

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К бухгалтерской отчетности на 31.12.2025 г.
ООО «СТОЛИЧНЫЙ ПРОЕКТ-КМ»

г. Москва

16 марта 2026г.

Общество с ограниченной ответственностью «СТОЛИЧНЫЙ ПРОЕКТ-КМ» ИНН 7703669479 КПП 770701001 ОГРН 1087746790944

Дата государственной регистрации – 27.06.2008г.

Юридический (фактический) адрес: 127055, Москва г, Сущевская ул, дом № 27, строение 1, этаж 3, помещение II, ч.к.2

Уставный капитал – 40 000 000,00 рублей оплачен полностью

Участник Общества на отчетную дату:

ООО «КР ПЛЮС» адрес местонахождения: 119021, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Хамовники, ул Тимура Фрунзе, дом 11, корпус 2 ИНН 7720934374 ОГРН 1247700531308 - 100%

Единоличный исполнительный орган ООО «ПРО МЕНЕДЖМЕНТ» в лице генерального директора Серебрякова Сергея Александровича

Среднесписочная численность в 2025 г. – 0 чел.

Основной вид деятельности - сдача в аренду собственного недвижимого имущества

Обособленных подразделений, филиалов и представительств нет.

Общество подлежит обязательному аудиту, т.к. подпадает под критерии, установленные ст.5 Закона от 30.12.2008 № 307-ФЗ

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего 2025 года и была направлена на получение доходов.

Официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный ЦБ РФ на отчетную дату 31.12.2025г.

1 доллар США = 78,2267 руб.

1 евро = 92,0938 руб.

Перечень аффилированных лиц, связанных сторон
ООО «СТОЛИЧНЫЙ ПРОЕКТ - КМ» за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.,
включая зависимые компании:

Наименование связанной стороны	Оказывает значительное влияние на юридическое лицо	Виды и объемы операций
АО «Управление недвижимостью»	В период с 01.01.2025 по 31.03.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (являлось управляющей организацией Общества)	Договор о передаче полномочий ЕИО
Кривошеев Игорь Александрович	В период с 01.01.2025 по 31.03.2025 г. включительно являлся аффилированным лицом Общества, входил в одну группу лиц, к которой относится Общество (являлся Генеральным директором управляющей организацией Общества)	В отчетном периоде операции не совершались
ООО «КР ПЛЮС»	В период с 26.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (являлось единственным участником Общества)	В отчетном периоде операции не совершались
Банцекин Дмитрий Владимирович	В период с 26.03.2025 г. по 18.11.2025 г. включительно являлся аффилированным лицом Общества, входил в одну группу лиц, к которой относится Общество (являлся Генеральным директором единственного участника Общества)	В отчетном периоде операции не совершались
Воронина Александра Дмитриевна	В период с 19.11.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлась аффилированным лицом Общества, входила в одну группу лиц, к которой относится Общество (являлась Генеральным директором единственного участника Общества)	В отчетном периоде операции не совершались

