГО	9 428	0	0

На начало отчетного периода показатели в части капитальных вложений на приобретение НМА отсутствовали.

В течении периода поступили НМА в сумме 9 428 тыс. руб.

По строке 1110 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2025 г НМА отражены в сумме 9 428 тыс. руб.

В течение отчетного периода объекты НМА к учету не принимались.

Изменение первоначальной стоимости объектов НМА и их переоценка в 2025 году не производились. Операции по выбытию объектов НМА в течение 2025 года отсутствуют.

Строка 1150 Бухгалтерского баланса «Основные средства»

В составе внеоборотных активов в разделе I бухгалтерского баланса за 2025 год по строке 1150 «Основные средства» отражены собственные основные средства, составляющие группу «Временные здания и сооружения» и учтенные на счете 01.01, в сумме 5 332 тыс. руб., в том числе:

- Комплектная трансформаторная подстанция наружной установки (КТПН) 630/10/0,4– дата постановки на учет – 09.12.2025г, срок полезного использования – 49 месяцев, первоначальная стоимость – 5 332 тыс. руб.

Объект основных средств предназначен и фактически используются для снабжения электричеством Объекта, приобретен за плату, расчеты за него неденежными средствами отсутствуют.

Амортизационные начисления по объекту основных средств не производилась, в связи с тем, что амортизация по всем объектам начисляется линейным способом, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем постановки объектов на учет.

Изменение первоначальной стоимости объекта основных средств, переклассификация в долгосрочные активы к продаже и переоценка в 2025 году не производились.

Операции по выбытию собственных объектов основных средств в течение 2025 года отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2025 года проведена проверка элементов амортизации объектов основных средств на соответствие условиям их использования, в результате которой установлено, что сроки полезного использования, способ амортизации и ликвидационная

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр»**

стоимость, установленные в момент принятия объектов к учету, с 01.01.2025 будут применяться без изменений.

В результате проведенной проверки на обесценение основных средств установлено, что балансовая стоимость основных средств не изменилась.

Критерий существенности информации о малоценных основных средствах (МОС) и стоимостной критерий для отнесения объектов основных средств к МОС по состоянию на 31.12.2025г будут применяться в дальнейшем без изменений.

Собственные объекты основных средств с ограничением имущественных прав, в том числе находящиеся в залоге, отсутствуют.

Объекты основных средств, учитываемые в составе доходных вложений в материальные ценности, а также предоставленные другими лицами, в составе собственных основных средств Общества отсутствуют.

В составе строки 1150 баланса также отражены права пользования активами (ППА):
- земельным участком с кадастровым номером 77:03:0001013:4270 по договору аренды, по которому переход права собственности на предмет аренды к арендатору не предусмотрен.

Расшифровка строки 1150 «Основные средства» (тыс. руб.):

Показатели	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Стр. 1150 «Основные средства»	237 939	-	-
в том числе:			
Основные средства, пригодные к использованию	5 332		
Права пользования активами – всего	232 607	-	-
из них:			
Земельный участок кадастровый номер 77:03:0001013:4370	232 607	-	-

Земельный участок предназначен для осуществления основной деятельности Общества:– для строительства Многофункционального жилого комплекса с подземной автостоянкой и учебно-вспомогательного комплекса на 275 мест, расположенного по адресу: город Москва, внутригородская территория МО «Богородское», 4-ый проезд Подбельского, з/у 3А. Участок используются в указанных целях и иных ограничений использования предмета аренды договор аренды не предусматривает.

При оценке обязательства по аренде срок полезного использования предмета аренды установлен в соответствии с условиями договора.

При первоначальной оценке обязательства по аренде срок полезного использования предметов аренды был установлен равным периодам аренды, предусмотренным в договорах аренды.

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр»*

Для определения приведенной стоимости будущих арендных платежей, применялись ставки дисконтирования, рассчитанные исходя из ключевой ставки ЦБ на дату получения предметов аренды плюс/минус спред между процентными ставками по кредитам нефинансовых организаций (НО) в рублях на срок свыше 1 года за соответствующий месяц, рассчитанный в утвержденном Учетной политикой Общества порядке, на основе данных Банка России, опубликованных на официальном сайте в интернете в ежемесячных Статистических бюллетенях "Кредитование субъектов малого и среднего предпринимательства", в разрезе по Центральному федеральному округу по разделу Строительство.

По условиям договора аренды отсутствуют платежи, произведенные до даты предоставления предмета аренды, переменные арендные платежи, затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды и при оценке задолженности по аренде - не учитывались.

В отчетном периоде произведена инвентаризация расчетов по определению стоимости ППА и арендных обязательств по земельному участку.

По состоянию на 31.12.2025г балансовая стоимость обязательств по аренде отражена в отчетности по строке 1450 Бухгалтерского баланса в сумме 233 583 тыс. руб. и по строке 1550 баланса – 0 тыс. руб., авансовые платежи по арендным договорам включены в состав дебиторской задолженности по строке 1230 баланса в сумме 1 964 тыс. руб.

Право пользования земельным участком с кадастровым номером 77:03:0001013:4270 амортизируется линейным способом, начиная с ноября 2025г. Сумма начисленной амортизации за отчетный период составила 828 тыс. руб.

Сумма процентных расходов, начисленных на задолженность по арендным платежам, за отчетный период составила 6 788 тыс. руб., за весь период аренды – 1 384 250 тыс. руб. В соответствии с учетной политикой Общества сумма процентных расходов включена в балансовую стоимость незавершенного производства строящихся объектов строительства.

