

**Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Капитал Альянс Менеджмент»**

за 2025 год

Отчетный период	с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.
Наименование экономического субъекта	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Капитал Альянс Менеджмент»
	Сокращенное наименование: ООО «Капитал Альянс Менеджмент»
Формат представления значений показателей	тыс.руб., если не указано иное

1. Основные виды экономической деятельности

Основной вид деятельности	Деятельность по управлению холдинг-компаниями (ОКВЭД 70.10.2)
Описание характера операций	В отчетном периоде Организация осуществляла функции управляющей компании, в том числе в рамках договоров на управление с компаниями группы «Элиас Групп».

2. Учетная политика

Данная бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации. Ведение бухгалтерского учета и составление отчетности в сфере деятельности организации не регулируется отраслевыми стандартами. Информация, раскрытая в настоящей бухгалтерской отчетности, сформирована в порядке, установленном соответствующими федеральными стандартами

бухгалтерского учета, принятыми в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 года N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете".

В отчетном периоде Организацией не допускалось фактов неприменения и/или отступления от установленных правил бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности, действующих в Российской Федерации. При формировании бухгалтерской отчетности Организацией применялись принципы имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики, а также временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Общие положения Учетной политики:

Учетная политика Организации применяется последовательно из года в год с учетом изменений нормативных документов в области регулирования бухгалтерского учета в РФ.

Решение о досрочном применении принятых, но не вступивших в силу для обязательного применения ФСБУ принимается Организацией индивидуально в каждом конкретном случае.

Учетная политика Организации сформирована на основе следующих основных допущений:

- допущение имущественной обособленности: активы и обязательства Организации существуют обособленно от имущества и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций;

- допущение непрерывности деятельности: Организация планирует продолжать свою деятельность в будущем и у неё отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

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

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

Учетная политика Организации предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Бухгалтерский учет ведется с использованием регистров бухгалтерского учета, перечень и форма которых определены в версии программы 1С: БП 8.3.

Директор Общества отвечает за организацию и осуществление внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом. Ведение бухгалтерского учета в течении 2025 года осуществляла управляющая компания ООО «Капитал Альянс Менеджмент».

Исправление ошибок и порядок раскрытия информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности производится в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утв. Приказом Минфина РФ от 28.06.2010 № 63н.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Критерии существенной ошибки в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности. Ошибка признается существенной, если она привела к

искажению соответствующей строки бухгалтерской отчетности более, чем на 5%, либо совокупность ошибок привела к искажению какой-либо строки бухгалтерской отчетности более, чем на 5%.

Дящиеся и повторяющиеся факты хозяйственной жизни оформляются первичными учетными документами исходя из существа факта хозяйственной жизни и требований рациональности, предусмотренных ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» с периодичностью, определенной для каждого вида операций (ежедневно, раз в неделю, месяц, квартал), при условии их составления на отчетную дату.

Исправления документов бухгалтерского учета производятся Организацией в соответствии с требованиями ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете", за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством Российской Федерации или принятыми в соответствии с ним правилами внесение исправлений в документы бухгалтерского учета запрещено.

Изменения, внесенные в Учетную политику отчетного года

«В соответствии с требованиями законодательства РФ о бухгалтерском учете, с 1 января 2025 года в учетную политику внесены следующие изменения:

Учет инвентаризации

Организация приняла решение о досрочном применении ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» с 1 января 2025 года.

Инвентаризация проводится в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация" (Зарегистрировано в Минюсте России 05.04.2023 N 72888), утвержденного Приказом Минфина России от 13.01.2023 № 4н

Общество применяет ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» с 01.01.2025.

(Основание: Приказ Минфина России от 13.01.2023 № 4н)

Инвентаризация должна выявить все активы и обязательства организации, в том числе:

• объекты бухучета, которые не учитывают в активах и обязательствах, но отражают на забалансовых счетах, информацию о которых раскрывают в бухгалтерской отчетности;

- нематериальные активы и капвложения в них;
- деньги на счетах, финансовые вложения;
- дебиторскую задолженность;
- отложенные налоговые активы и обязательства;
- источники финансирования деятельности организации.

(Основание п. 3, 18 ФСБУ 28/2023)

Инвентаризация может быть:

- Обязательной — ее проводят в определенных законодательством случаях

- По решению руководителя

(Основание ч. 3 ст. 11 Закона № 402-ФЗ, п. 15 ФСБУ 28/2023)

4. Обязательная инвентаризация проводится если организация:

- составляет годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность — инвентаризацию надо провести по состоянию на конец 31 декабря, за исключением инвентаризации (пп. «а» п. 15, пп. «а» п. 16 ФСБУ 28/2023): активов, относящихся к основным средствам, нематериальным активам, капитальным вложениям, запасам, которые инвентаризировались не ранее 1 октября отчетного года; основных средств, по которым проводится инвентаризация раз в три года; библиотечного фонда, который инвентаризируется раз в пять лет; запасов организации, расположенной в районе Крайнего Севера и приравненной к ним местности, если их инвентаризация проводится в периоде наименьшего остатка.
- передает активы (кроме обычной деятельности) в аренду или управление либо отчуждает их — непосредственно перед этими событиями (пп. «б» п. 15, пп. «б» п. 16 ФСБУ 28/2023).
- меняет материально ответственного работника — на день приемки-передачи дел (пп. «в» п. 15, пп. «в» п. 16 ФСБУ 28/2023).
- установила, что активы утрачены, испорчены или повреждены — непосредственно по обнаружению факта (пп. «д» п. 15, пп. «д» п. 16 ФСБУ 28/2023).
- пострадала от пожара, аварии, стихийного бедствия, других чрезвычайных ситуаций — по окончании соответствующего события, если это возможно (пп. «е» п. 15, пп. «е» п. 16 ФСБУ 28/2023).
- реорганизована или ликвидирована — до даты составления соответствующих документов, например передаточного акта в случае реорганизации в форме выделения или разделения (пп. «ж», «з» п. 15, пп. «ж», «з» п. 16 ФСБУ 28/2023).

Сроки проведения инвентаризации определяются в Положении об инвентаризации, утвержденном руководителем организации либо иным уполномоченным лицом.

