

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ
РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «Масштабный девелопмент»
(Текстовая часть)**

за 2025 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «МД» за 2025 год.

Настоящая бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, а также в соответствии с Учетной политикой Общества, соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», [ФСБУ 4/2023](#) и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и подготовку бухгалтерской отчетности.

Все суммы представлены в тыс. рублей.

1. Общие сведения

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Масштабный девелопмент».

Сокращенное наименование: ООО «МД» (далее «Общество»).

ИНН 7713733412

ОГРН 1117746688850.

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2025 г. составила 2 человека (31 декабря 2023 г. – 2 человека).

Уставный капитал Общества 1 880 тыс. руб. оплачен полностью.

Общество зарегистрировано по адресу: 127006, Москва г, Садовая-Триумфальная, дом № 4-10, помещение II, ком. 13, офис 104. Дата регистрации – 31.08.2011г.

Основной вид деятельности: Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний (ОКВЭД 64.99.3).

Участником Общества на 31.12.2025 года является ООО УК «КЛ-ИНВЕСТ» (ДУ ЗПИФ комбинированным "МАСШТАБНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"), размер доли в уставном капитале – 100 %; Лицом, обладающим конечным контролем за деятельностью Общества по состоянию на 31.12.2025 года, признается генеральный директор ООО УК «КЛ-Инвест» ДУ ЗПИФ комбинированным "МАСШТАБНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" - Королев Юрий Олегович.

Общество не имеет филиалов и представительств.

Органами управления Общества являются:

высший орган управления – Общее собрание участников;

единоличный исполнительный орган – Генеральный директор.

Полномочия Генерального директора Общества Дронской Ирины Викторовны продлены решением единственного участника от 04.09.2023 г. сроком на три года с 24 сентября 2023 года по 23 сентября 2026 года.

2. Учётная политика

Настоящий бухгалтерский отчёт Общества подготовлен на основе следующей учётной политики.

1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность по состоянию на 31.12.2025 года соответствует требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности. Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета утверждена приказом Генерального директора ООО «МД» от 01.01.2021 г.

Учетная политика Общества сформирована исходя из следующих допущений:

Допущения имущественной обособленности - т.е. активы и обязательства Общества существуют обособленно от активов и обязательств собственников Общества других организаций;

Допущения непрерывности деятельности – т.е. 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;

Допущения последовательности применения учетной политики - принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому;

Допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности, т.е. факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

Каких-либо отступлений от установленных правил ведения бухгалтерского учета допущено не было.

Активы и обязательства оценены в отчётности по фактическим затратам.

2. Инвентаризация

В конце 2025 года была проведена инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности Общества на основании приказа б/н от 30.12.2025г. Период проведения с 30.12.2025 по 31.12.2025

В ходе проведения инвентаризации ошибок в учете не выявлено.

3. Активы и обязательства в иностранных валютах

По состоянию на 31.12.2025 г. у Общества отсутствовали денежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте.

4. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчётной даты. Остальные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

5. Нематериальные активы

В 2025 году операции по учёту нематериальных активов не осуществлялись. По состоянию на 31.12.2025 г. Общество нематериальных активов не имеет.

6. Основные средства

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве основного средства (при единовременном выполнении условий п. ФСБУ 6/2020) в момент, когда он приведен в состояние, пригодное для использования.

Объекты недвижимости, подлежащие государственной регистрации, принимаются к учету в составе основных средств, не зависимо от даты начала и окончания государственной регистрации.

Активы, в отношении которых выполняются условия признания объектов основных средств и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, до момента их передачи в эксплуатацию отражаются в бухгалтерском балансе по статье «Здания, машины, оборудование и другие основные средства» с последующим списанием на расходы периода в момент передачи в эксплуатацию.

Основные средства, отличные от инвестиционной недвижимости, и капитальные вложения в них отражаются по группе статей «Основные средства» бухгалтерского баланса.

Отдельную группу основных средств образует инвестиционная недвижимость, которая вместе с капитальными вложениями в такую недвижимость отражается в бухгалтерском балансе по группе статей «Инвестиционная недвижимость».

