

**Общество с ограниченной  
ответственностью  
Специализированный застройщик  
«Остоженка 8»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и  
отчету о финансовых результатах, включая  
основные положения учетной политики  
за 2025 год**

## **1. Общие сведения**

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Остоженка 8» (далее по тексту Общество) зарегистрировано 18.08.2016 г. ОГРН 1167746777813, ИНН 9701047758.

Участниками Общества являются Акционерное общество «Прогресс» с долей участия 50% и Акционерное общество Холдинговая компания «Стройкомплекс» с долей участия 50%. Общество зарегистрировано по адресу: 129090, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Мещанский, ул. Гиляровского, дом 4, корпус 1, помещение 1/1.

### **1.1. Территориально обособленные подразделения**

По состоянию на 31 декабря 2025 г. Общество не имеет в своем составе территориально обособленных структурных подразделений.

### **1.2. Основные виды деятельности**

Основным видом деятельности является аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

### **1.3. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах**

Органом управления Общества с 01.08.2024 по 13.05.2025 – единоличным исполнительным органом управления Обществом является Акционерное общество Специализированный застройщик «Московский городской центр продажи недвижимости» в лице генерального директора Шмагина Евгения Ивановича на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Норд Эссетс», с 14.08.2025 по настоящее время – единоличным исполнительным органом управления Обществом является Акционерное общество Специализированный застройщик «Московский городской центр продажи недвижимости» в лице генерального директора Зиннатуллина Ильнара Асхадулловича на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Норд Эссетс», 29.08.2025 г. Акционерное общество Специализированный застройщик «Московский городской центр продажи недвижимости» переименовано в Акционерное общество Специализированный застройщик «ЦЕНТР-Инвест». 18.12.2025 г. Общество с ограниченной ответственностью «Норд Эссетс» переименовано в Общество с ограниченной ответственностью «Остоженка 8».

#### **Сведения о составе Совета директоров Общества:**

Совет директоров Общества не формировался.

#### **Сведения о составе Ревизионной комиссии Общества:**

Ревизионная комиссия Общества не назначалась.

#### **Сведения об аудиторе Общества:**

Наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Оценка-Аудит» (ООО «Оценка-Аудит»**

Адрес местонахождения: **105118, Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Соколиная гора, ул. Вольная, дом 25, стр. 3, помещ. 245**

Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»: 12006191035.

#### **1.4. Информация о численности персонала**

Среднесписочная численность работников Общества составила:

За 2025 год – 1 человек

За 2024 год – 1 человек

За 2023 год – 1 человек

## **2. Учетная политика**

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основании учетной политики. Учетная политика сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Общество при формировании учетной политики не применяло допущения, отличные от предусмотренных пунктом 5 ПБУ 1/2008.

### **Нормативно-правовая база подготовки бухгалтерской отчетности**

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 06 декабря 2011г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина России от 29 июля 1998г. №34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету и рабочим планом счетов, сформированным на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утвержденных приказом Минфина России от 31 октября 2000г. №94н.

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества была подготовлена в соответствии с теми же нормативно-правовыми документами по бухгалтерскому учету.

#### **2.1. Основные средства**

Объекты основных средств стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, учитываются в составе материально-производственных запасов и включаются в состав текущих расходов в момент ввода в эксплуатацию.

По всем группам амортизируемых основных средств Обществом применяется линейный метод начисления амортизации.

Срок полезного использования объектов основных средств Общество определяет на дату принятия их к учету (дату ввода в эксплуатацию и отражения в качестве основных средств) исходя из ожидаемого срока использования актива, в течение которого Общество предполагает получать от него экономические выгоды на основании заключения специально создаваемой комиссии, в которую входят представители технических и финансовых служб Общества. При этом основным источником информации является Классификатор основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. № 1.

В случае если определение срока полезного использования объекта основных средств на основании Постановления Правительства №1 не представляется возможным, Общество утверждает срок полезного использования объекта на основании рекомендаций предприятия-изготовителя либо на основании заключения специально создаваемой комиссии, в которую входят представители технических и финансовых служб Общества. При этом во внимание принимается также оценка планируемого периода эксплуатации объекта (будущего поступления экономических выгод от его использования).

В Обществе приняты следующие сроки полезного использования основных средств:

<b>Группа основных средств</b>	<b>Принятые сроки полезного использования</b>
Здания	свыше 30 лет
Машины и оборудования (кроме офисного)	5-7 лет
Офисное оборудование	2-20 лет
Производственный и хозяйственный инвентарь	3-25 лет
Другие виды основных средств	5-10 лет

По объектам, бывшим в эксплуатации, срок полезного использования определяется за вычетом срока эксплуатации объекта у предыдущего собственника.