Результаты инвентаризации принимают к бухгалтерскому учету на дату, когда проводилась инвентаризация, в следующем порядке:

**Результат
инвентаризации**

Порядок учета

Активы в излишке

Включают в доходы по их справедливой или балансовой стоимости либо балансовой стоимости аналогичных активов

Недостача активов

Относят на виновных лиц, если есть основания для возмещения, или на расходы по их балансовой стоимости

Расхождения в суммах дебиторской задолженности и обязательств

Принимают к учету в суммах из документов, подтверждающих задолженности и обязательства, которые организация признает правильными

Расхождения в оценочных обязательствах, отложенных налоговых активах и обязательствах

Принимают к учету по суммам, которые подтверждены расчетами

(Основание пп. 10, 11, 12 ФСБУ 28/2023)

При этом справедливая стоимость определяется согласно требованиям МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (Приказ Минфина России от 28.12.2015 № 217н), а балансовая стоимость активов — по нормам соответствующих федеральных стандартов бухгалтерского учета.

Зачет излишков и недостатков активов в результате пересортицы допускается в исключительных случаях за один и тот же период, у одного и того же материально ответственного лица, в отношении активов одного и того же наименования и в тождественных количествах

(Основание п. 13 ФСБУ 28/2023)

Переход на ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»

Бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»

Общество применяет ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» с 01.01.2025.

Существенность показателей отчетности и ошибок:

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности

считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 10 % и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 10 % от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

(Основание: абз. 2 п. 11, Письмо Минфина России от 24.01.2011 № 07-02-18/01 (разд. "Существенность информации, раскрываемой в бухгалтерской отчетности"))

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению раздела Баланса за отчетный год не менее чем на 5% от раздела Баланса. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

(Основание: п. 3 ПБУ 22/2010)

Промежуточная бухгалтерская отчетность формируется за I квартал, полугодие, девять месяцев.

(Основание: ст. 13, 15 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ, п. 55 ФСБУ 4/2023)

Промежуточная отчетность содержит ту же информацию и с той же степенью раскрытия, что и годовая отчетность.

(Основание: п. 56 ФСБУ 4/2023)

Информация о существенных показателях отражается в пояснениях к бухгалтерской отчетности.

(Основание: п. 10 ФСБУ 4/2023)

Введение новых стандартов не потребовало корректировки входящих остатков на 1 января 2025 года, так как изменения касаются порядка формирования отчетности и процедур инвентаризации, а не оценки активов и обязательств».

Основные средства

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Несущественный актив, т.е. актив, определяемый в соответствии с пунктом 5 ФСБУ 6/2020, характеризующийся одновременно всеми признаками основных средств, но имеющий стоимость ниже лимита 100 000 руб. за единицу актива. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав основных средств, учет таких активов производится на забалансовых счетах с применением соответствующих первичных документов по учету таких активов.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 20% соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом.

Самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Существенными считаются затраты, составляющие более 20% от первоначальной стоимости объекта.

Не капитализируются, а признаются расходами текущего периода затраты: на поддержание работоспособности или исправности основных средств, их текущий ремонт; неплановые ремонты основных средств, обусловленные поломками, авариями, дефектами, ненадлежащей эксплуатацией, в той степени, в которой такие ремонты восстанавливают нормативные показатели функционирования объектов основных средств, в том числе сроки полезного использования, но не улучшают и не продлевают их; перемещение, ликвидацию ранее использовавшихся основных средств организации, независимо от того, являются ли такие перемещение, ликвидация необходимыми для осуществления капитальных вложений.

Основные средства классифицируются по следующим видам и группам, к которым Организация применяет следующие способы оценки и амортизации:

	Группа ОС	Стоимость	Способ амортизации	Срок полезного использования
1.	Неинвестиционная недвижимость	по первоначальной стоимости	линейный	25-30 лет
2.	Инвестиционная недвижимость	по первоначальной стоимости	линейный	25-30 лет
3.	Транспортные средства	по первоначальной стоимости	линейный	3-5 лет
4.	Машины и оборудование	по первоначальной стоимости	линейный	3-5 лет
5.	Компьютерная и прочая офисная техника	по первоначальной стоимости	линейный	2-3 года
6.	Мебель и инвентарь	по первоначальной стоимости	линейный	5-7 лет
7.	Земля	по первоначальной стоимости	Не амортизируется	Не устанавливается

Момент начала амортизации ОС - с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств, и прекращается – с 1-го числа месяца, следующего за месяцем его списания по всем группам ОС.

Периодичность начисления амортизации ОС на конец каждого отчетного периода (месяц)

По каждому основному средству срок полезного использования устанавливается с учетом нормативно-правовых и других ограничений использования объекта исходя из производительности, мощности или ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации и морального устаревания, намерений руководства организации в отношении использования объекта, а также планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения. Порядок проверки элементов амортизации объектов основных средств, а также

уровень и иные критерии существенности, соответствие которым влечет за собой пересмотр элементов амортизации осуществляется ежегодно на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 5 процентов;
- ликвидационная стоимость более чем на 10 процентов.

Проверка существенных изменений элементов амортизации осуществляется комиссией специалистов, утвержденной отдельным распоряжением.

При проверке способа амортизации пересматриваются ожидаемые экономические выгоды. Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. При проверке срока полезного использования оцениваются условия эксплуатации объекта, моральный износ, нормативные ограничения и иные условия.

При проверке ликвидационной стоимости оцениваются условия выбытия основных средств.

Капитальные вложения

Под капитальными вложениями понимаются определяемые в соответствии с ФСБУ 26/2020 затраты Организации на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также восстановление объектов основных средств. Капитальные вложения признаются Организацией в бухгалтерском учете при соблюдении условия, согласно которому понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод Организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, представляют собой потенциал прямого или косвенного увеличения поступлений денежных средств и их эквивалентов в организацию.

Проверка капвложений на обесценение проводится в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Учет по договорам аренды

Доходы по операционной аренде признаются равномерно, ежемесячно на последнее число месяца.

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 к договорам аренды, по которым одновременно выполняются следующие условия:

- не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество и отсутствует возможность выкупа предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- отсутствуют намерения сдачи арендованного имущества в субаренду;
- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Договоры аренды, заключенные на 11 месяцев, с возможностью пролонгации неограниченное число раз или на неопределенный срок, подлежат переводу на ФСБУ 25/2018 с учетом наиболее вероятного допущения: срок полезного использования объектов аренды, по договорам, заключенным на 11 месяцев, с возможностью последующей пролонгации неограниченное число раз или на неопределенный срок, определяются в размере 5 (пять) лет, что составляет 60 месяцев с пересчетом в дни, с даты начала отчетного периода перехода на ФСБУ 25/2018.

