

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год (в тыс. руб.) Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК. Т-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "Т-Девелопмент»». Сокращенное наименование: ООО СЗ "Т-Девелопмент"

Бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, принципа непрерывности деятельности, в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами и систематизированную согласно требованиям, установленным Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 4/2023.

1. Основные виды экономической деятельности**1.1 Сведения Общества:**

- ИНН 7707451561 КПП 771001001
- ОГРН 1217700173360
- Юридический адрес: 125047, г. Москва, вн. тер.г. муниципальный округ Тверской, ул. 2-я Брестская, д.48, помещ. 74
- Основные виды деятельности: 71.12.2 – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- Уставный капитал Общества составляет 4 639 200 тыс. рублей и оплачен полностью.

Участники Общества и владельцы уставного капитала:

№	Участник/учредитель	Размер доли, %	Номинальная стоимость доли (руб.)
1	ООО «БРУСНИКА»	99,99%	4 639 199 600
2	ООО "КОМПАНИЯ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ "ВАВИЛОВА"	0,01%	400

1.2 Единоличный исполнительный орган

Полномочия исполнительного органа ООО «Т-Девелопмент» за 2025 год осуществлял Генеральный директор — Арапов Евгений Сергеевич. С 01 ноября 2025 года полномочия осуществляет Генеральный директор – Квитковская Вера Павловна, на основании Протокола №16 от 01 ноября 2025 года.

У Общества отсутствует Совет Директоров.

У Общества отсутствует ревизионная комиссия.

Среднесписочная численность работников за 2025 год составила — 1 человек.

Численность работающих в Обществе сотрудников на конец отчетного и предшествующего периода составила — 1 человек.

Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств.

Незавершенных судебных дел у Общества нет.

Общество не относится к субъектам малого предпринимательства.

1.3. Текущая деятельность в 2025 г.

Общество осуществляло в 2025 году строительство следующих объектов:

- Жилое здание. Объект строительства МОНС 01. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке, кадастровый номер 77:02:0021001:40, расположенный по адресу: г Москва, проезд Огородный, д 20, площадью 63945 +/-89 кв.м., принадлежащем Залогодателю на праве аренды, на основании Договора субаренды земельного участка №ТД-1 от 30.11.2023, дата государственной регистрации 08.12.2023, номер государственной регистрации 77:02:0021001:40-77/051/2023-9.

Основная деятельность и затраты Общества связаны со строительством данного объекта.

2. Учетная политика. Основные элементы учетной политики Общества

2.1 ООО «Т-Девелопмент. Специализированный застройщик» не формирует в рамках ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в активах ППА по договорам аренды земельных участков, заключенным с Департаментом городского имущества города Москвы, размер арендной платы по которым определяется ежегодно в зависимости от установленной базовой ставки арендной платы и корректирующих коэффициентов. Рассчитываемые арендные платежи фактически установлены в переменной сумме, при этом их размер не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам).

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 40 000 рублей.

Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами того периода, в котором они понесены.

Организация выделяет следующие группы основных средств:

-недвижимость;

-земельные участки;

-машины и оборудования;

-транспортные средства;

-производственный и хозяйственный инвентарь;

-завершенные капитальные вложения в виде ремонта.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из:

а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;

б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;

в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;

г) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

Организация учитывает завершённые капитальные вложения в виде ремонта с периодичностью свыше 12 месяцев как самостоятельные объекты основных средств, если они удовлетворяют критерию по стоимости основных средств.

Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Организация начинает амортизацию линейным способом ежемесячно.

Организация начинает и прекращает начисление амортизации объекта основных средств с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания или списания объекта основных средств соответственно

Организация проверяет элементы амортизации объекта основных средств на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- срок полезного использования;
- ликвидационная стоимость

2.2 Согласно ФСБУ 5/2019 «Запасы» запасами признаются активы, которые Общество потребляет или использует в течение 12 месяцев они списываются в расходы единовременно.

Организация признает единицей запаса номенклатурный номер. При выбытии организация оценивает запасы по средней себестоимости по методу средней взвешенной оценки за предыдущий месяц. Приобретенные материалы принимаются к учету по фактической себестоимости.

Организация не проверяет на обесценение незавершенное производство в части продукции, по которой уже заключен основной или предварительный договор с покупателем.

Материальные ценности, которые остались от выбытия внеоборотных активов или были извлечены в процессе их текущего содержания, ремонта, модернизации и реконструкции, а также выделенные из общей стоимости объектов незавершенного строительства, относятся организацией к «Долгосрочным активам к продаже». Долгосрочные активы к продаже учитываются на счете 41.

Расходы по объекту незавершенного строительства учитываются Обществом на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств».

В период сдачи в аренду объекты капитального строительства подлежат амортизации пропорционально доле в общей площади к стоимости объекта капитального строительства.

Расходы, связанные с обслуживанием объекта незавершенного строительства, формируют в текущем периоде убытки, так как отсутствуют доходы по основному виду деятельности.

Расходы по созданию инвестиционных объектов учитываются на следующих счетах и классифицируются как «Запасы».

- до получения разрешения на строительство:

08.33.4 – «Возведение объектов для передачи инвесторам (дольщикам) - затраты на подготовку участка»;

08.33.5 – «Возведение объектов для передачи инвесторам (дольщикам) - земельный участок»;

08.35.1 – «Вложение в строительство инвестиционных объектов для купли-продажи - затраты на подготовку участка (объекты социокультурного назначения)»;

08.35.2 – «Вложение в строительство инвестиционных объектов для купли-продажи - земельный участок (объекты социокультурного назначения)»;

08.36 – «Объекты недвижимости, подлежащие сносу (затраты на выкуп объектов, подлежащих сносу)».

- после получения Разрешения на строительство (при этом происходит реклассификация накопленных затрат):

- после получения разрешения на строительство расходы реклассифицируются на группу счетов учета 20.34 «Строительство инвестиционных объектов»

2.3 Организация общехозяйственные расходы учитывает на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и ежемесячно списывает в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения».

Организация создает в бухгалтерском учете резервы по сомнительным долгам на основании данных инвентаризации дебиторской задолженности.

2.4 Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н.

Расходы по кредитам и займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся (п. 6 ПБУ 15/2008).

Расходы по кредитам, связанные с эффектом признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов, отражается в периоде, к которому они относятся. Обязательства по банковским кредитам отражаются свернуто с признанным финансовым активом эскроу.

Расходы по кредитам и 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. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

Общество ведет основную деятельность по строительству (созданию) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Зарегистрированные договоры долевого участия отражаются в учете на забалансовом счете 086 «Обязательства перед дольщиками».