ООО «ПРО Менеджмент»	В период с 01.04.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (являлось управляющей организацией Общества)	Договор о передаче полномочий ЕИО от 31.03.2025г.
Серебряков Сергей Александрович	В период с 01.04.2025 по 31.12.2025 г. включительно являлся аффилированным лицом Общества, входил в одну группу лиц, к которой относится Общество (являлся Генеральным директором управляющей организацией Общества)	
ООО «КР КУЗНЕЦКИЙ МОСТ»	В период с 26.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (имело одного единственного участника)	Договор займа № ПТС/КРКМ-01 от 06.06.2018 (ставка 8,3%) с учетом Соглашения об уступки № 4 от 01.10.2023г.)
ООО «ЛОНГФОРД ИНВЕСТМЕНТС»	В период с 26.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (имело одного единственного участника)	Договор займа № ЛИ/И/17/11/15 от 17.11.2015г. (ставка 8,4 %) с учетом Соглашения об уступки № ЛИ/2018/07 от 02.07.2018г. Соглашение о погашении задолженности (отступное) № СМ-1 от 15.12.2025г.
АО «ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ»	В период с 27.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (единственный акционер указанного юридического лица – ООО «МОСНЕДВИЖИМОСТЬ» имеет одного с Обществом единственного участника)	Договор на выполнение ф-ий техзаказчика № 14-ТЗ от 17.09.2017г. с учетом на Соглашения об отступном от 24.10.2025г.
ООО «СОВИНТРАНС»	В период с 27.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (имело одного единственного участника)	Договор купли-продажи от 11.09.2017г. с учетом Договора перевода долга № 2 от 31.08.2019г.
ООО «СТК «ФИНТЕХЛАЙН»	В период с 27.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (имело одного единственного участника)	В отчетном периоде операции не совершались
ООО «СИТИ-БОКС МАГИСТРАЛЬНЫЙ»	В период с 26.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (имело одного единственного участника)	В отчетном периоде операции не совершались
ООО «ЦХЛС-ВНИХФИ»	В период с 26.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (имело одного единственного участника)	В отчетном периоде операции не совершались
ООО «БИЗНЕС-ЦЕНТР «САЛЮТ»	В период с 26.03.2025 г. по 22.09.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (имело одного единственного участника)	В отчетном периоде операции не совершались
ООО «СЗ «ЛЕНИНГРАДСКИЙ ПРОСПЕКТ, 37»	В период с 27.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой	В отчетном периоде операции не совершались

	относится Общество (имело одного единственного участника)	
ООО «БАЗИС КОРП 1»	В период с 27.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (имело одного единственного участника)	<p>Договор займа № ОМС/БК/24/07/19 от 24.07.2019г. (ставка 0%) с учетом Соглашения об уступки № 7 от 01.10.2023г.</p> <p>Договор займа № ПТС/БК/29/03/21 от 29.03.2021г. (ставка 3.0%) с учетом Соглашения об уступки № 1 от 01.10.2023 г.</p> <p>Договор № ТЗ-КМ14-2021 от 01.03.2021г.</p> <p>Договор возмещения расходов № БК1/СП-КМ от 01.03.2022г.</p>
ООО «АНДОРЭЙ-ИНВЕСТ»	В период с 26.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (имело одного единственного участника)	В отчетном периоде операции не совершались
ООО «СЗ «МАЛАЯ ГРУЗИНСКАЯ, 3.6»	В период с 27.03.2025 г. по 23.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (имело одного единственного участника)	В отчетном периоде операции не совершались
ООО «ЛЬВА ТОЛСТОГО, Д. 14»	В период с 26.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (имело одного единственного участника)	В отчетном периоде операции не совершались
ООО «ФУДМАРКЕТ»	В период с 26.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (имело одного единственного участника)	В отчетном периоде операции не совершались
ООО «МОСНЕДВИЖИМОСТЬ»	В период с 27.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (имело одного единственного участника)	В отчетном периоде операции не совершались
ООО «ВЕСТИМО»	В период с 27.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (имело одного единственного участника)	В отчетном периоде операции не совершались
ООО «ЦЕНТРТРЕЙД»	В период с 27.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (имело одного единственного участника)	В отчетном периоде операции не совершались
ООО «ИСЕТ ХОСПИТАЛИТИ»	В период с 26.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (имело одного единственного участника)	<p>Договор займа № ПТС/ИХ/13/06/18 от 13.06.2018г. (ставка 8%) с учетом Соглашения об уступки № 3 от 01.10.2023 г.</p>