Основные средства (в том числе инвестиционная недвижимость) оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Организация проверяет основные средства и капитальные вложения в них на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств является не существенной (принимается равной нулю), в случае если разница между предполагаемым доходом и расходом от выбытия объекта составляет не более 100 000 рублей.

По состоянию на 31.12.2025 г. основные средства в ООО «МД» отсутствуют.

7. Финансовые вложения

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учёту 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).

8. Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) и НДС.

9. Уставный, добавочный и резервный капитал

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости долей участников Общества.

10. Признание доходов

В Учетной политике Общества закреплён принцип отражения доходов и расходов по методу «начисления». Этот принцип означает, что финансовые результаты операций (доходы и расходы) отражаются в бухгалтерском учете по факту их совершения, а не по факту получения или уплаты денежных средств (их эквивалентов).

В составе прочих доходов Общества признаются:

- прибыль от реализации основных средств;

- проценты к получению от размещения денежных средств на счетах в банках.

11. Признание расходов

Основной деятельностью ООО «МД», являются инвестиции в ООО «Специализированный Застройщик «Развитие», осуществленные за счёт привлеченных заемных средств. Расходы по обслуживанию заемных средств, а так же текущие хозяйственные расходы учитываются в затратах в части имеющихся доходов.

Большую часть затрат в момент их возникновения **невозможно** учесть в составе текущих расходов, поскольку отсутствует взаимосвязь между доходами и расходами – расходы осуществляются в одних отчётных периодах, а доход получается в более поздних отчётных периодах. В соответствии с п. 19 ПБУ 10/99 расходы признаются в отчёте о финансовых результатах с учётом связи между произведёнными расходами и поступлениями (соответствие доходов и расходов).

С учётом вышеизложенного, часть текущих расходов учитывается в бухгалтерском учёте на счёте 97 «Расходы будущих периодов». В последующем, в периоде получения доходов, данные расходы списываются со счёта 97 «Расходы будущих периодов» в состав затрат и отражаются в отчёте о финансовых результатах в соответствии с п. 19 ПБУ 10/99.

Порядок списания расходов со счёта 97 «Расходы будущих периодов» (вид расходов, сумма) устанавливается приказом Генерального директора в каждом конкретном случае отдельно. Это соответствует положениям Учётной политики, в которой закреплено, что порядок списания расходов будущих периодов устанавливается руководителем организации.

3. Пояснения к показателям Бухгалтерского баланса

ООО «МД» не реализует подакцизные товары, а также не является плательщиком налога на землю, на водные ресурсы и на игорный бизнес.

1. Финансовые вложения

В составе финансовых вложений отражено:

по состоянию на 31.12.2023 г.

- по коду 1170 - доля участия (10%) в уставном капитале ООО «Специализированный Застройщик «Развитие». Объем инвестиций составил 167 449 тыс. руб.;

по состоянию на 31.12.2024 г.

- по коду 1170 - доля участия (10%) в уставном капитале ООО «Специализированный Застройщик «Развитие». Объем инвестиций составил 167 449 тыс. руб.;
- по коду 1240 - денежные средства, размещенные на депозитном счете в банке в размере 1 000 тыс. руб.

по состоянию на 31.12.2025 г.

- по коду 1170 - доля участия (10%) в уставном капитале ООО «Специализированный Застройщик «Развитие». Объем инвестиций составил 167 449 тыс. руб.;

Проверка на обесценение финансовых вложений была проведена совместно с ООО «Специализированный Застройщик «Развитие» и был сделан вывод, что отсутствуют условия устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений. В связи с реализацией инвестиционного проекта по строительству жилого квартала на земельном участке, оформленном в собственность ООО «Специализированный Застройщик «Развитие», общей площадью 50,4928 га (кадастровый номер 77:07:0013002:4056) с разрешенным использованием: для размещения домов многоэтажной жилой застройки (1.2.1.), расположенном между ул. Лобачевского и платформой «Матвеевское». Величина чистых активов ООО «Специализированный застройщик «Развитие» на 31.12.2025 г. составляет 25 885 757 тыс. руб.