Договоры долевого участия делятся на два типа:

- договоры долевого участия «спецсчета». Денежные средства, полученные по таким договорам, поступают на расчетные счета организации и учитываются на счете 76.34.1 «Кредиторская задолженность перед дольщиками». Дебиторская задолженность дольщиков отражается на счете 76.34.3 «Дебиторская задолженность дольщиков» и 76.34.2 «Актив по договору». В Бухгалтерской отчетности расчеты с дольщиками по договорам долевого участия по «спецсчетам» отражаются в составе дебиторской либо кредиторской задолженности;

- договоры долевого участия «счета эскроу». Это специальные счета в банке, на которых хранятся денежные средства дольщиков до момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. Поступление денежных средств на счета эскроу отражаются по дебету забалансового счета 009.СЭ «Средства

дольщиков на счетах эскроу». После получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию банк производит раскрытие счета эскроу, при котором часть денежных средств направляется на погашение кредиторской задолженности организации перед банком, остальные средства перечисляются на расчетные счета организации. В ходе строительства объекта по договорам долевого участия с эскроу счетами отражается актив по договору в сумме признанной выручки. В Бухгалтерской отчетности обязательства по таким договорам не отражаются, актив по договору отражается по счету 76.34.2 «Актив по договору» в составе дебиторской задолженности. Обязательства перед дольщиками по договорам долевого участия «счета-эскроу» – раскрываются в письменных пояснениях к Бухгалтерской отчетности;

Компонент финансирования делится на два типа:

- значительный компонент финансирования представляет собой плату за пользование деньгами дольщиков по договорам долевого участия со «спецсчетами», связан с временным разрывом между получением денежных средств и передачей помещения дольщику. Дебиторская или кредиторская задолженность по дольщикам отражается на счете 76.34.4 «Кредиторская задолженность перед дольщиками (в части фин.компонента - ЗКФ)». В Бухгалтерской отчетности расчеты с дольщиками по договорам долевого участия по «спецсчетам» отражаются в составе дебиторской либо кредиторской задолженности.

- выгода от использования эскроу финансирования представляет собой экономию застройщика на банковской ставке в зависимости от наполненности эскроу счетов дольщиков. Финансовый актив по эскроу (сумма выгоды) отражается на счете 76.40.2 «Финансовый актив (фин.компонент по эскроу)», дебиторская или кредиторская задолженность по расчетам отражаются на счетах 76.40.1 «Актив по договору (фин.компонент по эскроу)» или 76.40.3 «Обязательство по договору (фин.компонент по эскроу)» соответственно. В Бухгалтерской отчетности признание финансового актива от экономии на процентах банку отражается в составе дебиторской задолженности, обязательство перед дольщиками отражается в составе кредиторской задолженности.

Соглашения об уступке права требования по договорам долевого участия отражаются в момент их государственной регистрации. В учете данная операция отражается как замена одного участника долевого строительства на другого без изменения суммы договора по счету 086 «Обязательства перед дольщиками». Если расчеты велись по проекту «на спецсчетах», то расчеты с дольщиком переносятся с одного дольщика на другого по счету 76.34.1. Если расчеты велись по проекту «на эскроу», то запись о переводе денежных средств делается на основании выписки Банка по счету 009СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу».

В случае расторжения ДДУ по «спецсчетам» кредиторская задолженность перед дольщиками отражается по счету 76.34.5 «Расчеты по расторгнутым договорам».

По договорам долевого участия «по проектному финансированию – спецсчетам», расходы по страхованию гражданской ответственности Застройщика и платежи в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства отражаются на счете 76.01.9 «Платежи (взносы) по прочим видам страхования» с равномерным списанием в течение срока действия договора долевого участия.

Расчеты по договорам купли-продажи инвестиционных объектов с покупателями осуществляются с использованием счета 76.33.1 «Расчеты по договорам купли-продажи недвижимости», по предварительным договорам купли-продажи с использованием счета 73.33.5 «Расчеты по договорам купли-продажи недвижимости - расчеты по авансам полученным».

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с МСФО 15 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 15. Выручка по договорам с покупателями», введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 27.06.2016 г. № 98н.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются:

- доходы по нерасторжимым договорам долевого участия объектов строительства признаются в периоде строительства ежемесячно по проценту готовности на отчетную дату (последний день месяца). Процент готовности рассчитывается как Факт накопленных на объекте строительства затрат (без учета земельного участка) / Прогноз затрат по дому (без учета земельного участка). Прогноз затрат по дому – это расчетная величина, определяемая как факт накопленных затрат по данным бухгалтерского учета + остаток к выполнению (СМР, ПИР, ТУ) по данным производственной программы (ИСУП/ПП). Отражаются на счете 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения - строительство и реализация недвижимости». Справка «Форма прогноза» с указанием фактически накопленных сумм по объекту строительства (все типы недвижимости) и прогнозом строительных расходов подписывается ежемесячно у руководителя проекта;

- доходы по расторгимым договорам долевого участия объектов строительства не признаются ежемесячно. При вводе объекта строительства в эксплуатацию по Разрешению на ввод объекта в эксплуатацию себестоимость по таким договорам учитывается на счете 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)». В дальнейшем доходы признаются в момент уступки права требования по договору долевого участия после государственной регистрации и отражаются на счете 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения - строительство и реализация недвижимости». В случае расторжения договора долевого участия происходит формирование стоимости готовой продукции, себестоимость со счета 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» переносится на счет 43.02 «Готовая продукция - построенные объекты недвижимости»

- доходы по договорам купли-продажи при продаже готовой продукции признаются в момент передачи недвижимого имущества приобретателю этого имущества по передаточному акту или иному документу о передаче недвижимого имущества. Отражаются на счете 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения - строительство и реализация недвижимости»

- выручка от использования эскроу финансирования и выручка по значительному компоненту финансирования отражается на счете 90.01.3 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения - финансовый компонент»

- доходы по договорам аренды (субаренды), услуги по выполнению проектно-изыскательских работ, доходы по договорам оказания услуг и пр. отражаются на счете 90.01.5 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения - не связанная со строительством»

- доходы в периоде до получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию отражаются в корреспонденции со счетом 76.34.2 «Актив по договору (в части ДДУ)», в период после получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на счете 76.34.3 «Дебиторская задолженность дольщиков».

В качестве прочих доходов, отражаемых на счете 91.01 «Прочие доходы» учитываются:

- доходы от реализации основных средств
- доходы от реализации материалов и запасов
- доходы от реализации прочих активов
- доходы от курсовых разниц
- дивиденды
- проценты за пользования денежными средствами
- прочие доходы.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются:

- расходы по нерасторжимым договорам долевого участия объектов строительства признаются в периоде строительства ежемесячно на отчетную дату (последний день месяца) в следующем порядке.

Рассчитывается прогноз затрат по объекту строительства:

Прогноз затрат = фактические затраты по объекту строительства (СМР, ПИР, ТУ), учтенные на счете 20.34.1 + остаток к выполнению по объекту строительства (СМР, ПИР, ТУ) из производственной программы.

Рассчитывается процент готовности:

Процент готовности = фактические затраты по объекту строительства (СМР, ПИР, ТУ), учтенные на счете 20.34.1 + затраты по счету 10.12 «Дорогостоящие материалы для строительства» / прогноз затрат по объекту строительства.

Рассчитывается себестоимость кв.м объекта строительства:

С/с кв.м = (фактические затраты по объекту строительства (СМР, ПИР, ТУ), учтенные на счете 20.34.1 + фактические затраты по земельному участку, учтенные на счете 20.34.2 + фактические затраты по возведению социальных объектов и инфраструктуры, учтенные на счете 20.34.3 * процент готовности) / общую площадь по проекту.