ООО «ВЕКТОР СЕЛИГЕР»	В период с 27.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (имело одного единственного участника)	В отчетном периоде операции не совершались
ООО «ГЛЕДЕН ИНВЕСТ»	В период с 26.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (имело одного единственного участника)	В отчетном периоде операции не совершались
ООО «ПРОГРЕССГАРАНТ»	В период с 27.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (являлось дочерним обществом лица (ООО «ЦЕНТРТРЕЙД»), которое имело с Обществом одного единственного участника)	Соглашение об уступке № 2 от 09.01.2019г. с учетом Соглашения об уступки № 5 от 01.10.23г
ООО «УНИСЕРВИС»	В период с 27.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (являлось дочерним обществом лица (ООО «БАЗИС КОРП 1»), которое имело с Обществом одного единственного участника)	Договор на участие в долевом строительстве № 1 от 26.02.2019 г. Договор поручительства № 787-КР/2015-3 от 24.12.2018г. Простой вексель № 000001 выдан 27.02.2019г. (по предъявлении, но не ранее 30 сентября 2025 г.)
ООО «РЕЙЗ ДЕВЕЛОПМЕНТ»	В период с 27.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (имело одного единственного участника)	В отчетном периоде операции не совершались
ООО «КОР МЕНЕДЖМЕНТ»	В период с 27.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (имело одного единственного участника)	В отчетном периоде операции не совершались
ООО «ЭРУВ»	В период с 27.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (имело одного единственного участника)	В отчетном периоде операции не совершались
ООО «ТРЕЙД МАРК КОМПАНИ»	В период с 26.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (имело одного единственного участника)	В отчетном периоде операции не совершались
ООО «ГЛЕДЕН ЮГ»	В период с 27.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (имело одного единственного участника)	В отчетном периоде операции не совершались
ООО «ЧЕГЕТ»	В период с 26.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (имело одного единственного участника)	В отчетном периоде операции не совершались
ООО «ВОЗДВИЖЕНСКОЕ»	В период с 26.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой	В отчетном периоде операции не совершались

	относится Общество (единственный участник указанного юридического лица – ООО «РЕЙЗ ДНВЕЛОПМЕНТ» имело одного с Обществом единственного участника – ООО «КР ПЛЮС»)	
ООО «Тутаевские уголья»	В период с 27.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (участник указанного юридического лица – ООО «ГАРМОНИЯ ХОЛДИНГ», владеющий долей в размере 99,9%, имело одного с Обществом участника – ООО «КР ПЛЮС»)	В отчетном периоде операции не совершались
ООО «Турочакское Общество Охотников и Рыболовов»	В период с 27.03.2025 г. по 31.12.2025 г. включительно являлось аффилированным лицом Общества, входило в одну группу лиц, к которой относится Общество (участник указанного юридического лица – ООО «ГАРМОНИЯ ХОЛДИНГ», владеющий долей в размере 99,9%, имело одного с Обществом участника – ООО «КР ПЛЮС»)	В отчетном периоде операции не совершались

Бенефициарным владельцем ООО «Столичный проект-КМ» в течение отчетного периода: с 27.03.2025 г. по 31.12.2025 г. является Гр. РФ Клячин Александр Ильич, косвенно владеющий долей в уставном капитале Общества в размере 49%

Перечень лиц, относящихся к основному управленческому персоналу

№	Наименование организации, на которую возложены функции единоличного исполнительного органа возложены на	Дата наступления полномочий	Срок полномочий
1	Управляющая организация – АО «Управление недвижимостью» в лице Генерального директора Кривошеева И.А.	26.02.2024	31.03.2025
2	Управляющая организация – ООО «ПРО Менеджмент» в лице Генерального директора Серебрякова Сергея Александровича	01.04.2025	по настоящее время

Информация о вознаграждениях, выплаченных основному управленческому персоналу* (АО «Управление недвижимостью») за 2025 год

Функции единоличного исполнительного органа возложены на стороннюю организацию	Показатель	Тыс. руб.
АО «Управление недвижимостью»	Сумма вознаграждения управляющей компании согласно договору управления	130
ООО «ПРО Менеджмент»	Сумма вознаграждения управляющей компании согласно договору управления	80

Учетная политика

Для целей бухгалтерского и налогового учета Общество руководствовалось в 2025 году Учетной политикой, утвержденной Приказом № 1 от 30 декабря 2021 г.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, а именно: Федерального закона РФ от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;

Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н;

Приказа «Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово – хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению» №94н от 31.10.2000 г. и другими нормативными документами с учетом последующих изменений и дополнений в них.