Информация о долгосрочном договоре аренды на 31.12.2025г (в соответствии с МСФО (IFRS) 16):

1. Переменные арендные платежи, не включенные в оценку обязательства по аренде по долгосрочному договору аренды, а также будущие потенциальные денежные оттоки, не отражаемые при оценке обязательства по аренде, отсутствуют.
2. Доходы или убытки, обусловленные операциями продажи с обратной арендой, отсутствуют.
3. Активы в форме ППА не являются инвестиционной недвижимостью, предназначены для использования в основной деятельности Общества - строительство Объекта.
4. Аренда, срок которой еще не начался, по которой есть договорные обязательства, отсутствует.

В отчетном периоде, на основании подпункта б) пункта 11 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», Общество не признавало предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде и учитывает арендованное имущество на забалансовом счете 001 по следующим краткосрочным договорам аренды

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр»**

№ п/п	Договор	Срок действия договора	Арендуемый объект (наименование, адрес)	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	На 31.12.2025г по кадастровой стоимости, тыс. руб.
1	Договор аренды № НА-21-2024-Д от 01.03.2024	с 01.03.24 до 31.01.25	Нежилое помещение по адресу: Москва, Рязанский пр-т, дом 22 корп.2, помещение X, комната 43	77:04:0002006:15964	27,2	1 840
2	Договор аренды № НА-53-2025-Д от 01.02.2025	с 01.02.25 до 31.12.25				
3	Договор аренды № НА-63-2026-Д от 23.12.2025	с 01.01.26 до 30.11.26				

Арендуемое нежилое помещение используется Обществом для офисных целей. Затраты, связанные с поступлением предмета аренды по указанным договорам и приведением его в пригодное для использования состояние, отсутствуют.

Арендная плата по договору № НА-21-2024-Д от 01.03.2024г. составляет 35,00 тыс. руб. в месяц, Без НДС, в соответствии со ст. 346.12 и 346.13 гл. 26.2 Налогового Кодекса РФ. Сумма арендных платежей за период с 01.01.25г. по 31.01.25г. составила 35 тыс. руб.

Арендная плата по договору № НА-53-2025-Д от 01.02.2025г. составляет 41,00 тыс. руб. в месяц, Без НДС, в связи с тем, что Арендодатель применяет упрощенную систему налогообложения и использует освобождение от обязанностей плательщика НДС на основании п.1 ст. 145 Налогового Кодекса РФ. Сумма арендных платежей за период за период с 01.02.25г. по 31.12.25г. составила 449,00 тыс. руб.

Арендная плата по договору № НА-63-2026-Д от 23.12.2025г. составляет 43,50 тыс. руб. в месяц, Без НДС, в связи с тем, что Арендодатель применяет автоматизированную упрощенную систему налогообложения (АУСН). Сумма арендных платежей за весь период действия договора составит 479 тыс. руб.

Сумма арендных платежей по указанным краткосрочным договорам равномерно учитывается в течение срока аренды в качестве расхода в составе общехозяйственных расходов Общества.

Строка 1170 Бухгалтерского баланса «Финансовые вложения»

тыс. руб.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр»**

Виды показателей	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Инвестиции в дочерние общества	4 898 002	4 898 002	4 898 002
Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев	-	-	148 880
ИТОГО	4 898 002	4 898 002	5 046 882

По строке «Инвестиции в дочерние общества» отражена Доля в Уставном капитале компании ООО «Альфапласт» в размере 100% в сумме 4 898 002 тыс. руб.

По строке «Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев» отражены выданные заемные обязательства по договору № ГРЦ-АФП/23 от 09.08.2023г., заключенного на сумму 1 700 000 тыс. руб., сроком до 30.07.2026г.

В течении всего срока использования заемные обязательства из долгосрочных заемных обязательств были переклассифицированы в краткосрочные заемные обязательства и отражены в строке 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)».

Выбытие финансовых вложений не осуществлялось.

Строка 1180 Бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые активы»

тыс. руб.

Виды активов и обязательств	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Арендные обязательства	402 761	-	-
Убыток текущего периода	366 181	273 880	86 605
Издержки обращения	21	-	-
Расходы будущих периодов	579	579	463
Резервы по сомнительным долгам	2926	-	-
Убытки прошлых лет	360 485	86 605	0
ИТОГО	1 132 953	361 064	87 068

Строка 1210 Бухгалтерского баланса «Запасы»

тыс. руб.

Показатели	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Незавершенное производство	573 476	-	-
Расходы на продажу	5 008	-	-
НДС при строительстве МКД	113 482	-	-
ИТОГО	691 996	-	-

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр»**

По строке «Незавершенное производство» отражена сумма накопленных прямых расходов, связанных с осуществлением основной деятельности и учтенных на счете «Основное производство» по объектам строительства, предназначенным для продажи, в аналитическом разрезе по статьям затрат.

В целях учета процентов, уплачиваемых Обществом за предоставление в пользование целевых кредитных средств, строящийся Объект признан Инвестиционным активом. За 2025 год в стоимости незавершенного производства по его созданию учтены начисленные проценты в размере 51 тыс. руб., за период с начала строительства – 51 тыс. руб.

За отчетный 2025 год выручка по произведенным затратам основного производства не признана, списание накопленных прямых расходов на счета по учету готовой продукции не производилось.