Арендные платежи по договорам аренды, по которым Организация не применяет ФСБУ 25/2018, признаются в качестве расхода равномерно ежемесячно в течение всего срока аренды.

Право пользования активом (ППА) признается по фактической стоимости, которая включает:

- величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- арендные платежи, уплаченные авансом по состоянию на дату предоставления предмета аренды;
- затраты арендатора, связанные с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
- величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства (по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния).

При оценке обязательства по аренде Организация не включает в состав арендных платежей:

- сумму НДС.
- переменную часть арендной платы
- обеспечительный платеж, если по условиям договора аренды обеспечительный платеж не засчитывается в счет исполнения обязательств по уплате арендной платы, например, за последний месяц аренды объекта недвижимости. В ином случае, сумма обеспечительного платежа включается в фактическую стоимость права пользования активом.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей. При этом величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и процентной ставки, определенной в соответствии с п. 15 ФСБУ 25/2018.

Ставка дисконтирования – при отсутствии информации о справедливой стоимости ставки, используется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.

При отсутствии заемных средств, полученных вне группы взаимозависимых компаний используется показатель «Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными органами нефинансовым организациям в рублях», (статистический бюллетень Банка России ставки по кредитам свыше 3-х лет для субъектов среднего предпринимательства)

Обществом используются показатели и единицы измерения при определении приведенной стоимости в расчете коэффициента дисконтирования:

- сумма в рублях, округление до рублей и копеек
- срок день до целой величины
- ставка процент (доля) до трех десятых после запятой

Корректировка ставки осуществляется по мере возникновения изменений условий договора аренды (срока аренды, размера арендной платы, иных платежей и т.д.), а также на дату пересмотра допущений, влиявших на первоначальную (предыдущую) оценку срока аренды.

Для расчета величины обязательств по аренде проценты начисляются на отчетную дату и отражаются в составе расходов или включаются в стоимость актива.

Регистр учета арендного обязательства формируется по справке-расчету обязательств ФСБУ 25/2018 с использованием таблицы программы Excel.

Учет МПЗ

Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

Активы, используемые для управленческих нужд организации, учитываются в расходах в момент приобретения. К запасам для управленческих нужд относят: канцелярские товары, картриджи, офисную бумагу и т.д.

В составе готовой продукции отражаются созданные Организацией объекты недвижимого имущества, предназначенные для дальнейшей продажи. В момент государственной регистрации права собственности Организации на созданный объект недвижимости, предназначенный для продажи, стоимость указанного объекта отражается в бухгалтерском учете в составе готовой продукции по себестоимости каждой единицы и госпошлины, оплаченной в связи с регистрацией данного объекта недвижимости.

Незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактическим затратам, понесенным Организацией. В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты на строительномонтажные монтажные работы, услуги по предоставлению спецтехники, инженерно-геологические, риелторские услуги, расходы по процентам в части целевых займов, расходы на субсидирование банковских кредитов прямо относящиеся к производству конкретного вида продукции (прямые затраты). Косвенные затраты распределяются пропорционально общей площади объектов. К таким расходам относятся расходы на рекламу, спецодежду и спец оснастку, оплата труда управленческого и обслуживающего персонала, обучение сотрудников, онлайн -регистрация объектов и пр.

Поскольку иных видов деятельности, кроме оказания услуг заказчика-застройщика Организация не осуществляет и на основании пп. г) п. 26 ФСБУ 5/2019 «Запасы», управленческие расходы, ~~включенные в сводный еметный расчет~~, т.е. связанные непосредственно с оказанием услуг заказчика-застройщика, учитываются Организацией в составе незавершенного строительства и будут признаны единовременно с получением выручки.

Запасы, которые не могут заменять друг друга в производственном процессе или при продажах (земельные участки приобретенные для целей строительства на них объектов в рамках заключенных договоров ДДУ, объекты недвижимости, приобретенные для продажи, объекты недвижимости, созданные для целей продажи и т.п.) при выбытии оцениваются на отчетную дату по стоимости каждой единицы.

Если запасы представляют собой множество взаимозаменяемых (однородных) единиц, их оценка при выбытии производится по средней стоимости. Средняя себестоимость рассчитывается по мере поступления каждой новой партии запасов.

Порядок приобретения запасов на условиях отсрочки (рассрочки): при приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 (двенадцать) месяцев, в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена при отсутствии отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается с учетом приведенной (дисконтированной) стоимости. Ставка дисконтирования: при отсутствии информации о справедливой стоимости ставки, используется ставка, по которой Организация привлекает или могла бы привлечь заемные средства на срок, превышающий 12 месяцев. При отсутствии заемных средств, полученных вне группы взаимозависимых компаний используется показатель «Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными органами нефинансовым организациям в рублях», (статистический бюллетень Банка России ставки по кредитам свыше 3-х лет для субъектов среднего предпринимательства)

Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин: фактическая себестоимость запасов либо чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи представляет собой предполагаемую цену продажи запаса за вычетом предполагаемых затрат на производство,

подготовку к продаже и продаже запасов. В случае если определение указанной величины является затруднительным, за чистую стоимость продажи запасов, отличных от готовой продукции, товаров, принимается цена, по которой возможно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату.

Превышение фактической себестоимости над чистой стоимостью продажи означает, что запасы обесценились (морально устарели, снизилась их рыночная стоимость и т.п.). В этом случае Организация создает резерв под обесценение в размере этого превышения. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, повышается, балансовая стоимость таких запасов увеличивается до их чистой стоимости продажи путем восстановления ранее созданного резерва (но не выше их фактической себестоимости)

Оценка на обесценение запасов осуществляется на основании экспертного заключения комиссии специалистов, утвержденной отдельным распоряжением руководителя, не реже 1 раза в год, на 31 декабря по итогам проведенной инвентаризации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

Формирование стоимости многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества (комплексов апартаментов, многоярусных автостоянок и т.д.), при строительстве которых Организация выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками и инвесторами договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров, в бухгалтерской отчетности Организации отражается в составе запасов.