Федеральные стандарты бухгалтерского учета, в том числе ПБУ, утвержденные не ранее 01.10.1998

Учетная политика ООО «СТОЛИЧНЫЙ ПРОЕКТ-КМ» обеспечивает соблюдение следующих основных требований:

- полноту отражения в бухгалтерском учете всех фактов хозяйственной деятельности (требование полноты)

- большую готовность к признанию в бухгалтерском учете расходов и обязательств, чем возможных доходов и активов, не допуская скрытых резервов (требование осмотрительности)

- рациональное и экономное ведение бухгалтерского учета, исходя из условий хозяйственной деятельности

- отражение в бухгалтерском учете фактов хозяйственной деятельности, исходя не столько из правовой формы, сколько из экономического содержания фактов и условий хозяйствования

Основные положения учетной политики для целей бухгалтерского учета:

1. Общество формирует оценочный резерв на оплату отпусков
2. Бухгалтерский учет ведется методом начисления.
3. Выручка признается на дату подписания акта об оказании услуг.
4. Управленческие расходы, учитываемые на счете 26 "Общехозяйственные расходы" относятся напрямую в себестоимость проданных продукции, товаров, работ, услуг того отчетного периода, в котором возникли (списываются со счета 26 в дебет счета 90, субсчет 90-2).
5. Оценка материально-производственных запасов и готовой продукции осуществляется по фактической себестоимости.
6. Финансовый результат от продажи продукции, работ, услуг, товаров определяется по отгрузке.
7. Стоимость финансовых вложений при выбытии определяется в зависимости от их принадлежности к группам. Если по вложениям определяется текущая рыночная стоимость, то при выбытии стоимость определяется исходя из последней оценки (п. 30 ПБУ 19/02). Для вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, стоимость на дату выбытия определяется по первоначальной стоимости каждой единицы финансовых вложений, по первоначальной стоимости каждой единицы финансовых вложений оцениваются:
 - вклады в уставные капиталы других организаций (за исключением акций акционерных обществ);
 - займы, предоставленные другим организациям;
 - депозитные вклады в кредитных организациях;
 - дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.
8. Применяет Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02.
9. В денежных эквивалентах признаются следующие финансовые вложения:
 - депозиты до востребования в кредитных организациях,
 - займы, в договорах которых предусмотрены условия возврата по первому требованию заимодавца.
10. Применение ФСБУ 6/2020 «Основные средства (далее – ОС)» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»:
 - применяется линейный метод амортизации основных средств.
 - определение критерия существенности величины затрат на ремонты, технические осмотры, техническое обслуживание ОС, проводимые с периодичностью более 12 месяцев (более обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев) (п. 10 ФСБУ 6/2020);
 - классификационные виды и группы ОС, применяемые в организации (п. 11 ФСБУ 6/2020);
 - периодичность начисления амортизации ОС;
 - момент начала и прекращения начисления амортизации ОС (п. 33 ФСБУ 6/2020);
 - порядок проверки элементов амортизации, а также уровень и иные критерии существенности, соответствие которым влечет за собой пересмотр элементов амортизации (п. 37 ФСБУ 6/2020);
 - порядок перехода на ФСБУ 6/2020 - альтернативный (п. 49 ФСБУ 6/2020);
 - порядок перехода на ФСБУ 26/2020 - перспективный (п. 26 ФСБУ 26/2020).