Часть нежилых помещений, предоставляемых Обществом за плату во временное пользование с целью получения дохода, учитываются на счете 01 «Основные средства» и отражаются Обществом в составе Основных средств.

## **2.2. Запасы**

Оценка сырья и материалов, товаров для перепродажи и готовой продукции при их выбытии (отпуске в производство) производится Обществом по методу средней себестоимости.

В составе материально-производственных запасов также учитываются объекты, отвечающие условиям отнесения к основным средствам, со стоимостью приобретения не более 100 тыс. руб. (включительно) за единицу, включая спецодежду, предметы (хозяйственные принадлежности и инвентарь), которые при их передаче в производство потребляются не сразу, а служат в течение периода, превышающего 12 месяцев. Стоимость данных объектов и предметов, за исключением спецодежды, по мере их передачи в эксплуатацию списывается на затраты в полном размере в порядке, установленном для учета материалов. Стоимость спецодежды после передачи сотрудникам погашается линейным способом, исходя из сроков полезного использования, установленных типовыми отраслевыми нормами.

Незавершенное производство отражается Обществом в составе запасов.

## **2.3. Расходы будущих периодов**

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (разовые платежи за лицензии на использование программного), отражены как расходы будущих периодов. Расходы будущих периодов погашаются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

Расходы будущих периодов, подлежащие погашению более чем 12 месяцев после отчетной даты, показываются в бухгалтерском балансе как долгосрочные активы по статье «Прочие внеоборотные активы». Расходы будущих периодов, подлежащие погашению в течении 12 месяцев, показываются в бухгалтерском балансе по статье «Прочие оборотные активы».

#### **2.4. Дебиторская задолженность**

Расходы по договорам страхования учитываются в составе «Расходов будущих периодов» с последующим равномерным отнесением на затраты в течение срока действия договоров.

НДС к возмещению, исчисленный с авансов, полученных, отражается Обществом свернуто.

При наличии признаков обесценения дебиторской задолженности, утвержденных руководством Общества, создается резерв по сомнительным долгам.

При этом величина резерва по сомнительным долгам в части просроченной задолженности покупателей устанавливается в соответствие со следующими коэффициентами резервирования:

Просрочка менее 45 дней – 0

От 45 дней до 90 дней -0,5

Более 90 дней – 1

По авансам выданным и прочей задолженности коэффициенты резервирования определяются на индивидуальной основе (оценка возможности выполнения работ, оказания услуг и понимания предполагаемых сроков погашения задолженности).

Кроме того, руководство Общества по собственным оценкам в виду индивидуальных особенности контрагентов, тенденции в их платежеспособности, последующих расчетах и платежах, а также результаты анализа предполагаемых будущих денежных поступлений, поставок товаров, выполнения работ, оказания услуг может признать задолженность сомнительной, если вероятность ее погашения является низкой.

В отчете о финансовых результатах сумма создания и восстановления резерва по сомнительным долгам отражается свернуто.

#### **2.5. Финансовые вложения**

В Обществе к финансовым вложениям относятся вложения, соответствующие требованиям Положения по бухгалтерскому учету финансовых вложений.

Единицей бухгалтерского учета по видам финансовых вложений является: одна ценная бумага, один выданный заем, отдельный вклад в уставный капитал, отдельный банковский депозит, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

В составе финансовых вложений в бухгалтерской отчетности Общества отражаются банковские депозиты, условиями которых предусмотрен временной мораторий на снятие денежных средств по первому требованию и данный мораторий составляет более трех месяцев после отчетной даты.

Финансовые вложения подразделяются на долгосрочные и краткосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) по состоянию на отчетную дату.

На конец отчетного года финансовые вложения, по которым имеется устойчивое существенное снижение их стоимости, отражаются в бухгалтерской отчетности за минусом начисленного резерва под обесценение, представляющего собой разницу между учетной и

расчетной стоимостью финансовых вложений. Расчетная стоимость финансовых вложений является оценочным показателем.

## **2.6. Расчеты по заемным средствам**

Общество признает обязательство по заемным средствам, в том числе по выпущенным ценным бумагам (векселям и облигациям), при фактическом поступлении денежных средств либо при погашении иного ранее признанного обязательства (перевод долга, новация).

Проценты по полученным кредитам и займам отражаются в составе прочих расходов равномерно в течение предусмотренного договором срока возврата денежных средств. Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), могут включаться Обществом в состав прочих расходов исходя из условий предоставления заемных средств в том случае, когда такое включение существенно не отличается от равномерного.