В качестве обеспечения исполнения обязательств ООО «Специализированный застройщик «Развитие» доля в уставном капитале передана в залог.

Срочные депозиты, размещенные на срок до 90 дней и открытые в кредитных организациях депозиты овернайт, согласно учетной политике, являются денежными эквивалентами. В Отчете о движении денежных средств учитываются в составе денежных средств и денежных эквивалентов.

2. Займы и кредиты

Информация о долгосрочной задолженности Общества по привлеченным займам и кредитам представлена в таблице:

Наименование кредитора	Сумма задолженности на 31.12.2025, тыс. руб.	Сумма задолженности на 31.12.2024, тыс. руб.	Сумма задолженности на 31.12.2023, тыс. руб.	Срок погашения задолженности	Наличие и вид обеспечения
	Займы				
АО "СК ДОНСТРОЙ", в т.ч.:	0	290 086	0		Отсутствует
- основной долг	0	171 100	0		
- проценты	0	118 986	0		
Займ физического лица., в т.ч.:	400	0	0	31.12.2027	
- основной долг	400	0	0	Беспроцентный	
Всего	400	290 086	0		

Информация о краткосрочной задолженности Общества по привлеченным займам и кредитам представлена в таблице:

Наименование кредитора	Сумма задолженности на 31.12.2025, тыс. руб.	Сумма задолженности на 31.12.2024, тыс. руб.	Сумма задолженности на 31.12.2023, тыс. руб.	Срок погашения задолженности	Наличие и вид обеспечения
	Займы				
АО "СК ДОНСТРОЙ", в т.ч.:	299 155	0	281 018	31.12.2026 Ставка по договору 5,3%	Отсутствует
- основной долг	171 100	0	171 100		
- проценты	128 055	0	109 918		
Займ физического лица., в т.ч.:	0	2 800	2 200		
- основной долг	0	2 800	2 200		
Всего	299 155	2 800	283 218		

3. Дебиторская, Кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность	Сумма задолженности на 31.12.2025 года	Сумма задолженности на 31.12.2024 года	Сумма задолженности на 31.12.2023 года
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению (ЕНС)	20	45	0
Аванс, уплаченный ИП Усов М.В. по договору аренды офисного помещения	30	32	35
Начисленные проценты по депозитному вкладу в Банке ВТБ (ПАО)	1	2	0
Аванс, уплаченный АО «ИНТЕРФАКС»	2	3	3

Аванс, уплаченный ПАО «ВЫМПЕЛКОМ»	1	1	1
Итого	54	83	39

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность	Сумма задолженности на 31.12.2025 года	Сумма задолженности на 31.12.2024 года	Сумма задолженности на 31.12.2023 года
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	20	45	0
Расчеты по налогу на прибыль	21	7	0
Расчеты по НДС	83	0	0
Итого	124	52	0

Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками по состоянию на 31.12.2023 г. , 31.12.2024 г. и 31.12.2025 г. у Общества отсутствует.

4. Уставный капитал

Оплаченный уставный капитал Общества составляет:
на 31.12.2025 года - 1 880 тыс. рублей.

В 2024 году увеличения уставного капитала не производилось.

Остаток средств, учитываемых в составе добавочного капитала, составляет:
на 31.12.2025 – 6 095 тыс. руб.

5. Обеспечения выданные

Общество является поручителем:
перед Банком ВТБ (ПАО) за исполнение обязательств ООО «Специализированный Застройщик «Развитие».

В течение 2025 года ООО «Специализированный Застройщик «Развитие» производилось погашение задолженности в сроки и в объемах, предусмотренных условиями договоров. Отсутствуют причины для ухудшения финансово-экономического положения должника.

6. Арендованные основные средства

Полученное в аренду помещение, расположено по адресу 127006, Москва г, Садовая-Триумфальная , дом № 4-10, помещение II, ком. 13, офис 104. Договор аренды № 14936/08-25-10П от 28.08.2025 г., отражено на счёте 001 в сумме договора аренды в размере 38,5 тыс. руб.