Учет денежных средств и эквивалентов

Суммы денежных средств, зачисленные на счет организации в качестве процентов по договору банковского счета, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Поступления средств дольщиков классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Подходы для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений:

К денежным эквивалентам отнесены:

-открытые в кредитных организациях депозиты до востребования и до 30 дней;

-векселя Сбербанка России со сроком погашения до трех месяцев (информационное сообщение Минфина России от 21.12.2009 "О раскрытии информации о финансовых вложениях организации в годовой бухгалтерской отчетности")

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество свернуто отражает денежные потоки в виде косвенных налогов (НДС) в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.

Уплата процентов по полученным займам относится к денежным потокам от текущих операций.

Расходы по целевым займам, полученным для строительства объектов недвижимости в рамках федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004, включаются в стоимость строящегося инвестиционного актива.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) учитываются равномерно в течение срока займа (кредитного договора).

Пересчет стоимости средств, выраженных в иностранной валюте, производится по мере изменения курса. Разница от переоценки денежных средств и эквивалентов в иностранной валюте отражается в отчете о движении денежных средств отдельно от текущих, инвестиционных и финансовых денежных потоков организации как влияние изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю.

Доходы и расходы

К доходам от обычных видов деятельности Организации относятся:

- выручка от деятельности технического заказчика;
- выручка от продажи товаров, материалов;
- выручка от прочих доходов.

Признание выручки от продажи товаров, материалов и прочие доходы определяются по методу начислений.

Учет расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 6 мая 1999 г.

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

- расходы от деятельности технического заказчика;
- прочие расходы.

Коммерческие расходы признаются прочими расходами по обычным видам деятельности в момент подписания актов приема-передачи объектов строительства в доле пропорционально площади преданных объектов.

Управленческие расходы признаются на дату подписания актов выполненных работ (аренда офисного помещения, услуги связи и т.д.), или в дату приобретения материалов, используемых для управленческих нужд (канцелярские товары, картриджи, офисная бумага и т.д.)

Учет по налогу на прибыль ведется балансовым методом с отражением в учете постоянных и временных разниц.

Резервы

Отчисления в резервы: на обесценение ТМЦ, на обесценение финансовых вложений, на гарантийный ремонт, по судебным разбирательствам, по сомнительным долгам и др. производится ежегодно на основании экспертного заключения по итогам проведенной инвентаризации.

Резерв сомнительных долгов по расчетам с другими лицами создается в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично главным бухгалтером по согласованию с руководителем на основании проведенной инвентаризации и письменного обоснования такого решения.

Резерв на предстоящие расходы по судебным разбирательствам создается на конец отчетного года на основании заключения комиссии Организации при условии, что вероятность уменьшения экономических выгод организации 50 % и выше. Процент отчислений в резерв определяется комиссией на основании рассмотрения перспектив судебных разбирательств.

Резерв на расходы по строящимся объектам формируется и отражается в учете в прямом соответствии со сметной документацией, на основании данных инвентаризации исполнения сметы на отчетную дату и дату ввода объектов строительства в эксплуатацию.

Оценочные обязательства по отпускам сотрудников создаются на конец года в сумме, соответствующей расходам на отпуска и взносам в соц. фонды, рассчитанным на основании инвентаризации остатка отпусков сотрудников, проведенной на конец года с отнесением исчисленной суммы на счета учета расходов на оплату труда соответствующего сотрудника. Величина обязательства определяется отдельно по каждому сотруднику.

Прочие положения учетной политики

Поскольку Общество не является эмитентом публично-размещаемых ценных бумаг, информация по сегментам не раскрывается.

Организация не является эмитентом векселей, облигаций и иных ценных бумаг.

Изменение учетной политики на следующий год.

В учетную политику на 2026 год существенные изменения не вносились.

3. Основные средства

Информация об Основных средствах, представленная в БО пояснена в Табличной части в Приложении, а именно:

Таблица 3.1. Наличие и движение прав пользования активами

Таблица 3.2. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Таблица 3.3. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

4. Запасы

Таблица 4.1. Наличие и движение запасов представлена в Приложении

5. Дебиторская задолженность

Таблица 5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности представлена в Приложении

6. Обязательства

Таблица 6.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств) Представлена в Приложении

7. Расходы по обычным видам деятельности

Таблица 7.1 Расходы по обычным видам деятельности представлена в Приложении

8. Иная информация

8.1. Вступительные и сравнительные данные.

Данные годовой бухгалтерской отчетности на начало 2025 года сформированы путем переноса данных годовой бухгалтерской отчетности на 31.12.2024 г. Изменений вступительных остатков на 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. не производилось.

8.2. Общая информация об Организации

ОГРН	1247700239478
Дата регистрации	15.03.2024
Фирменное наименование на русском языке	Общество с ограниченной ответственностью «Капитал Альянс Менеджмент»
Место нахождения (юридический адрес)	С 27.01.2026 - 125167, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 37А, к. 4.
Почтовый адрес	123112, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Пресненский, Наб. Пресненская, д. 8, стр. 1, помещ. 93/1/2П
Органы управления	-высший орган управления: Общее собрание учредителей Общества; -единоличный исполнительный орган: директор
Состав органов управления:	
Руководитель (единоличный исполнительный орган)	Осип Мария Алексеевна (с 20.01.2026). В период с 15.03.2024 по 20.01.2026 полномочия единоличного исполнительного органа осуществляли Директор 1 (Стасенко Н.М.) и Директор 2 (Осип М.А.), действующие совместно.
Состав коллегиального исполнительного органа	Не предусмотрен.
Состав коллегиального органа управления	Не предусмотрен.