В накопленных расходах на продажу учтены расходы на рекламу:

Показатели	тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расходы на рекламу	5 008	-	-
ИТОГО	5 008	-	-

Расходы на продажу накапливаются на счетах Бухгалтерского баланса и будут признаны прочими расходами по обычным видам деятельности в отчетном месяце, в котором будет признана выручка - после получения Разрешения на ввод Объектов в эксплуатацию. Порядок признания расходов утвержден Учетной политикой и приведен в настоящей пояснительной записке выше, в пункте 7 «Раскрытие информации об Учетной политике», в разделе «Учет Доходов и Расходов», в части - Коммерческие расходы.

Строка 1220 Бухгалтерского баланса «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»

тыс. руб.

Показатели	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
НДС по приобретенным НМА	1 724	-	-
НДС по приобретенным услугам	721	-	-
ИТОГО	2 445	-	-

На конец отчетного 2025 года по строке 1220 числится НДС, относящийся к общехозяйственной деятельности Общества, НДС и по приобретенным НМА.

Строка 1230 Бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность»

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Общества информации о дебиторской и кредиторской задолженности (расчетах с дебиторами и кредиторами) производится в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр»*

и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н.

Дебиторской задолженностью признается задолженность, которая является следствием определенных действий или бездействия другого контрагента (дебитора) по отношению к Обществу и связана с требованием Общества получить денежные средства, иное имущество, принять результат выполненных работ или оказанных услуг, совершить иные действия в свою пользу, возникающие в силу договора, закона или другой правовой нормы, а также обычаев делового оборота.

Дебиторская задолженность разделяется на долгосрочную и краткосрочную.

Структура дебиторской задолженности, с учетом резерва по сомнительным долгам, на 31.12.2025 г. представлена следующими данными:

тыс. руб.

Показатели	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	50 323	18	211
Сальдо по ЕНС	8	4	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	-	-	10
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	7 693	35	33
Проценты по займам, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты	-	-	7 644
Проценты по займам, подлежащие погашению менее чем через 12 месяцев после отчетной даты	403 908	133 748	
Авансы по аренде (лизингу)	1 964	-	-
Расходы будущих периодов	12	-	-
ИТОГО	463 908	133 805	7 898

По состоянию на 31.12.2025г вся дебиторская задолженность Общества, отраженная по строке 1230, числится как краткосрочная, подтверждена актами сверки взаиморасчетов, задолженность покупателей отсутствует.

За отчетный 2025 год зачет авансов поставщикам в счет оплаты выполненных работ и услуг производился по мере подписания актов выполненных работ и услуг.

Наибольший удельный вес в структуре дебиторской задолженности на конец отчетного периода имеет статья «Проценты по займам, подлежащие погашению менее чем через 12 месяцев после отчетной даты», она отражает краткосрочную дебиторскую задолженность, образовавшуюся в следствии условий договора займа, по которому срок возврата выданных денежных средств и начисленных процентов не позднее 30.07.2026г.

В связи с наличием дебиторской задолженности, признанной сомнительной, которая не погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспечена соответствующими гарантиями, на 31.12.2025 г. создан резерв по сомнительным долгам на счете 63. Сомнительной признается дебиторская задолженность по начисленной задолженности поставщиков, получивших предоплату и не предъявившие первичные документы по выполнению работ, поставщиков не вернувших перечисленную им предоплату, покупателей несвоевременно погасивших дебиторскую задолженность.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр»**

Резервы по сомнительным долгам, сумма которых отражается в составе Дебиторской задолженности:

- со сроком возникновения свыше 90 календарных дней, сумма создаваемого резерва включается в полном размере суммы задолженности;
- со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) в сумму резерва включается 50 процентов от суммы задолженности;
- со сроком возникновения до 45 дней - не увеличивает сумму создаваемого резерва.

В случае поступления оплаты по дебиторской задолженности, или возврата денежных средств, или закрытия документами дебиторской задолженности, на которую ранее были образованы резервы (или изменения данных надежности контрагента в положительную сторону), суммы резервов восстанавливаются. В бухгалтерском учете суммы восстановленных резервов отражаются по дебету счета 63 «Резервы по сомнительным долгам» в корреспонденции со счетом 91 «Прочие доходы и расходы».

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за 2024-2025г., с учетом резерва по сомнительным долгам, приведена в табличных Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в Разделе 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности».

Строка 1240 Бухгалтерского баланса «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)»

тыс. руб.

Показатели	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
В том числе:			
Займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев	625 402	874 927	-
ИТОГО	625 402	874 927	-

В Бухгалтерском балансе по строке 1240 за 2025г. отражена сумма выданных займов в размере 625 402 тыс. руб.

Остаток неисполненных обязательств на 31.12.2025г. составляет 1 074 598 тыс. руб.

Оставшаяся сумма кредитных средств в полном объеме доступна для использования Обществом, ограничения отсутствуют и Общество намерено получить ее на условиях договора займа для достижения целей, заявленных при его заключении.

Начисленные проценты отражены по строке 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса.

Строка 1310 Бухгалтерского баланса «Капитал»

тыс. руб.

Показатели	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Уставный капитал	10	10	10
Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1 200 000	1 200 000	1 200 000
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(2 190 678)	(1 083 384)	(348 461)
ИТОГО	(990 668)	116 626	851 549

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр»**

За отчетный период изменения в Уставный капитал не вносились.

На 01.01.2025г. нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) составлял – (1 083 384) тыс. руб. В связи с тем, что управленческие расходы текущего периода превысили доходы, сумма непокрытого убытка увеличилась на 1 107 294 тыс. руб., и на 31.12.2025г. составляет 2 190 678) тыс. руб.

Строка 1400 Бухгалтерского баланса «Долгосрочные обязательства»

тыс. руб.