7. Расходы будущих периодов

Информация о расходах будущих периодов, отраженных в балансе Общества по статье «Прочие оборотные активы»:

Наименование расхода	Остаток на 31.12.2025 г.	Остаток на 31.12.2024 г.	Остаток на 31.12.2023 г.	Срок погашения
Проценты по займу полученному	116 432	110 541	101 712	Расходы будущих периодов в соответствии с п. 19 ПБУ 10/99 будут списаны в бухгалтерском учёте в составе расходов на
Нотариальные расходы	518	518	345	
Оплата труда	15 196	14 283	14 283	

Страховые взносы	4 495	4 250	4 078	основании соответствующих приказов руководителя, в которых будут определены период, порядок списания расходов (в зависимости от периода получения доходов – равномерно).
Аренда помещения	428	388	348	
Аудиторские услуги	265	265	265	
Прочие	1 938	1 881	1 795	
Всего	139 272	132 126	122 826	

8. Налоги

За 2025 год у Общества отсутствует налогооблагаемая база по следующим налогам: имущество организации, транспортный налог.

Сумма налога на прибыль за 2025 год составила 21 тыс. руб.

9. Государственная помощь

В 2025 году Общество не получало государственной помощи.

4. Пояснения к показателям Отчета о финансовых результатах

1. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

В 2025 году Обществом получена выручка в размере 417 тыс. руб. Другие доходы и расходы по обычным видам деятельности за 2025 г. у Общества отсутствуют.

2. Прочие доходы и расходы

В составе прочих доходов признаны, тыс. руб.

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Прочие Доходы (прощение долга по договору займа)	2800	2200
Прочие Доходы (урегулирование размера резервов на оплату отпусков и начисленные проценты к получению)	172	253
ИТОГО	2 972	2 453

В составе прочих расходы признаны, тыс. руб.

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Проценты по привлеченным займам	3 178	239
Прочие расходы (на оплату труда и обязательные отчисления с фонда оплаты труда)		2178
ИТОГО	3 178	2 417

V. Раскрытие существенных показателей

1. Связанные стороны

В 2025 году для ООО «МД» являлись связанными сторонами следующие юридические и физические лица:

**Перечень субъектов, способных контролировать
или оказывать влияние на деятельность ООО «МД»**

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность	Характер отношений, основание, в силу которого лицо признается связанным	% акций (долей) в уставном капитале	Виды операций	Объем операций
1	Дронская Ирина Викторовна	Генеральный директор, (Российская Федерация)	Должность в органах управления Общества		Предоставлен беспроцентный заем сроком до 31.12.27 Прощение долга по Договору займа	400 тыс. руб. 2 800 тыс. руб.
2	КЛ-ИНВЕСТ ООО УК (ДУ ЗКПИФ "МАСШТАБНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ")	123112, г. Москва, вн. Тер. Г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д.6, стр.2, эт./пом. 45/4524	Владение долями в уставном капитале Общества	100%		

В 2025 году:

- Общество не выдавало займы связанным сторонам;
- Общество не принимало услуги и работы от связанных сторон.
- Вознаграждение руководства составило 608,1 тыс. руб.

2. События после отчётной даты

Фактов хозяйственной деятельности, которые могут быть признанными событиями после отчётной даты и влияющими на оценку активов и обязательств ООО «МД» не происходило.

Руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и принимает все меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества и не ожидает существенного негативного влияния от введения экономических санкций в отношении юридических и физических лиц, ЦБ и финансовых организаций со стороны США и ЕС на результаты деятельности и финансовое положение Общества.

3. Непрерывность деятельности

Общество осуществляет и планирует осуществлять свою деятельность в будущем в соответствии с законодательством РФ. Чистые активы по состоянию на 31.12.2025 г составили 6 859 тыс. руб. при величине уставного капитала 1 880 тыс. руб.

Условные факты хозяйственной деятельности и условные обязательства хозяйственной деятельности отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2025 Общество не имеет незавершенных судебных споров, в которых выступает истцом и ответчиком.

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).

**Генеральный директор
ООО «МД»**

И.В. Дронская

«25» марта 2026 г.