Состав контрольных органов	Не предусмотрен.	
Лицо, на которое возложена обязанность по ведению бухгалтерского учета	Директор Осип Мария Алексеевна	
Уставный капитал Общества	100 тыс.руб. Уставный капитал оплачен полностью	
Участники Общества	ООО «Специализированный застройщик МосДомСтрой Инвест» (100% доли) — с 14.01.2026. В 2025 году участниками являлись ООО «СЗ МосДомСтрой Инвест» (50%) и ООО «СТЭЙ ХОЛДИНГ» (50%).	
Доли Уставного капитала, принадлежащие Обществу	Не имеются.	
Доли Уставного капитала, принадлежащие дочерним обществам	Не имеются.	
Наименование основного хозяйственного товарищества или общества Организации (материнская компания)	Отсутствует.	
Бенефициарный владелец	Юнанов Борис Геннадьевич (ИНН 230903040707), Юнанова Лилия Ониковна (ИНН 231001866600) - косвенно через цепочку владения	
Среднегодовая численность, работающих за отчетный период	2025 г. – 57 чел	2024 г. 2 чел.
Дочерние и зависимые общества	нет	
Обособленные подразделения, филиалы и представительства	нет	
Сведения членстве в СРО	нет	
Аудитор	нет	

8.3. Связанные стороны

Связанными сторонами являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Организации:

№ п/п	Связанная сторона	Характер взаимоотношений
1	Осип Мария Алексеевна, ИНН 771771412450	Единоличный исполнительный орган (Директор) с 20.01.2026. До 20.01.2026 — Директор 2, действующий

		совместно с Директором 1 в составе управляющей организации ООО «Капитал Альянс Менеджмент».
2	Стасенко Николай Михайлович (ИНН 261705879361)	Директор 1, действующий совместно с Директором 2 (Осип М.А.) в составе управляющей организации ООО «Капитал Альянс Менеджмент» в период с 15.08.2024 по 20.01.2026.
3	Барачина Надежда Александровна (ИНН 230606339050)	Директор ООО «Неоактив» (единственного участника Общества), руководитель и/или участник ряда аффилированных структур.
4	Юнанов Борис Геннадьевич (ИНН 230903040707)	Бенефициарный владелец (косвенно через цепочку владения).
5	Юнанова Лилия Ониковна (ИНН 231001866600)	Бенефициарный владелец (косвенно через цепочку владения).
6	ООО «Неоактив» (ИНН 2309176821)	Единственный участник Общества с 14.01.2026, владеющий 100% доли в уставном капитале.
7	ООО «Капитал Альянс» (ИНН 9707008508)	Предшествующий участник Общества (100% доли) в период с 05.08.2024 по 03.04.2025.
8	ООО «Капитал Альянс Менеджмент» (ИНН 9703176580)	Управляющая организация, осуществлявшая полномочия единоличного исполнительного органа Общества в период с 15.03.2024 по 20.01.2026.
9	ООО «Новаметрикс» (ИНН 7730257690)	Компания, входящая в группу лиц (Элиас Групп). Директор — Осип М.А.
10	ООО СЗ «Зорге» (ИНН 9703131444)	Компания, входящая в группу лиц (Элиас Групп). Участник — ООО «Неоактив» (100%). Директор — Осип М.А.
11	ООО СЗ «Мосдомстрой Инвест» (ИНН 9707015583)	Компания, входящая в группу лиц (Элиас Групп). Участник — ООО «Неоактив» (100%). Директор — Осип М.А.
12	ООО «НР-Строй» (ИНН 9714048903)	Компания, входящая в группу лиц (Элиас Групп). Участник — ООО «Неоактив» (100%).
13	ООО «Неоагентство» (ИНН 9703176621)	Компания, входящая в группу лиц

		(Элиас Групп). Директор — Осип М.А.
14	ООО СЗ «Висфор» (ИНН 2309181469)	Компания, входящая в группу лиц (Элиас Групп). Участник — ООО «Неоактив» (99%).
15	ООО «Неопрофи» (ИНН 2309185671)	Компания, входящая в группу лиц (Элиас Групп). Участник — ООО «Неоактив» (99%).
16	ООО «Неодевелопмент» (ИНН 2309177600)	Компания, входящая в группу лиц (Элиас Групп). Участник — ООО «Неоактив» (100%).
17	ООО «Оптима-Сити» (ИНН 2309177582)	Компания, входящая в группу лиц (Элиас Групп). Участник — ООО «Неоактив» (100%).
18	ООО «Неоразвитие» (ИНН 2309184766)	Компания, входящая в группу лиц (Элиас Групп). Участник — ООО «Неоактив» (99%).
19	ООО «Неогенстрой» (ИНН 2309184861)	Компания, входящая в группу лиц (Элиас Групп). Участник — ООО «Неоактив» (99%).
20	ООО «Центр Девелопмент» (ИНН 2309184942)	Компания, входящая в группу лиц (Элиас Групп). Участник — ООО «Неодевелопмент» (99%).
21	ООО «Рестодвор» (ИНН 2309177529)	Компания, входящая в группу лиц (Элиас Групп). Участник — ООО «Неопрофи» (100%).
22	ООО «ИСК Фаворит» (ИНН 2312200175)	Компания, входящая в группу лиц (Элиас Групп). Участник — ООО «Неоактив» (50%).
23	ООО «Проф-Сити» (ИНН 2309179332)	Компания, входящая в группу лиц (Элиас Групп). Участник — ООО «Неопрофи» (100%).
24	ООО УК «Комплекс Премиум» (ИНН 2309176973)	Компания, входящая в группу лиц (Элиас Групп). Участник — ООО «Неоактив» (20%).
25	ООО Страховая организация «Неострахование» (ИНН 7714481736)	Компания, входящая в группу лиц (Элиас Групп). Участник — ООО «Неопрофи» (100%).
26	ООО «Макаронная фабрика — Юга» (ИНН 2309175602)	Компания, входящая в группу лиц (Элиас Групп). Участник — ООО «Неопрофи» (100%).

27	ООО «Мельничный комплекс» (ИНН 2309175592)	Компания, входящая в группу лиц (Элиас Групп). Участник — ООО «Неопрофи» (100%).
----	--	--

В 2025 году Организацией произведены следующие операции со связанными сторонами:

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Вид операции	Остаток задолженности на 31.12.2024, тыс. руб	Оборот за текущий период (2025 г.), тыс. руб		Остаток задолженности на 31.12.2025, тыс. руб.
				Обороты по Д	Обороты по К	
ООО «Капитал Альянс Менеджмент» ИНН 9703176580	Управляющая организация в 2025 году	Договор услуги ЕИО	30 (КЗ)	11 057	11 482	455 (КЗ)
ООО «Новаметрикс» ИНН 7730257690	Юридическое лицо, входящее в одну группу лиц с Обществом	Договор на выполнение функций ФТЗ	3 127 (КЗ)	1 551 906	963 745	585 034 (ДЗ)
ООО СЗ «Мосдомстрой Инвест» (ИНН 9707015583)	Юридическое лицо, входящее в одну группу лиц с Обществом	Договор займа	0	0	1 487 737	1 487 737

Информация по выданным и полученным обеспечениям обязательств со связанными сторонами раскрыта в разделе 9 «Обеспечения обязательств»
Все операции со связанными с Организацией сторонами осуществлялись на общих рыночных условиях, цены и условия данных операций не отличались от цен и условий сделок между несвязанными сторонами. Все операции со связанными с Организацией сторонами осуществлялись на тех же условиях, что и операции с независимыми сторонами, не оказали существенного влияния на финансовую устойчивость Организации и не

характеризуются повышенным риском или прочими неблагоприятными условиями.

Списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам, по операциям со связанными сторонами Организацией не производилось. Списания кредиторской задолженности по операциям со связанными сторонами Организацией не производилось.

8.4. Денежные средства и денежные эквиваленты

Структура денежных средств Организации:

Безналичные денежные средства и эквиваленты

Наименование Банка	Номер счета	Вид счета	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
АО "АЛЬФА-БАНК"	40702810301850004947	р/сч	95	160 342	427
АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК"	40702810800000033742	р/сч	224	344	295 288
Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО), г. Москва	40702810925620001599	р/сч	184	239	665
Итого:			503	160 925	296 380

Наличные денежные средства у Организации отсутствуют.

Остаток денежных средств на начало и конец отчетного периода, представленный в отчете о движении денежных средств, соответствует данным по группе статей "Денежные средства и денежные эквиваленты" бухгалтерского баланса.

Все денежные потоки организации за отчетный и предыдущий период связаны с поддержанием деятельности на уровне существующих объемов производства.

8.5. Капитал и резервы.

Наименование показателя	На 31.12.2025 (тыс. руб.)	На 31.12.2024 (тыс. руб.)	Изменение (тыс. руб.)
Уставный капитал	100	100	
Нераспределенная прибыль	(460)	(486)	26

(непокрытый убыток)			
Итого капитал	(360)	(386)	26

8.6. Отдельные доходы и расходы

Выручка от реализации

Выручка от оказания услуг по управлению за 2025 год составила 28 989 тыс. руб.

Прочие доходы

Прочие доходы	За 2025	За 2024
Прочие (проценты банка)	12	-
Итого	12	-

Прочие расходы

Прочие расходы	За 2025	За 2024
Прочие расходы	(650)	(128.5)
Итого	(650)	(12)

8.7. Раскрытие информации по ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»

Показатели		На 31.12.2025	Изменения за период	
Наименование	Строка Отчета о финансовых результатах		Начислено	Погашено
Прибыль до налогообложения	2 300	26		
Налог на прибыль	2410			
Текущий налог на прибыль				
Отложенный налог на прибыль	2412			
ОНА				
ОНО				

прочие				
Чистая прибыль	2400			
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода				
Совокупный финансовый результат периода	2500	26		

Организация применяет ПБУ 18/02, но отложенные налоги не возникают, так как временные разницы отсутствуют.

8.8. События после отчетной даты.

8.8.1. Изменение места нахождения (юридического адреса) Общества

В январе 2026 года произошла смена лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа Общества. На основании решения единственного участника № 01/26 от 19.01.2026 г. досрочно прекращены полномочия управляющей компании. На должность Директора с 20.01.2026 г. назначена Осип Мария Алексеевна.

8.8.2. Изменение состава участников

В январе 2026 года произошло изменение состава участников Общества. Единственным участником ООО «Капитал Альянс Менеджмент» стало ООО «Специализированный застройщик МосДомСтрой Инвест» (ИНН 9707015583) с долей 100%.

8.8.3. Утверждение Устава Общества в новой редакции

Решением единственного участника от 19.01.2026 г. утвержден Устав Общества в новой редакции. Новая редакция Устава приведена в соответствие с актуальными требованиями законодательства и определяет актуальную структуру и компетенцию органов управления Общества.

8.8.4. Изменение юридического адреса

В 2026 году Обществом был изменен юридический адрес. Новый адрес: г Москва, пр-кт Ленинградский, 37А / корп 4.

8.8.5. Оценка влияния событий на отчетность

События, произошедшие после отчетной даты, относятся к фактам хозяйственной деятельности, которые не оказали существенного влияния на показатели бухгалтерской отчетности за 2025 год, но являются существенными для пользователей с точки зрения понимания текущего состояния и дальнейшей деятельности Общества. В связи с этим информация о них раскрывается в настоящих пояснениях. Корректировка данных бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах за 2025 год не производилась.

8.9. Прочая информация.

Курсовые разницы

Информация о курсах валют:

Валюта	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Доллар США	78,2267	101,68	89,6883
Евро	92,0938	106,10	99,1919

Организация не ведет расчеты в иностранной валюте и не имеет выручки, затрат, активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.

Расходы НИОКР

У Организации отсутствуют расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы

Условные обязательства и условные активы

Организация не имеет существенных условных обязательств и условных активов, т.е. обязательств/активов, возникших вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Организации обязательства/актива на отчетную дату зависит от наступления (ненаступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Организацией

На отчетную дату и дату составления настоящей годовой бухгалтерской отчетности Организация не имеет существенных судебных разбирательств (разбирательств, способных уменьшить экономические выгоды Общества в будущем).

Информация о прекращаемой деятельности

Организация не имеет признаков и намерений на прекращение деятельности.

Риски хозяйственной деятельности

Политика в области управления рисками.

Организация использует системный подход в области управления рисками. Основные направления политики Организации по работе с рисками включают:

- работа в секторе маркетинговых исследований и изучение потребности рынка;
- анализ важных точек себестоимости;
- стратегическое и текущее планирование развития Организации;
- дифференцированный подход к выбору поставщиков и подрядчиков, сравнительный анализ рыночных цен приобретаемых товаров (работ, услуг);

- поддержание высокого профессионального уровня персонала, работающего в Организации.

Основными элементами политики в области управления рисками по каждому направлению являются:

- идентификация риска;
- оценка риска;
- разработка и реализация механизмов управления рисками;
- постоянный мониторинг рисков.

В отношении отраслевых рисков производится оценка состояния отрасли на среднесрочный и долгосрочный период. Оценивается состояние будущего спроса на основе прогнозов доходов населения и уровня потребления.

На основе проведенного анализа вырабатывается стратегия развития, направленная на укрепление конкретных позиций и увеличение рыночной доли Организации.

В отношении страновых и региональных рисков производится мониторинг политической, а экономической и социальной ситуации в стране и регионе присутствия Организации.