Рассчитывается себестоимость за месяц по объекту строительства:

С/с = с/с кв.м * количество зарегистрированных площадей по нерасторжимым договорам долевого участия.

Данные расходы отражаются на счете 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения - строительство и реализация недвижимости»

- расходы по договорам купли-продажи при продаже готовой продукции признаются в момент передачи недвижимого имущества приобретателю этого имущества по передаточному акту или иному документу о передаче недвижимого имущества. Отражаются на счете 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения - строительство и реализация недвижимости»

Признание доходов и расходов по нерасторжимым договорам долевого участия производится до 100 % готовности объекта строительства и факт получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не оказывает влияния на их признание.

Сегментная отчетность не формируется.

Учетная политика для целей налогового учета.

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

По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.

Установлен порядок ведения налогового учёта с использованием регистров бухгалтерского учёта. Для формирования данных налогового учёта используются формы регистров бухгалтерского учёта, с учётом необходимых дополнительных реквизитов.

Ведется отдельный учет входного НДС по облагаемым и необлагаемым операциям. Реализация жилого фонда (квартир) осуществляется без НДС в соответствии с пп. 22 п.3 ст. 149 НК РФ. НДС сформированный на счете 19.33.1 распределяется по объектам строительства и по жилым, нежилым помещениям. НДС, относящийся к объектам жилого строительства, включается в стоимость.

Входной НДС по общехозяйственным и коммерческим расходам распределяется с учетом удельного веса выручки от реализации, облагаемой НДС (без учета НДС) и не облагаемой НДС в общей выручке (без учета НДС).

Начисленные проценты капитализируются на счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» по статье «Капитализация процентов по проектному финансированию». Расходы по процентам признаются на дату уплаты/удержания Банком суммы процентов.

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

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

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	17 369	-	(1 178)	(4 775)	11 415	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	10 913	-	(1 178)	-	9 735	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Основные средства	За 2025 г.	-	-	1 178	-	-	-	1 178	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Бытовая техника	За 2025 г.	-	-	132	-	-	-	132	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Оргтехника, офисное оборудование	За 2025 г.	-	-	3 646	-	-	(3 615)	31	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Мебель	За 2025 г.	-	-	340	-	-	-	340	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Оборудование	За 2025 г.	-	-	1 160	-	-	(1 160)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	9 241	-	78 354	-	-	-	87 595	-
	За 2024 г.	-	-	9 241	-	-	-	9 241	-
в том числе: Модернизация ОС	За 2025 г.	-	-	642	-	-	-	642	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Огородный проезд ОП01/ОП (OGR07/OP)	За 2025 г.	9 241	-	77 712	-	-	-	86 953	-
	За 2024 г.	-	-	9 241	-	-	-	9 241	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	19 325 993	-	2 307 838	(270 029)	-	-	-	-	21 363 802	-
	За 2024 г.	2 616 030	-	16 911 835	(259 541)	-	-	-	-	19 268 324	-
в том числе: Акции	За 2025 г.	2 356 689	-	827 318	-	-	-	-	-	3 184 006	-
	За 2024 г.	2 616 030	-	-	(259 341)	-	-	-	-	2 356 689	-
Доли (вклады в УК)	За 2025 г.	1 700 005	-	-	-	-	-	-	-	1 700 005	-
	За 2024 г.	-	-	1 700 205	(200)	-	-	-	-	1 700 005	-
Займы выданные	За 2025 г.	15 211 630	-	1 480 520	(212 360)	-	-	-	-	16 479 790	-
	За 2024 г.	-	-	15 211 630	-	-	-	-	-	15 211 630	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	57 669	-	-	57 669	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	57 669	-	-	-	-	-	-	-	57 669	-
в том числе: Займы выданные	За 2025 г.	57 669	-	-	57 669	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	57 669	-	-	-	-	-	-	-	57 669	-
Итого	За 2025 г.	19 383 662	-	2 307 838	(212 360)	-	-	-	-	21 363 802	-
	За 2024 г.	2 673 699	-	16 911 835	(259 541)	-	-	-	-	19 325 993	-

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	-	185 669	-

в том числе: Доля 51% уставного капитала ООО СЗ «Сити-5», номинальной стоимостью 185 668 560 рублей, Договор залога доли № СНЛ/020124-665678-301 от 24.12.2024 г., пер. № 77/783-Н/77-2024-7-397	-	185 669	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	2 479 328	-	7 702 975	(5 970 330)	-	-	X	X	4 211 973	-
	За 2024 г.	1 236 770	-	1 463 596	(221 038)	-	-	X	X	2 479 328	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	11 350	(5 276)	-	-	-	-	6 074	-
	За 2024 г.	-	-	36	(36)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие затраты и запасы	За 2025 г.	99 105	-	183 684	(103 331)	-	-	-	-	179 458	-
	За 2024 г.	1 236 770	-	108 632	(9 527)	-	-	(1 236 770)	-	99 105	-
Затраты на доставку товаров до складов организации	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	1 601 003	-	7 041 717	(5 861 723)	-	-	-	-	2 780 997	-
	За 2024 г.	-	-	1 354 928	(211 475)	-	-	1 236 770	-	2 380 223	-
Незавершенное строительство инвестиционных объектов	За 2025 г.	779 220	-	466 224	-	-	-	-	-	1 245 444	-
	За 2024 г.	1 236 770	-	-	-	-	-	(457 551)	-	779 220	-

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	-	-	-
в том числе: Готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

В наличие и движении запасов отражены затраты на строительство инвестиционных объектов.

7. Дебиторская задолженность

Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	809	-	-	-	(360)	-	-	449
	За 2024 г.	-	-	809	-	-	-	-	809
Выполненные этапы по незавершенным работам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с факторинговыми компаниями	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	(31 026)	(31 026)	14 836 043	1 890	(1 439 148)	(4 139)X	13 446 017	(51 371)
	За 2024 г.	27 290	(467)	7 890 327	-	(699 166)	466X	7 218 451	(31 026)

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	-	-	31 026	-	467	-
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	31 026	-	467	-

Дебиторская задолженность (строка 1230 бухгалтерской отчетности) по состоянию на 31.12.2025 г. составила 13 394 646 тыс. руб. Просроченной дебиторской задолженности со связанными сторонами нет. Долгосрочной дебиторской задолженности со связанными сторонами нет.