Показатели	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1. строка 1410 «Заемные средства»	-	-	4 288 695
в том числе:			
Кредиты, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты	-	-	4 144 171
Займы, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты	-	-	135 642
Проценты по кредитам, подлежащие капитализации	-	-	5 620
Проценты по займам, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты	-	-	3 262
2. строка 1420 «Отложенные налоговые обязательства»	402 795	-	-
по видам обязательств:			
по внеоборотным активам	21	-	-
по кредиторской задолженности	344 365	-	-
по незавершенному производству	257	-	-
по основным средствам (ППА)	58 152	-	-
3. строка 1450 «Прочие обязательства»	233 583	-	-
в том числе: Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)	233 583	-	-
ИТОГО	636 378	-	4 288 695

В составе строки 1410 баланса по состоянию на 31.12.2025г. задолженность отсутствует.

Прочие обязательства, отраженные по строке 1450 баланса на 31.12.2025 года в сумме 233 583 тыс. руб., являются обязательствами по договору долгосрочной аренды, по которому признано ППА и обязательство по аренде, информация по нему приведена выше, в Расшифровке строки 1150 «Основные средства».

Строка Бухгалтерского баланса 1500 «Краткосрочные обязательства»

тыс. руб.

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1. стр. 1510 «Заемные средства»	8 387 711	6 152 858	1 703

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр»**

в том числе:			
Проценты по кредитам, подлежащие погашению менее чем через 12 месяцев после отчетной даты	3 046	2 355	1 703
Кредиты, подлежащие погашению менее чем через 12 месяцев после отчетной даты	7 597 021	5 747 967	-
Проценты по кредитам, подлежащие капитализации	11 013	10 130	-
Займы, подлежащие погашению менее чем через 12 месяцев после отчетной даты	757 142	381 642	-
Проценты по займам, подлежащие погашению менее чем через 12 месяцев после отчетной даты	19 489	10 764	-
2. стр. 1520 «Кредиторская задолженность»	77 454	921	915
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	32 966	888	880
Расчеты по налогам и сборам	15	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	44 473	33	35
Обязательство по аренде			
3. стр. 1540 «Оценочные обязательства»	74	35	5
в том числе: Резерв на оплату отпусков	74	35	5
4. стр. 1550 «Прочие обязательства»	-	-	-
в том числе: Краткосрочные обязательства по аренде (лизингу)	-	-	-
ИТОГО	8 465 239	6 153 814	2 623

Кредиторской задолженностью признается задолженность, которая является следствием определенных действий или бездействия Общества по отношению к другому контрагенту (кредитору) и связана с требованием контрагента передать денежные средства, иное имущество, результат выполненных работ или оказанных услуг, совершить иные действия в пользу этого лица, возникающие в силу договора, закона или другой правовой нормы, а также обычаев делового оборота.

Кредиторская задолженность разделяется на долгосрочную и краткосрочную.

На отчетную дату кредиторская задолженность, указанная по строке 1520 баланса, подтверждена актами сверки взаимных расчетов с поставщиками и подрядчиками.

По состоянию на 31.12.2025г. числится задолженность:

1. По кредиту банка, полученному по договору невозобновляемой кредитной линии № 380V00HXQ от 26.04.2023г. (далее - договор НКЛ), на следующих условиях:

- цели – финансирования затрат по договору купли-продажи по приобретению 100% долей в уставном капитале ООО «Альфапласт», владеющего правами на земельный участок, расположенный по адресу: 4-й проезд Подбельского, вл.3, с целью дальнейшей реализации проекта по строительству Многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой. Оплаты комиссий по банковским услугам, а также на цели финансирования/рефинансирования затрат в т.ч. на цели предоставления займа по договору

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр»*

№ГРЦ-АФП/23 от 09.08.2023г., для реализации Проекта;

- лимит задолженности по кредитной линии – 6 682 500 тыс. руб.;

- дата окончательного погашения – 30.07.2026г.;

- процентная ставка (далее - Базовая процентная ставка) – устанавливается на каждый рабочий день по формуле, исходя из суммы ключевой ставки Банка России и с применением специальной расчетной ставки 5,5 % годовых;

- начисление процентов – проценты начисляются на сумму фактической ссудной задолженности по кредиту начиная с даты, следующей за датой образования задолженности по ссудному(ым) счету(ам) (включительно), и по дату полного погашения кредита (включительно);

- уплата процентов – текущая часть процентной ставки в размере 5% годовых начисляется «ежеквартально» и уплачивается «28» числа последнего месяца каждого календарного квартала и в дату полного погашения кредита;

- капитализация – капитализируемая часть процентной ставки, определяется, как разница между Базовой процентной ставкой и текущей частью процентной ставкой. Капитализируемая часть процентной ставки подлежит капитализации путем прибавления к основному долгу «ежеквартально» «28» числа последнего месяца каждого календарного квартала и уплачивается в дату полного погашения кредита;

- плата за пользование лимитом – начисляется в размере 0,4 процентов годовых от свободного остатка лимита. Уплачивается в даты уплаты процентов - «28» числа последнего месяца каждого календарного квартала и в дату полного погашения кредита, в сумме начисленной на указанные даты (включительно) платы, в валюте кредита;

- обеспечения и поручительства:

а) договор залога доли в Уставном капитале Общества физического и юридического лица;

б) договоры поручительства физического и юридического лица;

в) договоры ипотеки – залога прав аренды земельного участка Общества и прав общей долевой собственности на земельный участок физического и юридического лица;

г) договор залога ценных бумаг физического лица;

д) договоры поручительства физического и юридического лица

е) договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью юридического лица.