4.2. 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.	45 812	(26 939)	87	-	-	(9 478)	-	-	-	45 899	(36 417)
	За 2024 г.	23 434	(18 786)	23 591	(1 214)	1 214	(9 367)	-	-	-	45 812	(26 939)
в том числе: Земельные участки	За 2025 г.	45 812	(26 939)	87	-	-	(9 478)	-	-	-	45 899	(36 417)
	За 2024 г.	23 434	(18 786)	23 591	(1 214)	1 214	(9 367)	-	-	-	45 812	(26 939)

4.3. 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	661 625	706 453	727 854
в том числе:			
Здания	652 112	687 361	722 611
Производственный и хозяйственный инвентарь	11	136	347
Земельные участки	9 482	18 873	4 649
Другие виды основных средств	20	83	248
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе:			
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

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.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	27 116	-	-	-	(25 174)	-	1 941	-
	За 2024 г.	-	-	27 116	-	-	-	27 116	-
в том числе: Кузнецкий мост ул., д.14	За 2025 г.	841	-	-	-	-	-	841	-
	За 2024 г.	-	-	841	-	-	-	841	-
	За 2025 г.	11 907	-	-	-	(11 907)	-	-	-

Кузнецкий мост д. 12/3 стр.2 (общ.пл. 346,2кв.м.) % 2,32	3а 2024 г.			11 907				11 907	
Оборудование интерьера	3а 2025 г.	12 943					(12 943)		
	3а 2024 г.			12 943				12 943	
Кузнецкий Мост ул., 12 и 14/3, стр. 1, 2	3а 2025 г.	1 100						1 100	
	3а 2024 г.			1 100				1 100	
Кузнецкий мост д. 12/3 стр.2	3а 2025 г.	325					(325)		
	3а 2024 г.			325				325	
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	3а 2025 г.								
	3а 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	3а 2025 г.										
	3а 2024 г.										
Краткосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	1 029 555								890 555	
	3а 2024 г.	1 029 555			(139 000)					1 029 555	
в том числе: Предоставленные займы	3а 2025 г.	1 029 555			(139 000)					890 555	
	3а 2024 г.	1 029 555								1 029 555	
Итого	3а 2025 г.	1 029 555								890 555	
	3а 2024 г.	1 029 555			(139 000)					1 029 555	

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	3а 2025 г.	5 324 549		613 528	(8)				X	X	5 938 069	

страхованию и обеспечению	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты	За 2025 г.	55	-	-	-	-	-	-	-	55	-
	За 2024 г.	55	-	-	-	-	-	-	-	55	-
Итого	За 2025 г.	6 004 648	-	511 652	-	(78 463)	-	-	X	6 437 838	-
	За 2024 г.	5 941 870	-	93 806	(45)	(30 983)	-	-	X	6 004 648	-

8. Обязательства

8.1. 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.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 379 731	112 943	-	-	-	(1 492 675)	-
в том числе: Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	844 747	112 943	-	-	-	(957 690)	-
Долгосрочные займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	311 865	-	-	-	-	(311 865)	-
Проценты по долгосрочным займам с выплатой в дату погашения займа	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	223 120	-	-	-	-	(223 120)	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	2 331 898	379 590	41 713	(477 318)	(88)	-	2 275 794
	За 2024 г.	874 342	176 246	1 894	(213 259)	-	1 492 675	2 331 898
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	86 098	160 847	-	(68 222)	(85)	-	178 638
	За 2024 г.	110 279	5 180	-	(29 360)	-	-	86 098
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	5 376	160 354	(16)	(5 353)	-	-	160 361
	За 2024 г.	5 085	41	250	-	-	-	5 376
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	540 003	(3 173)	41 729	(9 625)	(3)	-	568 932
	За 2024 г.	708 331	27	1 644	(170 000)	-	-	540 003
Расчеты по аренде	За 2025 г.	28 310	9 436	-	(27 363)	-	-	10 383
	За 2024 г.	15 306	22 440	-	(9 436)	-	-	28 310
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	397 344	51 992	-	(65 954)	-	-	383 382
	За 2024 г.	25 733	148 491	-	-	-	223 120	397 344

Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	4 676	134		(46)			4 763
	За 2024 г.	9 136	2		(4 463)			4 676
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	133			(133)			-
	За 2024 г.	117	16					133
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	48			(48)			-
	За 2024 г.		48					48
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	355			(355)			-
	За 2024 г.	355						355
Кредиты	За 2025 г.	957 690			(220 897)			736 794
	За 2024 г.						957 690	957 690
Займы	За 2025 г.	311 865			(79 322)			232 542
	За 2024 г.						311 865	311 865
Итого	За 2025 г.	2 331 898	379 590	41 713	(477 318)	(88)	X	2 275 794
	За 2024 г.	2 254 073	289 189	1 894	(213 259)		X	2 331 898

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	За 2025 г.	8	2	10	-	-
	За 2024 г.	251	12	252	3	8
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	8	2	10	-	-
	За 2024 г.	251	12	252	3	8

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	5 312 364	5 312 364	5 312 364
в том числе:			
ТАВРИЧЕСКИЙ БАНК (АО)	5 312 364	5 312 364	5 312 364

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	8	-
Затраты на оплату труда	32	255
Отчисления на социальные нужды	11	29
Амортизация	9 666	376
Прочие затраты	591 624	20 622
Итого по элементам	601 341	21 283
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(5 885 707)	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	40 183	21 283

Информация о доходах и расходах, тыс. руб.

п/п	Наименование дохода /расхода	За отчетный период	За аналогичный период прошлого года	+/-
Управленческие расходы				
1	Агентское вознаграждение	123		+123
2	Аудиторские услуги	0	320	-320
3	Амортизация	188	376	-188
4	Аренда нежилых (офисных) помещений	531	557	-26
5	Взносы в ФСС от НС и ПЗ	2	0	+2
6	Госпошлина	3	0	+3
7	Интернет-трафик	82	85	-3
8	Материалы	84	0	+84
9	Налог на имущество	18 508	18 693	-185
10	Программное обеспечение	38	0	+38
11	Оплата труда	32	255	-223
12	Оценка активов	750	0	+750
13	Страховые взносы	10	30	-20
14	Проведение экспертизы проекта	238	0	+238
15	Услуги единоличного управляющего органа	115	95	+20
16	Услуги сторон. организаций по тех. обслуживанию и эксплуатации	4 692	75	+4 617
17	Услуги связи городской телефонной сети	240	5	+235
18	Юридические услуги	14 547	792	+13 755
	Итого:	40 183	21 283	+18 900

Прочие доходы и расходы, тыс. руб.

в Отчете о финансовых результатах на 31.12.2025г. свернуто отражены следующие виды доходов (расходов):

Курсовые разницы

Доходы (расходы), связанные с реализацией права требования после наступления срока платежа

п/п	Наименование дохода /расхода	За отчетный период	За аналогичный период прошлого года	+/-
Доходы				
1	Курсовые разницы	258 605	0	+258 605
2	Оценочные обязательства по предстоящим отпускам		3	-3
3	Списание кредиторской задолженности	8 041		+8 041
4	Штрафы, пени и неустойки по хоз. договорам к получению	2 098		+2 098
	Итого:	268 744	3	+268 741

1	Амортизация	35 249	35 249	0
2	Госпошлина	7	71	-71
3	Курсовые разницы	0	125 812	-125 812
4	Компенсация за задержку зарплаты	0	193	-193
5	Маркетинговые расходы	843	0	+843
6	Судебные издержки	373	0	+3763
7	Расходы прошлых периодов	0	1 188	-1 188
8	Списание дебиторской задолженности	1 307	0	+1 307
9	Прочие внереализационные расходы	21	0	+21
10	Расходы на услуги банков	72	6	+66
11	Штрафы, пени и неустойки	41 713	1 938	+31 590
12	Штрафы, пени по налогам	170	5 779	-5 609
	Итого:	79 755	170 236	-90 481

Денежные средства и денежные эквиваленты
(в соответствии с п. 22 ПБУ 23/2011)