8. Обязательства

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

Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	18 429 720	5 277 825	-	-	-	21 920 779
	За 2024 г.	-	18 429 720	-	-	-	18 429 720
Долгосрочные займы	За 2025 г.	2 094 963	482 425	-	-	-	2 577 388
	За 2024 г.	4 414 619	-	-	(2 319 656)	-	2 094 963
Безвозмездные поступления	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-

	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по возмещению материального ущерба	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	953 019	5 610 613	3	(489 603)	-	-	375 640
	3а 2024 г.	5 024 562	2 297 871	495 077	(6 864 492)	-	-	953 019
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	196 845	131 976	-	(143 890)	-	-	184 931
	3а 2024 г.	167 643	1 766 319	-	(1 737 117)	-	-	196 845
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	408 724	-	190 647	(408 735)	-	-	190 636
	3а 2024 г.	601	531 511	-	(123 387)	-	-	408 724
Расчеты по аренде	3а 2025 г.	1	-	-	-	-	-	1
	3а 2024 г.	-	1	-	-	-	-	1
Краткосрочные кредиты	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	3а 2025 г.	-	998 166	-	-	-	-	998 166
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	347 446	-	-	(347 446)	-	-	-
	3а 2024 г.	4 856 315	-	495 077	(5 003 946)	-	-	347 446
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	4	41	-	(41)	-	-	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	3	66	3	-	-	-	72
	3а 2024 г.	4	-	-	(1)	-	-	3
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Доходы, полученные в счет будущих периодов	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	21 477 702	12 369 029	3	(489 603)	-X	-	32 530 450
	3а 2024 г.	9 439 181	20 727 591	495 077	(9 184 148)	-X	-	21 477 702

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	184 930	196 844	167 643
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	184 931	196 845	167 643
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	-	(1)	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	3а 2025 г.	528 584	267 357	53 069	(2)	742 873
	3а 2024 г.	1	590 122	61 534	5	528 584
в том числе:						
МОНС СИ01/ШК (OGR03/SK)	3а 2025 г.	388 660	264 328	52 486	-	600 502
	3а 2024 г.	-	446 058	57 399	-	388 660
МОНС СИ02/ЗД (Компенсации 47 пос./смену в детско-взрослой поликлинике)	3а 2025 г.	-	92 414	-	-	92 414
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
МОНС БГ02/БГ (OGR05/BG)	3а 2025 г.	25 011	452	-	-	25 463
	3а 2024 г.	-	25 011	-	-	25 011
МОНС БГ01/ДГ (OGR04/DG)	3а 2025 г.	24 099	959	567	-	24 492
	3а 2024 г.	-	28 227	4 128	-	24 099
Резерв ежегодных отпусков	3а 2025 г.	5	13	17	(2)	2
	3а 2024 г.	1	16	8	5	5
Огородный проезд Компенсации 47 пос./смену в детско-взрослой поликлинике	3а 2025 г.	90 809	(90 809)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	90 809	-	-	90 809

Краткосрочная кредиторская задолженность (строка 1520 бухгалтерской отчетности) на 31.12.2025 г. составила 375 640 тыс.руб. Просроченной кредиторской задолженности нет.

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	51 255 164	-
в том числе:			
БОС ООО	-	24 969 356	-
БРУСНИКА ООО	-	24 969 356	-
СБЕРБАНК ПАО	-	1 316 451	-
Выданные - всего	69 449 950	24 025 834	-
в том числе:			
СБЕРБАНК ПАО	67 107 241	22 049 929	-
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК*	1 975 905	1 975 905	-
Московский банк Сбербанка России	366 805	-	-

10. Сведения о структуре активов Бухгалтерского баланса за 2025-2024 гг:

10.1 Актив баланса

(тыс. руб.)

№ п/п	Наименование актива	на 31.12 2025 г	на 31.12.2024 г
1	Основные средства, в т.ч.:	103 561	9 241
	Основные средства пригодны к использованию	4 551	
	Незавершенное строительство	87 595	9 241
	Иные незавершенные капитальные вложения	11 415	
2	Финансовые вложения (долгосрочные)	21 363 802	19 268 324
	Акции АО «ОПЗ»	3 184 006	2 356 689
	Владение долями – вклады в УК обществ, в т.ч.:	1 700 005	1 700 005
	- БИМ ООО	5	5
	- СИТИ-5 ООО	1 700 000	1 700 000
	Займы выданные, в т.ч.:	16 479 790	15 211 630
	- ОПЗ АО по договору 228 от 09.08.2024 (срок погашения займа 27.07.2029)		
	- ФИЛИАЛ ООО "БРУСНИКА" в МО по договору 227 от 09.08.2024 (срок погашения займа 27.07.2029)	4 976 099	3 707 939
		11 503 691	11 503 691
3	Отложенные налоговые активы	2 894 560	1 642 349
4	Прочие внеоборотные активы	-	60
	РБП: Лицензия на использование шрифтовых начертаний TT Chocolates (Medium, DemiBold), срок погашения 19.07.2027	-	60
5	Запасы	4 211 973	2 479 328
	Сырье и материалы	6 074	-
	Незавершенное строительство инвестиционных объектов	1 245 444	2 380 223
	Прочие запасы и затраты	179 458	99 105
	Незавершенное производство	2 780 997	-
6	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	219 964	146 232
	НДС при строительстве ОС	18 041	-
	НДС по приобретенным услугам	165 299	128 986
	НДС при приобретенным МПЗ	612	1 390
	НДС по приобретённым ценностям	-	7
	НДС, уплаченный при ввозе товаров на территорию РФ	1 808	-
	НДС по строительству инвестиционных объектов	34 204	15 849
7	Дебиторская задолженность	13 394 646	5 036 631
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2 080 576	1 268 533
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	10 418	-

№ п/п	Наименование актива	на 31.12 2025 г	на 31.12.2024 г
	Сальдо по ЕНС	6	
	Прочая, в т.ч. (расчеты с разными дебиторами и кредиторами)	11 303 646	3 768 097
	- начисленные %% по выданным займам	3 977 182	1 328 905
	- налоги и сборы	6	7
	- прочие расчеты с контрагентами	348 501	920
	- страхование смр	449	809
	- задолженность по дкп акций	-	287 472
	- Актив по договору (в части ДДУ) расчетно	4 997 838	688 398
	- Финансовый актив (фин.компонент по эскроу)	1 979 670	1 461 587
8	Финансовые вложения (краткосрочные)	-	57 669
	Займы выданные ОПЗ АО, дог. ТД-ОПЗ/2022 от 08.09.22, срок погашения 31.12.2024	-	57 669
9	Денежные средства на расчетных счетах	57	75
10	Прочие оборотные активы	-	20 335
	РБП: Комиссия за полученные банковские гарантии	-	20 330
	РБП: Право использования программы для ЭВМ «Диадок», на 1 год с 01.05.2024 по 30.04.2025	-	5
ИТОГО		42 188 562	28 660 244

10.2 Пассив баланса

№ п/п	Наименование пассива	на 31.12.2025 г	на 31.12.2024 г
			(тыс. руб.)
1	Уставный капитал	4 639 200	4 639 200
2	Непокрытый убыток	(1 229 733)	(1 653 043)
3	Долгосрочные заемные средства	31 156 644	21 179 261
	долгосрочные кредиты, в т.ч. проценты	22 918 945 6 002 916	19 179 241 1 353 278
	долгосрочные займы в т.ч. проценты	1 760 958 473 825	2 000 020 112 652
4	Отложенные налоговые обязательства	2 491 581	1 093 366
5	Оценочные обязательства	742 871	528 579
	Резервы под строительство соц. объектов	-	528 579
6	Прочие обязательства	3 014 190	1 919 859
	Обязательство по договору (фин.компонент по эскроу) расчетно	3 014 190	1 919 859
7	Краткосрочные заемные средства	998 166	347 446

	краткосрочные займы, в т.ч. проценты	816 430 181 736	347 446 139 851
8	Кредиторская задолженность	375 640	605 573
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	184 931	196 845
	расчёты по налогам и сборам	72	3
	расчёты с разными дебиторами и кредиторами, в т.ч. - субаренда ЗУ - расчеты по договорам уступки (цессия) - задолженность перед банком по оплате комиссии по НКЛ	190 636 - - 190 636	408 725 10 208 261 379 135 114
9	Оценочные обязательства, в том числе:	2	5
	резервы предстоящих расходов на оплату отпусков	2	5
ИТОГО		42 188 562	28 660 244

10.3 Сведения о кредиторской задолженности

Кредиторская задолженность на 31.12.2025 составила 375 640 тыс. руб.