В обеспечение обязательств, вытекающих из Договора НКЛ, Обществом были подписаны:

- договор залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № Д303_380В00НХQ от 06.07.2023г. - залог права собственности доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью «Альфапласт», по согласованной стоимости предмета залога 123 553 тыс. руб. Сумма выданного обеспечения числится за балансом Общества.

- договор залога залогового счета №Д304_380В00НХQ от 11.02.2026г. – залог права в отношении всей суммы денежных средств, находящихся на залоговом счете № 40702810938720019738, в размере 44 000 тыс. руб. Сумма выданного обеспечения числится на счете 55 Бухгалтерского учета Общества.

Данные сделки являлись крупными сделками для Общества и одобрены участниками Общества.

Общая сумма краткосрочного кредитного обязательства по договору НКЛ на 31.12.2025 года составляет 7 611 080 тыс. руб., в том числе:

- сумма полученного целевого кредита за весь срок действия кредитного договора – 5 084 867 тыс. руб., в том числе за 2025г. – 497 853 тыс. руб.;

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр»*

- капитализируемая часть, которая прибавляется к сумме полученного кредита – 2 512 154 тыс. руб., в том числе за 2025г. – 1 351 201 тыс. руб.;

Кредит получен денежными средствами на расчетный счет Общества, использован по целевому назначению;

- сумма начисленных процентов за пользование кредитными средствами– 14 059 тыс. руб., в том числе проценты, подлежащие погашению в конце 1 квартала 2026г. – 3 046 тыс. руб., проценты подлежащие капитализации 11 013 тыс. руб.;

- плата за пользование лимитом, подлежащая погашению в 1 квартале 2026г. – 13 тыс. руб., отраженные в строке 1520 «Кредиторская задолженность» - «Расчеты с разными кредиторами и дебиторами».

С учетом изменений ключевой ставки Банка России, которая является составляющей частью процентной ставки для расчета по кредиту, минимальная среднемесячная расчетная процентная ставка за 2025 год составила 22,90% годовых, максимальная среднемесячная – 27,90% годовых.

За 2025 год сумма процентов, учтенная как прочие расходы, составила 1 679 034 тыс. руб., за весь период кредитования – 3 220 386 тыс. руб.

Операции по возврату кредита банка и уплате процентов в отчетном периоде отсутствуют.

Сумма погашенных процентов за 2025г. составляет – 326 311 тыс. руб.

Остаток неисполненного обязательства банка по договору НКЛ составляет 397 633 тыс. руб.

Оставшаяся сумма кредитных средств **в полном объеме доступна для использования Обществом, ограничения отсутствуют** и Общество намерено получить ее на условиях договора НКЛ для достижения целей, заявленных при его заключении.

1. *По займам* на общую сумму 776 631 тыс. руб.

Займы получены денежными средствами на расчетный счет Общества по заключенным договорам займов.

Общая сумма полученных займов по состоянию на 31.12.2025г. - 757 142 тыс. руб.

В течение отчетного 2025 года займы были получены займы:

- по договору займа от 20.08.2025г. - 44 000 тыс. руб.;

- по договору №КДЕ-ГЦ/23 от 30.04.2023г. – 333 000 тыс. руб.

Операции по возврату займов отсутствуют.

Начислены проценты за 2025г. – 8 725 тыс. руб., по состоянию на отчетную дату – 19 489 тыс. руб.

Согласно Устава Общества, все договоры займа, независимо от суммы, подписаны на основании Решений об одобрении участников.

Договоры займа исполнены займодавцем полностью в соответствии с условиями договоров.

Во исполнение Соглашения о порядке удовлетворения требований кредиторов № МС01_380В00НХQ от 26.04.2023г сроки погашения займов по условиям договоров установлены - не ранее даты окончательного погашения кредита по договору НКЛ – 30.07.2026г. На этом основании задолженность по договорам займа в полной сумме признана краткосрочной и отражена в балансе в составе строки 1510.

В связи со смертью кредитора по договорам займа в августе 2025г открыто наследственное дело. Операции по договорам займов были отражены в строке 1520 «Кредиторская задолженность» - «расчеты с разными дебиторами и кредиторами» в сумме 1 500 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2025 года и на дату настоящей пояснительной записки

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр»**

информация о наследниках в Общество не поступала.

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности за 2024-2025г, включая информацию по займам и кредитам, приведена в табличных Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в разделе 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

8. Комментарии к Отчету о финансовых результатах.

За отчетный период у Общества отсутствуют выручка от основного вида деятельности и себестоимость продаж.

В составе управленческих расходов Общества по строке 2220 Отчета учтены следующие общехозяйственные расходы:

Статьи затрат	тыс. руб.	
	2025 год	2024 год
Расходы на оплату труда	(3 013)	(822)
Страховые взносы, включая страхование от несчастных случаев и травматизма	(646)	(212)
Аренда имущества	(484)	(419)
Расходы на юридические, информационные и аудиторские услуги	(532)	(300)
Расходы на нотариальные услуги, услуги связи и прочие расходы	(232)	(78)
Расходы по административно-вспомогательным услугам	(9 523)	(10 500)
ИТОГО	(14 430)	(12 331)

Расшифровка стр. 2320-2350 «Прочие доходы и расходы» (в тыс. руб.):

	2025 год	2024 год
Строка 2320 – Проценты к получению	270 161	126 104
Строка 2330 – Проценты к уплате	(1 687 760)	(1 119 955)
Строка 2340 - Прочие доходы - всего	-	-
в том числе:		
Прочие доходы	-	-
Строка 2350 - Прочие расходы	(44 362)	(2 737)
в том числе:		
Комиссия за банка по кредитному договору и проценты за пользование лимитом	(31 854)	(2 713)
Налог на имущество	(15)	-
Госпошлина	(2)	-
Расходы на услуги банков	(44)	24

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр»**

Прочие расходы	(743)	-
Резервы по сомнительным долгам	(11 704)	-

По итоговой строке 2300 Отчета о финансовых результатах за отчетный период отражен убыток до налогообложения в сумме 1 476 391 тыс. руб. За 2024 год сумма убытка составляла 1 008 919 тыс. руб. Увеличение за отчетный год составляет 467 472 тыс. руб., что связано с ростом управленческих и увеличением суммы процентов по кредиту.