Затраты, связанные с получением заемных средств, а также дополнительные расходы, связанные с обслуживанием долга (кроме процентов и дисконта), в том числе банковские комиссии, агентские вознаграждения за поддержку вторичного рынка выпущенных ценных бумаг, учитываются Обществом в полной сумме в том отчетном периоде, когда эти затраты были фактически произведены.

## **2.7. Расчеты по налогам и обязательным страховым взносам**

Расчеты с бюджетом по налогам и сборам, а также с внебюджетными фондами по обязательным страховым взносам, отражаются в бухгалтерской отчетности Общества развернуто по видам налогов (взносов) и уровням бюджета (для налога на прибыль).

НДС к восстановлению, исчисленный с авансов, выданных, отражается Обществом свернуто.

В целях исчисления налога на прибыль временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла разница, и отражаются в бухгалтерской отчетности Общества развернуто через отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

Сумма налога на прибыль, начисленного в связи с обнаружением ошибок (искажений) в предыдущие налоговые периоды, отражается по отдельной статье отчета о прибылях и убытках Общества (после статей текущего и отложенного налога на прибыль).

## **2.8. Оценочные и условные обязательства**

Общество признает в балансе оценочные обязательства, а также раскрывает информацию в пояснениях к бухгалтерской отчетности об условных активах и обязательствах в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов.

Организация формирует резерв на предстоящую оплату отпусков работникам.

Начисление производится нормативным методом в размере, не превышающем предельную величину отчислений за год:

Ежемесячный резерв = (ФОТ<sub>тм</sub>+СВ) x Нормативный процент;

Нормативный процент = (ОТПпг+СВ) / (ФОТпг+СВ) x 100;

Предельная величина отчислений в год = (ФОТ<sub>тгп</sub>+СВ) x Нормативный процент, где

(ОТПпг+СВ) - фактическая сумма отпускных с учетом страховых взносов за предшествующий год,

(ФОТпг+СВ) - фактическая сумма расходов на оплату труда с учетом страховых взносов (без учета отпускных) за предшествующий год,

(ФОТтм+СВ) - фактическая сумма расходов на оплату труда с учетом страховых взносов (без учета отпускных) за текущий месяц,

(ФОТтпг+СВ) - планируемая сумма расходов на оплату труда с учетом страховых взносов (без учета отпускных) за текущий год

## **2.9. Доходы**

Доходом от обычных видов деятельности Обществом признается выручка от реализации товаров, продукции, работ, услуг по основным направлениям, перечисленным в пункте 1 настоящей пояснительной записки.

Общество применяет в бухгалтерском учете метод определения выручки от продажи товаров, продукции, работ, услуг в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления).

Доходы организации по оказанию услуг предоставление имущества в аренду признаются доходами по обычным видам деятельности и учитываются на счете 90.

## **2.10. Расходы**

Для целей формирования финансового результата от обычных видов деятельности Обществом определяется себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, которая формируется на базе расходов по обычным видам деятельности без включения в них управленческих и коммерческих расходов и с учетом общепроизводственных расходов. Аналогичным образом формируется производственная себестоимость незавершенного производства.

Управленческие и коммерческие расходы ежемесячно списываются в полном размере на результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества, не увеличивая себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг. В отчете о финансовых результатах Общества управленческие и коммерческие расходы отражаются отдельными статьями.

Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости.

Косвенные затраты (общепроизводственные расходы) распределяются между объектами калькулирования пропорционально прямым затратам (субподрядные работы).

Прочие доходы и расходы, возникающие в результате одного и того же события (купля-продажа валюты, договоры цессии и т.д.) отражаются в бухгалтерской отчетности общества развернуто.

## **2.11. Отчет о движении денежных средств**

Отчет о движении денежных средств Общества содержит информацию об остатках и движении денежных средств и денежных эквивалентов.

К денежным эквивалентам Общество относит открытые в кредитных организациях депозиты с возможностью досрочного востребования основной суммы вклада независимо от срока депозита, а также иные высоколиквидные финансовые вложения сроком до трех

месяцев, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

Следующие денежные потоки отражаются Обществом в составе прочих поступлений и прочих выплат по текущей деятельности отчета о движении денежных средств:

- выдача и возврат денежных средств в качестве обеспечения исполнения тендерных обязательств и обязательств подрядчика (свернуто);
- возврат авансов выданных и полученных в течение отчетного периода (свернуто);
- возврат страховых премий и страховые выплаты, полученные в пользу Общества;
- платежи арендаторов, связанные с возмещением коммунальных услуг (сверх цены договора);
- штрафные санкции, уплаченные банку-кредитору за нарушение условий кредитного договора;
- НДС, уплаченный сверх сумм, полученных от покупателей и заказчиков и неоплаченный НДС, полученный от покупателей и заказчиков (свернуто).