В отношении финансовых рисков проводится оценка уровня валютного, процентного, кредитного риска и риска ликвидности с учетом влияния факторов, описанных в разделе 12.8 настоящих Пояснений.

Управление процентным риском производится путем выбора наиболее оптимальных способов финансирования и согласованием сроков привлечения ресурсов со сроками реализации проектов, на финансирование которых они направляются. Для обеспечения возможности оптимизации привлекаемых ресурсов проводится развитие кредитной истории, расширение базы потенциальных кредиторов и диверсификации инструментов привлечения. Одним из механизмов управления процентным риском является прогнозирование изменения уровня процентных ставок, и оценка уровня приемлемой долговой нагрузки Организации с учетом этого возможного изменения общего уровня процентных ставок.

В отношении рисков ликвидности Общество поддерживает сбалансированное по срокам соотношение активов и обязательств.

В отношении кредитных рисков применяется анализ финансового состояния контрагентов.

Управление правовыми рисками основано на неукоснительном соблюдении действующего законодательства РФ, отслеживание всех изменений законодательства, касающихся деятельности Организации, правовая экспертиза всех договоров и соглашений.

Риски, касающиеся потребительского спроса и конкуренции.

Негативное изменение макроэкономических условий и снижение потребительского спроса в России и регионе присутствия Организации может негативно отразиться на выручке Организации и ее прибыли.

Потребительский спрос на рынке недвижимости зависит от ряда факторов, которые находятся вне контроля Организации, в том числе: демографические факторы, потребительские предпочтения, покупательная способность потребителей. Снижение потребительского спроса или изменение потребительских предпочтений могут существенно снизить размер выручки и доходов Организации и существенным образом негативно отразиться на деловой активности, финансовом положении и результатах деятельности Общества.

Деятельность Организации характеризуется высоким уровнем конкуренции. В последние годы рост потребительского спроса на рынке недвижимости привлек новых участников рынка и привел к усилению конкуренции. Выход дополнительных игроков на рынок недвижимости региона присутствия Организации может более обострить конкурентную борьбу и снизить эффективность её деятельности.

Рост расходов Организации может негативно сказаться на доходности ее деятельности.

Эффективность деятельности Организации в значительной мере зависит от цен на строительные материалы и стоимость услуг подрядных организаций. Рост цен на указанные статьи затрат, могут повлечь существенное увеличение расходов Организации, и, в конечном итоге, негативно сказаться на доходности деятельности в случае, если Организация не сможет адекватно повысить отпускные цены, в частности, из-за низкой покупательной способности населения. Поскольку Организация в основном ориентируется на потребителей со средним доходом, то она в существенной степени подвержена данному риску.

Снижение цен на рынке первичной недвижимости может привести к снижению рентабельности Организации.

Предполагаемые действия Организации в случае изменений в отрасли:

В случае возникновения одного или нескольких вышеописанных рисков, Общество предпримет все возможные меры по уменьшению влияния сложившихся негативных изменений. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Общество не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных рисков находятся вне контроля Общества.

В случае ухудшения ситуации в отрасли Общество планирует:

1. по возможности, расширять свою деятельность, чтобы за счет масштабов снизить себестоимость и диверсифицировать некоторые вопросы;
2. развивать наиболее выгодный с точки зрения перспектив роста ассортимент, а также внедрять новые технологии;
3. оптимизировать расходы;
4. продолжать работу по привлечению к работе высококлассных специалистов, а также заключать договоры только с надежными партнерами, контрагентами, подрядчиками, что позволит в дальнейшем минимизировать риски и проводить детальный анализ планируемой деятельности Организации в целях уменьшения себестоимости вложений, минимизации структуры расходов и получение большей прибыли.

Экономические и финансовые риски.

В отчетном периоде на деятельность и бухгалтерскую отчетность Организации продолжал оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление. Правительство РФ продолжает поддерживать устойчивость экономики РФ, используя различные инструменты, но общая эффективность санкций ведет к долгосрочной стагнации ряда гражданских производств.

Вместе с тем по итогам 2025 года строительная отрасль России демонстрирует уверенный рост - общий ввод жилой и нежилой недвижимости составил рекордные 149,6 млн кв. м. Это самый высокий показатель за время ведения статистики, он превышает результат 2024 года на 2,3%. Несмотря на все сложности, строительный комплекс демонстрирует уверенный рост. Во многом это результат серьезного задела, созданного в предыдущие периоды.

Изменения экономической и финансовой ситуации в России несет в себе потенциальные риски неблагоприятного воздействия на бизнес Общества.

Правовые риски.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства.

Налоговое законодательство Российской Федерации подвержено достаточно частым изменениям. По мнению Общества, данные риски влияют на Общество так же, как и на иных субъектов рынка.

Негативно отразиться на деятельности Общества могут следующие изменения:

- внесение изменений или дополнений в акты законодательства о налогах и сборах, касающиеся увеличения налоговых ставок;
- введение новых видов налогов.

Данные изменения существенны так же, как и иные изменения в налоговом законодательстве, которые могут привести к увеличению налоговых платежей и как следствие — снижению чистой прибыли Общества. В случае внесения изменений в действующий порядок и условия налогообложения Общество намерено планировать свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом этих изменений.

Российские организации выплачивают значительные налоговые платежи. Эти налоги, в частности включают: налог на прибыль, налог на добавленную стоимость, страховые взносы, налог на имущество, налог на землю.

Из-за большого количества законодательных и подзаконных нормативных актов, регулирующие указанные налоги, а также частой их смены, правоприменительная практика в области налогообложения часто неоднозначна или еще не успела сложиться. Часто различные министерства и органы власти имеют различные мнения относительно трактовки налогового законодательства, создавая неопределенность и возможность для конфликта. Налоговые декларации и некоторые другие юридические документы, например, таможенные материалы, согласно, законодательству могут быть проверены различными инспекторами, имеющими право наложить штрафы, пени и проценты за просрочку платежа. Обычно полнота и правильность уплаты налогов могут быть проверены в течение трех лет по истечении налогового года. Факт проверки полноты и правильности уплаты налогов за какой-либо год не исключает возможности проверки той же декларации снова в течение трехлетнего периода. Эти факторы создают российские налоговые риски, которые существенно выше, чем обычные риски в странах с более развитой налоговой системой.