Учет расчетов по налогу на прибыль

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль организаций и соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Учет сумм отложенных налоговых активов (ОНА) и отложенных налоговых обязательств (ОНО) ведется Обществом развернуто. Информация о суммах постоянных и временных разниц, формирующих ОНА и ОНО, отражается непосредственно на счетах бухгалтерского учета.

Величина чистой прибыли Общества рассчитывается путем уменьшения прибыли до налогообложения на величину условного расхода, скорректированную на суммы постоянного налогового расхода, увеличения ОНА и ОНО отчетного периода (так называемый способ отсрочки).

Налоговые ставки по налогу на прибыль, применяемые Обществом в 2025 году: общая ставка - 25%, в том числе: в федеральный бюджет - 3%, в региональный бюджет - 22%.

Налогов на прибыль за 2025 год отсутствует, что соответствует данным налоговой декларации по налогу на прибыль организаций за 2025 год.

За отчетный год Обществом начислен условный доход по налогу на прибыль в сумме 369 097 тыс. руб. (убыток по данным Бухгалтерского учета размере 1 476 391 тыс. руб. x 25%).

За отчетный год отражен постоянный налоговый расход – 3 тыс. руб. (из расчета по сумме постоянных разниц 11 тыс. руб. x 25% (в том числе: по общехозяйственным расходам (сч. 26 – 10 тыс. руб.) и прочим расходам (сч. 91.02 – 1 тыс. руб.)).

Таким образом, сумма налога на прибыль по строке 2410 и отложенного налога на прибыль по строке 2412 Отчета о финансовых результатах за 2025 год составила 369 097 тыс. руб.

Чистый убыток по строке 2400 отражен в сумме 1 107 294 тыс. руб., из расчета: -1 476 391 (бухгалтерский убыток) + 369 097 (налог на прибыль).

9. Пояснения к Отчету о движении денежных средств.

В бухгалтерском балансе по строке 1250 по состоянию на 31.12.2025г. отражены денежные средства и денежные эквиваленты, находящиеся на расчетном счете и на залоговом счете в банке.

Денежные средства, находящиеся на расчетном счете в банке доступны в полном объеме для использования Обществом, без ограничений.

На залоговом счете в банке находятся денежные средства, которые являются обеспечением обязательств к договору НКЛ №380B00HXQ от 26.04.2023г.

Неденежные расчеты отсутствуют.

Расчетной валютой является только рубль, поступления и платежи в других валютах не осуществляются, в связи с этим:

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр»*

- отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;
- отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета Бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов.

По состоянию на 31.12.2025 года имеется открытая, но не доиспользованная кредитная линия по договору невозобновляемой кредитной линии №380B00HXQ от 26.04.2023г., с лимитом 6 682 500 тыс. руб.;

Из которых выбрано на отчетную дату 6 284 867 тыс. руб.;

- не выбранный лимит 397 633 тыс. руб.

Информация об условиях предоставления кредита по указанному договору, сумме полученных кредитных средств на 31.12.2025 года и остатке недополученных средств по нему приведена выше, в п. 7 - Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса - Долгосрочные обязательства, строка 1410, настоящей пояснительной записки.

В течение отчетного периода отсутствуют:

- денежные потоки, относящиеся к прекращаемой деятельности;
- денежные средства, полученные на условиях овердрафта;
- полученные поручительства третьих лиц, не использованные на отчетную дату для получения кредита;
- средства в аккредитивах, открытых в пользу Общества.

Денежные средства, связанные с целевым финансированием у Общества, отсутствуют. Общество не получало в отчетном периоде государственную помощь.

Раскрытие существенных денежных потоков между организацией и хозяйственными обществами или товариществами, являющимися по отношению к организации дочерними, зависимыми или основными:

В течение отчетного периода платежи по текущим, инвестиционным и финансовым операциям, в основном, производились за счет поступлений от финансовых операций (получение целевого кредита), что соответственно отражено по разделам «Денежные потоки от текущих операций», «Денежные потоки от инвестиционных операций» и «Денежные потоки от финансовых операций».

Погашение заемных обязательств за отчетный период отсутствует.

В настоящем отчете существенной является следующая информация:

1. Об отражении арендных платежей по договорам краткосрочной и долгосрочной аренды.

В связи с отсутствием в ФСБУ 25/2018 «Аренда» порядка отражения таких операций, Обществом применялись нормы МСФО (IFRS) 16 «Аренда», МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств», ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств», Приложение к Письму Минфина России от 23.12.2022г № 07-04-09/2579.

Учитывая, что арендная плата уплачивается общим платежом, то для отражения показателей в Отчете о движении денежных средств арендные платежи были разделены на соответствующие части для последующей отдельной классификации денежных потоков.