(тыс. руб)

Наименование контрагента	ИНН	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г.
<i>Расчеты с поставщиками и подрядчиками</i>			
АК КОНСАЛТИНГ ООО	6686156384	-	1 100
БРУСНИКА ООО	6671382990	63 922	155 186
ДОМКЛИК ООО	9709081398	185	-
ИП Сидоренко Михаил Андреевич	730201179606	23	-
ИП Финогеев Александр Владимирович	100399058586	91	-
Лукашов Дмитрий Викторович	602505230013	6	-
Медиа 108 ООО	7731451731	3 865	230
МЕДИА-ППЛ	7705013033	50	340
Новый регистратор	7708397902	115	-
НТЦ МЕТРО ООО	9719000983	-	1 750
ПБ РЕЗЕРВ ООО	6658546689	-	1 000
ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ ГЕОСТРОЙПРОЕКТ ООО	9715275480	-	821
САМОЛЕТ-ПРОГРЕСС ООО	7731317983	-	140
Цифровая Недвижимость	7707477778	580	-
РЭДКЭТ	7723499810	1 359	-

СДЕЛКАРФ ООО	6671093558	-	593
СОВИНТЕХ ООО	3301036373	-	-
СП КУБ ООО	6682007624	-	5 693
УБНЭ ООО	6678123963	25	500
Филиал ООО "Брусника. Организатор строительства" в Москве	6671397475	65 872	194
ФИЛИАЛ БРУСНИКА В МОСКВЕ ООО	6671382990	48 526	28 986
ФИЛИАЛ ООО "БРУСНИКА" В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	6671382990	312	312
Итого	-	184 931	196 845
<i>Расчеты с бюджетом</i>			
Задолженность по налогам перед ИФНС	-	72	4
Итого		72	135 118
Наименование контрагента	ИНН	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г.
<i>Прочее</i>			
Комиссии ПАО Сбербанк	7728168971	190 635	1 152
Задолженность по субарендной плате перед ОПЗ АО	7715024980	-	10 207
Задолженность по аренде офиса перед ФИЛИАЛ БРУСНИКА В МОСКВЕ ООО	6671382990	1	1
Итого		190 636	273 610
ВСЕГО по строке 1520		375 640	605 573

10.4 Кредиты и займы полученные на 31.12.2025

(тыс. руб.)

Кредитор/Займодавец*	Договор	Дата погашения	Сумма/Лимит по договору	Сумма задолженности	Начисленные проценты
Долгосрочные кредиты и займы					
ПАО СБЕРБАНК	380F00XT4-002 от 28.06.2024	27.01.2029	24 969 356	24 705 711	6 002 916
СИТИ-5 ООО СЗ	241 от 25.10.2024	01.07.2028	1 771 000	1 760 958	473 825
начисленный дисконт по кредиту				-1 786 766	

Итого:				24 679 903	6 476 741
Краткосрочные займы					
Филиал ООО "Брусника" В Московской области	196 от 24.01.2024	31.12.2026	351 054	3 750	3 702
БРУСНИКА. СТРОИТЕЛЬСТВО и ДЕВЕЛОПМЕНТ	256 от 06.03.2025	31.12.2028	50 000		1 279
БРУСНИКА ООО	б/н от 21.12.2022	31.12.2024	3 728 989	697 070	108 731
БРУСНИКА ООО	Уступка прав требования б/н от 30.09.2023	31.12.2024	211 711	115 609	68 023
итого				816 429	181 735
ВСЕГО				32 154 810	

Кредиты и займы полученные на 31.12.2024

(тыс. руб.)

Кредитор/Займодавец*	Договор	Дата погашения	Сумма/Лимит по договору	Сумма задолженности	Начисленные проценты
Долгосрочные кредиты и займы					
ПАО СБЕРБАНК	380F00XT4-002 от 28.06.2024	27.01.2029	24 969 356	18 429 720	1 353 278
СИТИ-5 ООО СЗ	241 от 25.10.2024	01.07.2028	1 771 000	1 760 958	74 467
Филиал ООО "Брусника" В Московской области	196 от 24.01.2024	31.12.2026	351 054	109 306	12 661
Филиал ООО "Брусника" В Московской области	166 от 27.06.2023	31.12.2026	400 000	17 103	25 524
начисленный дисконт по кредиту	-	-	-	-603 757	
итого				19 713 330	1 465 930
Краткосрочные кредиты и займы					
БРУСНИКА ООО	б/н от 21.12.2022	31.12.2024	3 728 989	0	90 119
БРУСНИКА ООО (займ получен от ООО Т-Холдинг при реорганизации)	б/н от 21.12.2022	31.12.2024	202 740 716	0	2 746
БРУСНИКА ООО	Уступка прав требования б/н от 30.09.2023	31.12.2024	211 711	207 595	46 986
итого				207 595	139 851

ВСЕГО	21 526 706
--------------	-------------------

ООО «Т-Девелопмент. Специализированный застройщик» заключил с ПАО Сбербанк Генеральное соглашение № 380F00ХТ4 от 28.06.2024 об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии, в рамках которого предусмотрено заключение на цели:

- финансирование/рефинансирование ранее понесенных и документально подтвержденных затрат, а также текущих затрат, связанных с реализацией проекта строительства многоэтажных жилых домов по адресу: г. Москва, Огородный проезд, д. 20

11. Раскрытие показателей отчета о финансовых результатах

11.1. Выручка

В течение отчетного периода Общество в 2025 году получило доходы в сумме 6 511 203 тыс. руб.

От признания финансового актива:

	<i>(тыс. руб.)</i>	
Фин. Актив	За 2025 г	За 2024 г
МОНС 01 ТЕХНИЧЕСКАЯ	2 201 763	184 557
Итого	2 201 763	184 557

От признания выручки по проценту готовности в соответствии с МСФО 15:

	<i>(тыс. руб.)</i>	
Номенклатурная группа	За 2025 г	За 2024 г
МОНС 01	4 094 374	668 818
МОНС 01 КЛАДОВКИ	8 394	1 409
МОНС 01 ПАРКИНГ	206 672	18 171
Итого	4 309 440	688 398

11.2. Себестоимость по видам деятельности:

В течение отчетного периода Общество списало себестоимость объектов в сумме 1 365 576 тыс. руб. в соответствии с МСФО 15:

	<i>(тыс. руб.)</i>	
Номенклатурная группа	За 2025 г	За 2024 г
МОНС 01	1 256 361	201 519
МОНС 01 КЛАДОВКИ	4 295	744
МОНС 01 ПАРКИНГ	104 920	9 212
Итого	1 365 576	211 475

11.3. Состав прочих доходов Общества

(тыс. руб.)