Налоговая система в России часто изменяется, а налоговое законодательство непоследовательно применяется на федеральном, региональном и местном уровнях. В некоторых случаях новые налоговые правила получают обратную силу. В дополнение к существенному налоговому бремени, эти обстоятельства усложняют налоговое планирование и принятие соответствующих решений. Нечеткость законодательства подвергает Организацию риску выплаты существенных штрафов и пеней, несмотря на стремление Организации соответствовать законодательству, и может привести к повышению налогового бремени. Соответственно, это может оказать существенное негативное влияние на бизнес Общества.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует Общество.

Общество не участвует в судебных процессах, которые могли бы существенным образом негативно сказаться на его финансово-хозяйственной деятельности. Но изменения судебной практики по вопросам, касающимся лицензирования, защиты прав потребителей, защиты имущественных прав, налогообложения и другим вопросам, имеющим существенное значение для деятельности Организации, может негативно сказаться на результатах её деятельности, в том случае, если соответствующие судебные споры возникнут.

Иные риски, связанные с факторами, описанными в разделе 12.8 настоящих Пояснений.

Управление указанными рисками основано на неукоснительном соблюдении действующего законодательства РФ, отслеживании всех изменений федерального законодательства, а также законодательства Москвы и Московской области.

Прочие риски.

Риски сбоя компьютерных сетей.

Управление и обработка операционной и финансовой информации осуществляется в Организации с использованием электронных средств передачи

и обработки информации, включая объединенные в сеть персональные компьютеры, доступ к сети «Интернет», а также системы бухгалтерского и финансового учета, системы банк-клиент и т.д. В результате, операционная эффективность деятельности Организации, а также способность воспроизводить адекватную информацию для принятия правильных управленческих решений зависят от корректной и бесперебойной работы компьютерных и информационных сетей. Системы и их функционирование подвержены сбоям, которые могут быть вызваны человеческим фактором, природными катастрофами, отключением электропитания, компьютерными вирусами, преднамеренными актами вандализма, иными событиями, в том числе описанными в разделе 12.8 настоящих Пояснений. Нельзя гарантировать, что в будущем не произойдет существенных системных отказов и задержек. Любое отключение электропитания в компьютерных сетях или системные отказы и задержки могут привести к неожиданным перебоям в обслуживании, ошибкам принятия управленческих решений, результатом чего может стать повышение операционных расходов и финансовые потери. Для предотвращения риска перебоев в обслуживании, в ключевых точках были установлены источники бесперебойного питания. Риски сбоя компьютерных систем и программ снижаются в Организации использованием только лицензионных продуктов. Серверы Организации находятся только на территории Российской Федерации, использование облачных сервисов для хранения и передачи информации не допускается. Система банк-клиент, а также системы бухгалтерского и финансового учета, формирования и передачи всех видов отчетности защищены ограниченным доступом пользователей и цифровизацией подписей.

8.10. Непрерывность деятельности

ООО является действующей, динамично развивающейся организацией, в полном объеме и в установленные сроки представляющей бухгалтерскую и налоговую отчетность, начисляющей и выплачивающей заработную плату сотрудникам, платящей налоги и иные обязательные платежи, не имеющей претензий кредиторов и налоговых органов.

Ниже представлена информация о соотношении чистых активов Организации и её уставного капитала:

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024
Уставный капитал	100	100
Чистые активы	(360)	(386)
Разница между Чистыми Активами и Уставным капиталом (ЧА – УК)	(460)	(486)

Собственниками и руководством ООО «Капитал Альянс Менеджмент» дана оценка способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность и исполнять свои обязательства более 12 месяцев, следующих за окончанием отчетного 2025 года. Руководство оценивает, что обстоятельства и риски не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно.

Директор

Осип М.А.

"__" _____ 2026 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Табличная часть пояснений

3.1. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	-	-	13 466	-	-	(2 927)	-	-	-	13 466	(2 927)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	13 466	-	-	(2 927)	-	-	-	13 466	(2 927)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	10 539	-	-
в том числе:			
Другие виды основных средств	10 539	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе:			

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	-	-	24 399	(24 399)	-	-	X	X	-	-
	За 2024 г.	-	-	253	(253)	-	-	X	X	-	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	2	(2)	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	24 399	(24 399)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	251	(251)	-	-	-	-	-	-

5. Дебиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)	На конец периода
-------------------------	--------	----------------	--	------------------

		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	150	-	22 567	-	(60)	-	-	-	22 657	-
	За 2024 г.	-	-	150	-	-	-	-	-	150	-
в том числе:	За 2025 г.	150	-	20 976	-	(60)	-	-	-	21 066	-
	За 2024 г.	-	-	150	-	-	-	-	-	150	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	278	-	-	-	-	-	278	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	1 313	-	-	-	-	-	1 313	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	22 567	-	(60)	-	-	X	22 657	-
	За 2024 г.	-	-	150	-	-	-	-	X	150	-
Итого	За 2025 г.	150	-	22 567	-	(60)	-	-	X	22 657	-
	За 2024 г.	-	-	150	-	-	-	-	X	150	-

6. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		

Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	300	16 060	-	-	-	16 360
	За 2024 г.	-	300	-	-	-	300
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	300	16 060	-	-	-	16 360
	За 2024 г.	-	300	-	-	-	300
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	331	17 193	-	(284)	-	17 240
	За 2024 г.	-	331	-	-	-	331
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	248	471	-	(248)	-	471
	За 2024 г.	-	248	-	-	-	248
Расчеты по аренде	За 2025 г.	-	14 297	-	-	-	14 297
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	7	344	-	-	-	352
	За 2024 г.	-	7	-	-	-	7
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	5	-	-	(5)	-	-
	За 2024 г.	-	5	-	-	-	5
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	24	1 585	-	-	-	1 609
	За 2024 г.	-	24	-	-	-	24
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	16	496	-	-	-	512
	За 2024 г.	-	16	-	-	-	16
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	31	-	-	(31)	-	-
	За 2024 г.	-	31	-	-	-	31
Итого	За 2025 г.	631	33 253	-	(284)	X	33 600
	За 2024 г.	-	631	-	-	X	631

Таблица 7.1 Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	2
Затраты на оплату труда	20 784	203
Отчисления на социальные нужды	3 640	48
Амортизация	2 927	-
Прочие затраты	629	339

Итого по элементам	27 981	592
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	27 981	592