Наименование показателя	На 31.12.2025 г. (руб.)	На 31.12.2024 г. (руб.)
Средства в кассе	0,00	0,00
Средства на расчетных счетах	80 940 552,75	136 551 811,92
Средства на валютных счетах	0,00	0,00
Средства на специальных счетах в банках	0,00	0,00
Итого денежных средств	80 940 552,75	136 551 811,92
депозиты до востребования в кредитных организациях,	0,00	0,00
займы, в договорах которых предусмотрены условия возврата по первому требованию заимодавца.	0,00	0,00
Итого денежные эквиваленты	0,00	0,00
Всего денежных средств и денежных эквивалентов:	80 940 552,75	136 551 811,92

Раскрытие применения ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций"

Наименование	Возникло		Погашено	
	Сумма, руб.	Налог на прибыль, руб.	Сумма, руб.	Налог на прибыль, руб.
Отложенные налоговые активы:				
Основные средства	43 766 483,21	10 941 620,80		
Оценочные обязательства и резервы			-8 361,34	2 090,34
Убытки прошлых лет	82 677 581,35	20 669 395,33		

Убыток текущего периода	67 887 868,30	16 971 967,08		
Прочие расходы				
Итого:	194 331 932,86	48 582 983,21	-8 361,34	2 090,35
Отложенные налоговые обязательства:				
Внеоборотные активы			-3 721 593,71	930 398,43
Доходы будущих периодов	326 493 066,76	81 623 266,69		
Товары			-1 760 941 241,16	440 235 310,29
Арендные обязательства	7 703 509,49	1 925 877,37		
Проценты по обязательствам	786 815,56	196 703,89		
Итого:	2 187 655 440,00	546 913 860,03	-1 764 662 834,87	441 165 708,72
Отложенный налог на прибыль – (-57 167 258,45)				

Прочая информация

Ведется реконструкция (строительство) объектов: Зданий по адресу: г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д. 12/3, стр. 1 и г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д. 12/3, стр. 2. Разрешение на строительство № 77-158000-000055-2018 от 29.06.2018г. выдано Департаментом культурного наследия г. Москвы. Срок действия разрешения 28.12.2026г. Проектная документация размещена на сайт.

Строительство осуществляется с привлечением кредитных денежных средств, а также денежных средств участников долевого строительства.

Обеспечения обязательств и платежей выданные:

ТАВРИЧЕСКИЙ (ОАО) БАНК – залог здания по адресу: г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д. 12/3, стр. 1 залоговая стоимость - 1 546 901 200,00руб.

Резерв под обесценение финансовых вложений в 2025г. не создавался.

Условия осуществления хозяйственной деятельности

Общество осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации Соответственно, на бизнес-Общества оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные трудности для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 года, после признания самопровозглашенных Донецкой и Луганской народных республик и начала специальной военной операции на Украине Российской Федерацией, вышеуказанные страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России.

Российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, однако санкции могут иметь существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

Волнообразный характер распространения коронавирусной инфекции продолжает создавать неопределенность условий осуществления хозяйственной деятельности.

Представленная бухгалтерская отчетность Общества отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Общества. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

События после отчетной даты.

В период после 31 декабря 2025 г. не произошло событий, которые оказали или могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества на 31 декабря 2025 г. и за отчетный год. Все Факты хозяйственной деятельности, относящиеся к отчетному периоду, на дату составления отчетности отражены в учете.

В подтверждение **непрерывности деятельности** ООО «Столичный проект-КМ», ее продолжения в ближайшем будущем, в течение 2025 года, Финансовая отчетность за 2025 год подготовлена на предположении о непрерывности деятельности ООО «Столичный проект-КМ» и продолжении его деятельности в ближайшем будущем, сообщаем:

Ведется активная работа по привлечению новых участников долевого строительства, заключаются новые договора.

Данные события должны благотворно повлиять на финансовые показатели Общества и способствовать увеличению чистых активов.

У ООО «Столичный проект-КМ» нет ни намерения, ни необходимости в ликвидации, прекращении коммерческой деятельности либо в поиске защиты от кредиторов.

Генеральный директор
УО ООО «ПРО МЕНЕДЖМЕНТ»

Серебряков С.А.