Контрагент	Договор	31.12.2025	31.12.2024
АО «ОПЗ»	Договор займа № ТД-ОПЗ/2022 от 08.09.2022	-	6 727
АО «ОПЗ»	Договор займа № 228 от 09.08.2024	966 653	297 372
ПАО СБЕРБАНК	Размещение депозита	44	12
Филиал ООО "Брусника" в Московской области	Договор займа № 227 от 09.08.2024	1 755 099	958 954
Итого		2 721 796	1 263 065

Структура расходов, произведенных Обществом за 2024-2025 год

(тыс. руб.)

№ п/п	Наименование расхода	За 2025 год	За 2024 год
1	Коммерческие расходы - всего, в том числе:	274 579	78 071
	PR.RR-мероприятия	1 645	-
	PR. Продвижение в СМИ	300	450
	PR. Социальные сети	365	1 125
	Аналитика. Исследования	3 000	152
	Бренд. Имиджевое продвижение	65 853	2 589
	Бренд. Производство имиджевого контента	95	4 589
	Брокеридж: Услуги риелторов	67 002	6 971
	Госпошлина (ДДУ, ДКП, Уступка) за физ. лиц	-	11
	Госпошлина (ДДУ, ДКП, Уступка) за юр. лиц	1 302	88
	Инфраструктура. Расходы на интернет	558	73
	Продвижение. ATL	31 245	15 942
	Продвижение. Digital	58 043	13 923
	Продвижение. Мероприятия	7 522	605
	Продвижение. Продакшн материалов лидогенерации	3 895	2 918
	Продвижение. Точки контактов	8 833	3 058
	Развитие маркетинга. Консалтинг	3 040	5 400
	Развитие маркетинга. Спецпроект	1 782	1 500
	Субсидирование выкупного дисконта по программе Обмен. Застройщики	6 760	113
	Субсидирование процентной ставки (банку)	12 249	808
	Услуги по сопровождению деятельности. Расходы на электронную регистрацию договоров	1 090	158
2	Управленческие расходы - всего, в том числе:	176 612	612 153
	Аренда и содержание офисов. Аренда офиса	10	10

№ п/п	Наименование расхода	За 2025 год	За 2024 год
	Выплаты сотрудникам организации. Заработная плата	147	142
	Зарплатные налоги. Страховые взносы	44	43
	Инфраструктура. Покупка и продление лицензий стоимостью до 40 тыс. руб. за шт.	78	13
	Консультационные услуги, аудит. Аудит РСБУ	195	188
	Консультационные услуги, аудит. Консультационные услуги	265	37 467
	Консультационные услуги, аудит. НИОКР, исследования и разработки	-	13 654
	Консультационные услуги, аудит. Услуги по обслуживанию ПО	455	24
	Офисные принадлежности и услуги. Услуги почты, доставки документов, грузов	147	5
	Услуги по сопровождению деятельности. Нотариальные услуги	188	57
	Услуги по сопровождению деятельности. Расходы по договору управления	4	-
	Услуги по сопровождению деятельности. Услуга по публикации сообщений	16	16
	Услуги по сопровождению деятельности. Услуги тех. заказчика	175 063	560 534
	Услуги по сопровождению деятельности. Услуги юристов	-	-
3	Проценты к уплате - всего, в том числе:	5 184 389	2 015 489
	По договорам займа	534 752	600 382
	По кредитному договору	4 649 637	1 353 278
	%% по просрочке платежа по дкп доли	-	61 829
4	Прочие расходы – всего, в том числе:	871 667	232 433
	Госпошлина (не ДДУ)	56	26
	Расходы, связанные с реализацией ценных бумаг	-	-
	Оценочные резервы: обесценение авансов выданных	24 484	32 087
	Прочие внереализационные доходы (расходы)	3 433	874
	Расходы (доходы), связанные с привлечением заемного финансирования	33 721	160 423
	Расходы на услуги банков	305	127
	Расходы не принимаемые в НУ: Прочие	13 999	-
	Расходы по передаче товаров	610	-
	Списание выделенного НДС на прочие расходы	746	-
	Эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов	794 310	38 896
	Штрафы, пени, неустойки	3	-
Итого		6 507 247	2 938 146

Чистая прибыль на 31.12.2025 г. составляет 1 203 809 тыс. руб., на 31.12.2024 г. – (628 912) тыс. руб.

11.4. Расчет налога на прибыль.

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02.

Федеральным законом от 12.07.2024 № 176-ФЗ "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации"

внесены изменения в статью 284 НК РФ, согласно которым налоговая ставка по налогу на прибыль устанавливается в размере 25% и применяется с 1 января 2025 года (подп. (а) п. 50 ст. 2, п. 2 ст. 8 Закона № 176-ФЗ).

Общество применяет ПБУ 18/02. Метод учета ОНА и ОНО балансовый.

Наименование показателя	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г.
Убыток до налогообложения	1 369 979	(923 386)
Отложенный налог на прибыль, в т.ч.:	(346 170)	294 474
отложенный налоговый актив	1 252 188	1 026 882
пересчет отложенного налогового актива по ставке 20%	-	-
пересчет отложенного налогового актива по ставке 25%	-	328 470
отложенное налоговое обязательство	(1 598 358)	(841 820)
пересчет отложенного налогового обязательства по ставке 20%	-	-
пересчет отложенного налогового обязательства по ставке 25%	-	(218 673)
убыток прошлых лет (принятый при реорганизации от ООО «Т-Холдинг»)	-	(385)
Отложенный налоговый актив, в т.ч.:	2 894 560	1 642 349
внеоборотные активы	-	-
доходные вложения в материальные ценности	-	-
издержки обращения	23 577	2 381
кредиторская задолженность	753 548	680 167
незавершенное производство	725 331	207 617
оценочные обязательства и резервы	185 718	132 146
резервы сомнительных долгов	12 843	7 757
убытки прошлых лет	1 019 537	545 235
технический НДС	174 006	67 046
Отложенное налоговое обязательство, в т.ч.:	2 491 581	1 093 366
внеоборотные активы	42 717	24 898
кредиторская задолженность	1 744 384	737 699
незавершенное производство	257 788	179 830
прочие расходы	466 691	150 939

12. СВЕДЕНИЯ О ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВАХ НА СЧЕТАХ

12.1 Сведения об остатках в рублях на конец 2025, 2024 года приведены в таблице:

(тыс. руб.)

Наименование банка	Валюта	Остаток на расчетном счете на 31.12.2025	Остаток на расчетном счете на 31.12.2024
40702810038000300245, ПАО Сбербанк	RUR	56	75
Итого остаток денежных средств	-	56	75

Все платежи и все поступления денежных средств отражены в отчёте «Отчёт о движении денежных средств».

13. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

13.1. Перечень связанных сторон

Перечень связанных сторон

№	Наименование	Характер отношений
1	ООО «БРУСНИКА»	участник 99,99 % капитала
2	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ КОМПАНИЯ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА "ВАВИЛОВА"	участник 0,01% капитала
3	ООО «БРУСНИКА. СТРОИТЕЛЬСТВО И ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Участник ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ КОМПАНИЯ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА "ВАВИЛОВА" 99,99%
4	ООО «БРУСНИКА. СТРОИТЕЛЬСТВО И ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Управляющая компания ООО «БРУСНИКА»
5	АО «ОСТАНКИНСКИЙ ПИВОВАРЕННЫЙ ЗАВОД»	Дочернее общество для Отчитывающегося лица (ООО «Т-Девелопмент». Владеет акциями АО ОПЗ)
6	ООО «СЗ. СИТИ-5»	ООО «Т-Девелопмент» владеет долями ООО «Сити-5»
7	ООО «БИМ»	ООО «Т-Девелопмент» владеет долями ООО «БИМ»
8	Круковский Алексей Николаевич	Участник ООО «БРУСНИКА. СТРОИТЕЛЬСТВО И ДЕВЕЛОПМЕНТ» 99,01%, лицо, осуществляющее косвенный контроль и оказывающее значительное влияние на общество. Конечный бенефициар Общества

14. СВЕДЕНИЯ О ЗАБАЛАНСОВЫХ СЧЕТАХ. ПОРУЧИТЕЛЬСТВА ТРЕТЬИХ ЛИЦ

На счете 009 отражаются следующие договоры:

В 2024 году были выданы банковские гарантии на выкуп акций АО «ОПЗ», в которых ПАО СБЕРБАНК является Гарантом, ООО «Т-Девелопмент» – Принципал.

В соответствии со статьей 84.2 Федерального закона от 26 декабря 1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» Общество направит акционерам АО «ОПЗ», обязательное предложение о приобретении обыкновенных акций Общества, государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг 1-01-00750-А.

По просьбе Принципала Гарант принимает на себя обязательство уплатить по первому письменному требованию Бенефициара цену продаваемых Бенефициаром Акций АО «ОПЗ».

Наименование договора	Предмет договора	Срок погашения	(тыс. руб.)
			Сумма
Банковская гарантия № 380H00SKY-003 от 22.05.2024	8 553 275 шт по цене 56 руб за акцию	21.05.2025	478 983
Банковская гарантия № 380H00SKY-004 от 22.05.2024	223 063 шт по цене 56 руб за акцию	21.05.2025	12 492
Банковская гарантия № 380H00SKY-005 от 07.08.2024	8 553 275 шт по цене 75 руб за акцию	06.08.2025	641 496
Банковская гарантия № 380H00SKY-006 от 07.08.2024	223 063 шт по цене 75 руб за акцию	06.08.2025	16 730
Банковские гарантии № 380H00SKY-007 от 20.09.2024	8 553 275 шт по цене 94,14 руб за акцию	19.09.2025	805 205
Банковские гарантии № 380H00SKY-008 от 20.09.2024	223 063 шт по цене 94,14 руб за акцию	19.09.2025	20 999
Итого			1 975 905

В течение 2024 года был заключен договор поручительства № ДП02_380G0151W от 20.12.2024г.

ПАО СБЕРБАНК является Банк, ООО «Т-Девелопмент» – Поручитель.

Поручитель обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником АО "ОПЗ" всех обязательств по Дог. о предоставлении БГ № 380G0151W от 20.12.2024 г., заключенному между Банком и Должником.

Гарантия обеспечивает обязательства Принципала (АО «ОПЗ») по внесению неуплаченной части платежа по арендной плате за первый год срока аренды земельного участка с кадастровыми номерами 77:02:0021001:40, 77:02:0021001:4757, 77:02:0021001:4758, после изменения цели предоставления земельного участка на цели осуществления строительства ООО «Т-Девелопмент» многоквартирного жилого здания.

Наименование договора	Срок погашения	Сумма гарантии, тыс. руб.
Договор поручительства ДП02_380G0151W от 20.12.2024	20.03.2031	366 805

В 2024 году был заключен договор залога имущественных прав № 380F00XT4-002/ИП1 от 09.07.2024 г.

ПАО СБЕРБАНК является Залогополучатель, ООО «Т-Девелопмент» – Залогодатель.

Залогодатель передает в залог Залогодержателю указанное в настоящем пункте имущество, в том числе принадлежащие Залогодателю/возникающие в будущем у Залогодателя **имущественные права (требования) на основании:**

А) Договора №ДГП/МСК-ОГР1.1 генерального подряда на строительство жилого дома от 22.02.2024 (именуемого в дальнейшем «Контракт»), заключенного между Залогодателем и Обществом с ограниченной ответственностью «Брусника. Организатор строительства» (ООО «БОС») (адрес: 620075, г. Екатеринбург ул. Малышева, д.51, оф. 37/05, ИНН 6671397475, ОГРН 1126671012027) (именуемого в дальнейшем «Генподрядчик») (именуемым далее «Контрагент»), с учетом всех приложений и дополнений по состоянию на 09.07.2024 г,

Б) всех заключенных и заключаемых в будущем между Залогодателем и участниками долевого строительства договоров участия в долевом строительстве в отношении объекта (ов), указанного (ых) в Приложении № 1, расположенного (ых) по адресу: Москва, Огородный пр-д, вл. 20, строящихся на основании разрешения на строительство № 77-02-021385-2024 выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) со сроком действия 02.09.2029; а также:

- Положительное заключение экспертизы проектной документации № 77-2-1-3-002610-2024 от 25.01.2024, выданное Обществом с ограниченной ответственностью «Уральское бюро негосударственной экспертизы»;

- Строительство Объекта осуществляется на земельном участке, кадастровый номер 77:02:0021001:40, расположенный по адресу: г Москва, проезд Огородный, д 20, площадью 63945 +/-89 кв.м., принадлежащем Залогодателю на праве аренды, на основании Договора субаренды земельного участка №ТД-1 от 30.11.2023, дата государственной регистрации 08.12.2023, номер государственной регистрации 77:02:0021001:40-77/051/2023-9.

Имущественные права (требования):

- право (требование) на получение в собственность площадей Объекта:

- Квартыры площадью не менее 50 638,78 кв.м,
 - нежилые помещения площадью не менее 12 193,6 кв.м,
 - кладовые площадью не менее 1 197,40 кв.м,
 - машино-места в количестве не менее 752 штуки,
- расположенных по адресу: Москва, Огородный пр-д, вл. 20;

- **право (требование)** на получение от Контрагента уплаченной ему Залогодателем денежной суммы и начисленных на нее процентов, а также возмещения причиненных Залогодателю убытков, в том числе, но не ограничиваясь, в случае отсутствия у Контрагента объекта(ов) недвижимости,

указанного(ых) в Приложении № 1, который(ые) он должен был передать Залогодателю, в случае расторжения, прекращения Контракта или возникновения у Залогодателя права (требования) на получение от Контрагента указанных денежных средств по иному основанию;

- **право (требование)** на получение Залогодателем от участников долевого строительства оплаты в полном объеме цены договоров участия в долевом строительстве по всем договорам участия в долевом строительстве, заключенным и заключаемым в будущем между Залогодателем и участниками долевого строительства в отношении объекта (ов), указанного (ых) в Приложении № 1, расположенного (ых) по адресу: Москва, Огородный пр-д, вл. 20.

Общая залоговая стоимость Предмета залога 67 107 241 рублей.