- по договорам краткосрочной аренды, по которым не признано право пользования активом и обязательство по аренде, сумма арендных платежей, за вычетом НДС, отражена в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по строке 4121 в сумме 495 тыс. руб. (пп. с) п. 50 МСФО 16 «Аренда», пп. с) п. 14 МСФО 7 «Отчет о движении денежных средств», пп в) п. 9 ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств»).

- по договору долгосрочной аренды, по которому признано право пользования активом и

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр»**

обязательство по аренде, сумма погашения основного долга - часть арендных платежей - отражена в разделе «Денежные потоки от финансовых операций» по самостоятельно введенной строке в сумме 8 603 тыс. руб. (пп. а) п. 50 МСФО 16 «Аренда», пп. е) п. 17 МСФО 7 «Отчет о движении денежных средств», п. 11 ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств»).

2. Об отражении платежей в составе строки 4129 по текущим операциям.

Сумма платежей по текущим операциям, включенных в строку 4129, составляет 32 050 тыс. руб., из них:

- оплата госпошлины – 1 129 тыс. руб.;
- комиссии банка, согласно условиям договора НКЛ №380В00НХQ от 26.04.2023г – 30 000 тыс. руб.;
- расчеты по НДС – 865 тыс. руб.;
- прочие платежи – 56 тыс. руб.

Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь 2025г. (тыс. руб.)
<i>Денежные потоки от инвестиционных операций</i>		
Платежи-всего	4220	(431 893)
Предоставление займа дочерней организации	4223	(431 893)
<i>Денежные потоки от финансовых операций</i>		
Поступления-всего	4310	874 853
В том числе:	4311	874 853
Получение кредитов и займов		
Из них:		
От Контрагент 1		497 853
от Участника 1		273 000
От Участника 2		60 000
От Контрагент 2		44 000
Платежи - всего	4320	(10 475)
арендные платежи (основной долг)		(8 603)
В том числе: прочие платежи	4329	(1 872)

10. Информация о связанных сторонах за отчетный 2025 год.

Перечень связанных сторон/аффилированных лиц за отчетный 2025 год:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным <i>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</i>	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %	Доля аффилированного лица, приходящаяся на голосующие доли в уставном капитале, %
1	2	3	4	5

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр»*

1	Зяц Александр Семенович	Лицо является учредителем и единоличным исполнительным органом общества	---	---
2	ООО "АЛЬФАПЛАСТ" (ИНН 7718280830)	Лицо является подконтрольным Обществу Общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица	100%	100%
3	Кротов Денис Евгеньевич (ИНН 774336610611)	Является лицом, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на доли, составляющие уставный капитал Общества	40%	40%
4	Рубинер Игорь Семенович (ИНН 780523803066)	Является лицом, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на доли, составляющие уставный капитал Общества	40 %	40 %
5	ООО "ИНПЭЙС" (ИНН 9705136470)	Генеральный директор Зяц Александр Семенович Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества	---	---
6	ДАЧНОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО "КЕДР" (ИНН 5024094487)	Ликвидатор (руководитель) Зяц Александр Семенович Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества	---	---
7	ООО "КРАСИНЖСТРОЙ" (ИНН 5024070704)	Генеральный директор Зяц Александр Семенович Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества Учредитель Зяц Александр Семенович Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: является лицом, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на доли, составляющие уставный капитал Общества	100%	100%

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр»**

8	ООО "ПЛАЗМА СЕРДЖИКАЛ РАША" (ИНН 7728555025)	Учредитель Заяц Александр Семенович Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: является лицом, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на доли, составляющие уставный капитал Общества	100%	100%
9	ООО "ГРАД ПРОДУКТ ДЕВЕЛОПМЕНТ" (ИНН 9721212858)	Генеральный директор Заяц Александр Семенович Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества	---	---

2. Юридические и (или) физические лица, зарегистрированные в качестве ИП, которые участвуют в совместной деятельности с ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр» - **ОТСУТСТВУЮТ.**

3. **Негосударственный пенсионный фонд**, который действует в интересах работников такой организации или иной организации, являющейся связанной стороной ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр» - **ОТСУТСТВУЕТ.**

По состоянию на 31 декабря 2025 года исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Заяц Александр Семенович.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период)	3 666 тыс. руб.
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	факты начисления отсутствуют, выплаты не планируются

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр»**

По состоянию на 31.12.2025 года резервы по сомнительным долгам по операциям со связанными сторонами не числятся, дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности, и других долгов, нереальных для взыскания, нет.

11. Сведения о бенефициарах Общества

Бенефициарными владельцами на 31.12.2025 года являлись:

- Кротов Денис Евгеньевич -40% УК;
- Рубинер Игорь Семенович -40% УК;
- ООО «Сбербанк Инвестиции»-20% УК.

12. Сведения о будущей деятельности

В связи с приобретением прав по аренде земельного участка в 2025г., в 2026г. планируется продолжать строительство Многофункционального жилого комплекса с подземной автостоянкой и учебно-воспитательного комплекса на 275 мест, расположенного по адресу: г. Москва, внутригородская территория МО «Богородское», 4-й проезд Подбельского, з/у 3А.

Площадь объектов застройки:

Наименование объекта строительства	Жилой дом	Благоустройство территории (дорожки с покрытием)	Озеленении территории	Детский сад
Общая площадь, кв. м	141 050,00	3 700,00	3 700,00	7 975,00

13. Сведения об условных фактах хозяйственной деятельности и условных обязательствах

На дату подписания отчетности за 2025 год у Общества задолженность и/или разногласия с налоговыми органами, информация о которых подлежит раскрытию и влияют на бухгалтерскую отчетность, отсутствуют.