Залогом Предмета залога обеспечивается исполнение Должником: ООО «Т-ДЕВЕЛОПМЕНТ. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» всех обязательств по Договору об открытии НКЛ № 380F00XT4-002 от 28.06.2024 г., заключенного в соответствии с Генеральным соглашением об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии № 380F00XT4 от 24 июня 2024 г. между Залогодержателем и Должником (он же Заемщик).

В 2024 году был заключен договор ипотеки № 380FOOXT4-001/И2 от 10.10.2024 г., в котором ПАО СБЕРБАНК является Залогодержателем, ООО «Т-Девелопмент – Залогодатель.

Залогодатель передает в последующий залог Залогодержателю принадлежащее Залогодателю на праве аренды недвижимое имущество:

1. Право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами 77:02:0021001:40, 77:02:0021001:4757, 77:02:0021001:4758, по договорам субаренды, заключенными с АО «ОПЗ».
2. Обременения – ДДУ в отношении объектов:
 - квартиры площадью не менее 50 638,78 кв.м,
 - нежилые помещения площадью не менее 12 193,6 кв.м,
 - кладовые площадью не менее 1 197,40 кв.м,
 - машино-места в количестве не менее 752 штуки, расположенных по адресу: Москва, Огородный пр-д, вл. 20;

Залогом Предмета залога обеспечивается исполнение Должником: ООО «Т-ДЕВЕЛОПМЕНТ. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» всех обязательств по:

- Договору об открытии НКЛ № 380F00XT4-001, от 16 августа 2024 г.,
- Договору об открытии НКЛ № 380F00XT4-002 от 28 июня 2024 г.

заключенных в рамках, на условиях и в соответствии с Генеральным соглашением об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии № 380F00XT4 от 24 июня 2024 г., между Залогодержателем (он же Кредитор) и Должником (он же Заемщик) в г. Москве.

В 2024 году был заключен договор залога доли в уставном капитале ООО СЗ «Сити-5» № СНЛ/020124-665678-301, зарегистрированный 24.12.2024 г. за номером 77/783-Н/77-2024-7-397, в котором ООО «Т-Девелопмент» является Залогодателем, ПАО ВТБ – Залогополучатель.

Залогодатель передает в залог Залогодержателю долю в размере 51 процент уставного капитала ООО СЗ «Сити-5», номинальной стоимостью 185 668 560 рублей. Указанная доля принадлежит Залогодателю на праве собственности, во исполнение обязательств по Кредитному соглашению № СНЛ-020124-665678 от 18.10.2024, заключенному между ООО СЗ «Сити-5» и Банком ВТБ.

Дата погашения обязательств по договору 29.12.2032 г.

На забалансовом счете 009.СЭ отражаются средства дольщиков на счетах эскроу.

На забалансовом счете 086 отражаются обязательства перед дольщиками в виде заключенных договоров.

15. ПОРУЧИТЕЛЬСТВА ТРЕТЬИХ ЛИЦ

В рамках договора об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии № 380F00XT4 от 24 июня 2024 г. ПАО Сбербанк России заключены следующие выданные договоры поручительства и договоры залога доли:

1. Договор залога доли в уставном капитале ООО «Т-Девелопмент» № 380F00XT4-001/УК1 от 14.10.2024 г. с ООО «БРУСНИКА». Договор и обязательства Залогодателя действуют до 27.01.2032 г.

Оценочная стоимость Предмета залога составляет 399 600 руб.

2. Договор залога доли в уставном капитале ООО «БРУСНИКА» № 380F00XT4-001/УК2 от 14.10.2024 г. с ООО «КОМПАНИЯ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ «ВАВИЛОВА». Договор и обязательства Залогодателя действуют до 27.01.2032 г.

Оценочная стоимость Предмета залога составляет 472 411 039 руб.

3. Договор залога доли в уставном капитале ООО «Т-Девелопмент» № 380F00XT4-001/УК3 от 14.10.2024 г. с ООО «КОМПАНИЯ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ «ВАВИЛОВА». Договор и обязательства Залогодателя действуют до 27.01.2032 г.

Оценочная стоимость Предмета залога составляет 400 руб.

4. Договор ипотеки № 380F00XT4-001/И1 от 11.09.2024 г. с АО «ОПЗ». Залогодатель передает в последующий залог Залогодержателю принадлежащее Залогодателю на праве собственности и праве аренды недвижимое имущество, а именно нежилые здания, строения, находящиеся в собственности АО «ОПЗ». Договор и обязательства действуют в пределах срока аренды земельных участков.

5. Договор поручительства № 380F00XT4-001/П6 от 06.09.2024 г. с АО «ОПЗ».

Договор и обязательства Поручителя действуют до 27.01.2032 г.

6. Договор поручительства № 380F00XT4-001/П2 от 03.07.2024 г. с ООО «БОС». Договор и обязательства Поручителя действуют до 27.01.2032 г.

7. Договор поручительства № 380F00XT4-001/П1 от 03.07.2024 г. с ООО «БРУСНИКА». Договор и обязательства Поручителя действуют до 27.01.2032 г.

8. Договор поручительства № 380F00XT4-001/П5 от 25.09.2024 г. с ООО «КОМПАНИЯ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ «ВАВИЛОВА». Договор и обязательства Поручителя действуют до 27.01.2032 г.

16. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

За 2024 год дивиденды не начислялись и не выплачивались.

17. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

17.1 За 2025 год дивиденды не начислялись и не выплачивались.

17.2 Событий после отчетной даты не было.

17.3 Субсидий, поступлений из внебюджетных фондов и государственной помощи не было.

17.4 Внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности осуществляется Управляющей организацией ООО «Брусника. Строительство и Девелопмент».

Система внутреннего контроля включает в себя следующие процедуры:

- Соблюдение требований нормативно-правовых актов РФ при осуществлении деятельности Общества;
- Контроль за наличием всех надлежаще оформленных первичных документов, подтверждающих совершение хозяйственных операций;
- Контроль за соответствием данных регистров бухгалтерского учета фактам хозяйственной жизни;
- Контроль за соблюдением сроков, надежности, раскрытия предоставляемой отчетности;
- Контроль операций с контрагентами, проверка корректности составления договоров и соблюдение сроков исполнения обязательств по договорам;
- Соблюдение требований законодательства и принципа должной осмотрительности при выборе контрагентов;
- Своевременное проведение инвентаризации в порядке, предусмотренном Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств (Приказ Минфина №49 от 13.06.1995г.);
- Соблюдение принципа разумности и эффективности при использовании активов;
- Соблюдение принципа непрерывности деятельности: продолжение осуществления финансово-хозяйственной деятельности в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, отсутствие намерения или потребности в ликвидации.

Представитель по доверенности

Зарегистрировано в реестре: № 77/783-н/77-2025-1-657 от 17.12.2025 г.

ООО Специализированный застройщик «Сити-5»

Стрелец К.В.

31.03.2026 г

БРУСНИКА

ООО СЗ «Сити-5»
125047, г. Москва, вн. тер.г. Муниципальный округ Тверской,
ул. 2-я Брестская, д. 48, помещ. 74
brusnika.ru. ОГРН 1237700165328