Судебные разбирательства, информация о которых подлежит раскрытию и влияют на бухгалтерскую отчетность у Общества отсутствуют.

Иные условные факты хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающие финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий информацию о которых следовало бы раскрыть в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

Информация об изменении оценочных обязательств (ПБУ 08/2010) и оценочных значений (ПБУ 21/2008)

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы (ПБУ 8/2010)» создано оценочное обязательство по оплате отпусков.

Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков формируется исходя из величины, равной сумме обязательства организации оплатить неиспользованный очередной

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр»*

отпуск каждому работнику с учетом страховых взносов. По условиям принятой учетной политики Общества резерв на оплату отпусков сотрудников начисляется ежеквартально, из расчета по каждому сотруднику, исходя из оставшегося количества дней неиспользованного отпуска на отчетную дату и среднедневного заработка, с учетом страховых взносов и взносов на травматизм. Сумма резерва на оплату отпусков отражается только в бухгалтерском учете и относится на расходы по обычным видам деятельности.

- Величина оценочного обязательства на начало года – 35 тыс. руб.;

- Сумма признанного оценочного обязательства в отчетном году – 250 тыс. руб.;

- Сумма оценочного обязательства, списанная в счет отражения затрат в отчетном году – 211 тыс. руб.;

- Сумма на 31.12.2024г – 74 тыс. руб.

В Бухгалтерском балансе данные обязательства отражены по строке 1540.

Оценочные значения представлены в балансе Общества резервом по сомнительным долгам.

В течение 2025 года в связи с выявленной сомнительной задолженностью был создан резерв в сумме 11 704 тыс. руб. Изменений резерва в текущем периоде не было.

По состоянию на 31.12.2025 г резерв по сомнительным долгам составляет 11 704 тыс. руб.

Другие оценочные значения отсутствуют.

14. Обеспечения полученные и выданные

В отчетном периоде на забалансовом счете «Обеспечения обязательств и платежей выданные» числятся:

- обеспечение к договору НКЛ №380В00НХQ от 26.04.2023г. – Договор залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №Д303_380В00НХQ от 06.07.2023г. – залог на праве собственности доли в уставном капитале в сумме 123 553 тыс. руб.;

- обеспечение к договору НКЛ №380В00ХJ1 от 16.07.2024г. – Договор поручительства №ДП02_380В00ХJ1 от 16.07.2024г., согласно которого Поручитель (Общество) ознакомлен со всеми условиями Основного договора, все условия Основного договора Поручителю понятны, и Общество отвечает за исполнение всех обязательств Должника по Основному договору в полном объеме.

15. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Москва.

16. Контролируемые сделки

В отчетном периоде Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируемыми.

17. Государственная помощь

В отчетном периоде Общество не получало государственную помощь.

18. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2025г проведена инвентаризация имущества, активов и обязательств Общества во исполнение приказа № 1-ИНВ от 27.12.2025г.

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

19. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

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

- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии с правилами документооборота;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

20. Допущение непрерывности деятельности и события после отчетной даты

При формировании финансовой бухгалтерской отчетности Обществом предполагалось, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности).

Риск потери деловой репутации у Общества отсутствует. Общество осуществляет свою деятельность с соблюдением правового и налогового законодательства, применяет систему этических норм, определяющих поведение своих сотрудников, а также обеспечивает своевременное исполнение обязательств перед контрагентами и государственными органами.

На основании внутренней оценки текущей ситуации по состоянию на отчетную дату Общество не видит проблем с возвратом кредиторской задолженности.

В 2026г. договор кредитной линии №380В00НХQ от 26.04.2023г. (бридж-кредит) будет капитализирован к новому основному кредитному договору на финансирование строительства с предполагаемой суммой в 20 000 000 тыс. руб.

Прогнозируемый срок строительства запланирован на конец 4 квартала 2029г. Реализации оставшихся жилых квартир и встроенных коммерческих помещений в ходе эксплуатации объекта в 3 квартале 2030г.

Строительство Объекта строительства будет осуществляться с привлечением подрядных организаций.

Строительство будет осуществляться в рамках Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Таким образом, на конец отчетного периода отсутствует значительная неопределенность

в отношении событий и условий, которые могут породить сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности Общества в 2026 году и далее.

События после отчетной даты отсутствуют.

21. Информация о потенциальных рисках

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально может быть подвергнуто следующим рискам:

Рыночный риск:

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

Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозными, Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы заимствований и другие.

Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны инвесторов, соинвесторов, покупателей, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам.

Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности являются меры по сохранению уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях.

22. Исправление ошибок

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется по правилам ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28.06.2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой считается ошибка, искажающая в отдельности или в совокупности с другими ошибками показатель статьи бухгалтерской отчетности более чем на 5%.

За отчетный период ошибки отсутствуют, кроме явно незначительных.

23. Информация об экологической деятельности

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год ООО «Специализированный застройщик «Град-Центр»

законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в отчетном периоде осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Иски и предписания в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества отсутствуют.

24. Прочая информация

Судебные разбирательства в арбитражных судах и судах общей юрисдикции отсутствуют. Претензии к Обществу в отчетном периоде не предъявлялись

Расходы, возникающие, как последствия чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности отсутствовали.

Общество не является участником отношений по совместной деятельности (договорам простого товарищества).
Операции, связанные с государственной помощью в 2025 г. отсутствовали.

Генеральный директор

Главный бухгалтер

31 марта 2026 года



Заяц А. С.

Толмачева В. В.

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

33 Гучуева Радиста (ов)