### **3. Изменения в учетной политике**

В учетную политику на 2025 год изменения не вносились.

### **4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах (все приведенные цифровые показатели выражены в тыс. руб.)**

#### **4.1. Основные средства**

Информация по разделу Основные средства дополняется таблицами 4.1 «Наличие и движение основных средств», 4.2 «Наличие и движение прав пользования активами», 4.3 «Амортизируемые и неамортизируемые основные средства», 4.4 «Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования», 4.5 «Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)», 4.6 «Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### **4.2. Запасы**

Информация по разделу Запасы дополняется таблицей 6.1 «Наличие и движение запасов», 6.2 «Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Учитывая, что текущая рыночная стоимость производимой Обществом продукции (работ, услуг) соответствует или превышает ее фактическую себестоимость, а также принимая во внимание изменение цены или фактической себестоимости, непосредственно связанные с событиями после отчетной даты, подтверждающими существовавшие на отчетную дату условия ведения хозяйственной деятельности, резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов, используемых при производстве указанной продукции (выполнении работ, оказании услуг) не создавался.

### 4.3. Дебиторская задолженность

Информация по разделу Дебиторская задолженность дополняется таблицей 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 7.2 «Просроченная дебиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчета о финансовых результатах.

В течение 2025 г. Обществом резерв по сомнительным долгам не создавался.

В составе прочей дебиторской задолженности отражено:

Контрагенты	Данные на 31.12.2025	Данные на 31.12.2024
Белогубцева Ольга Валерьевна	7 000	
ГА ООО	673	2 693
ГБУ МосгорБТИ	69	8
ИП Уткин Илья Валентинович	1 030	1 030
Кадастргеопроект ООО	40	40
ИП Котельникова Наталья Сергеевна	33	102
Манго Телеком ООО	1	1
Козулина Елена Евгеньевна	112	
Мегафон ПАО	3	3
МОСГАЗ АО	4 734	
МР-ОРИОН3 ООО	7 000	
НОВАДЭЙС ООО	6 400	
Нотариус Тарасов Антон Александрович	5	5
Нотариус Тарасов Владимир Викторович	2	2
Нотариус Марков Олег Валерьевич	158	
ПСК ГЕЙЗЕР ООО	495	
РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН, ПАО РОССЕТИ МР ПАО	3 505	
Рыжкин Александр Евгеньевич	124	
Рэд Лайн ООО	1099	341
СЗ УЭЗ АО	69	

<b>Контрагенты</b>	<b>Данные на 31.12.2025</b>	<b>Данные на 31.12.2024</b>
ЦЕНТР-ИНВЕСТ АО СЗ	25	
ЮНИПРОЕКТ ООО	591	
Тумольская Екатерина Александровна	331	
МИРА 10 ООО СЗ	16 286	
Департамент городского имущества города Москвы	887	710
Эссентия ООО		12 960
ИП Смирнов Виктор Викторович	11	11
Бутров Сергей Юрьевич	332	332
УФК по г. Москва (ЕНС)	2 749	191
УФК по г. Москва (Расчеты по социальному страхованию)	16	16
УФК по г.Москве (ОСП по Центральному АО № 1 ГУФССП России по г. Москве л/с 05731D07990)		65
<b>ИТОГО</b>	<b>53 780</b>	<b>18 510</b>

#### **4.4. Финансовые вложения**

Информация по разделу Финансовые вложения раскрыта в таблице 5.1 «Наличие и движение финансовых вложений», 5.2 «Иное использование финансовых вложений» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### **4.5. Капитал и резервы**

##### **Уставный капитал**

Уставный капитал составляет 10 тыс. руб.

Участники	Уставный капитал	
	Доля, %	Стоимость доли, руб.
Прогресс АО	50	5 000
Стройкомплекс АО ХК	50	5 000
<b>ИТОГО:</b>	<b>100</b>	<b>10 000</b>

По состоянию на 31 декабря 2025 г. уставный капитал Общества полностью оплачен. В течение 2025 года величина уставного капитала не изменилась.

## Чистые активы

По состоянию на 31.12.2023, 31.12.2024 и 31.12.2025 величина чистых активов Общества больше величины уставного капитала:

Период	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Сумма превышения чистых активов над уставным капиталом, тыс. руб.	187 142	195 365	204 091

Руководство Общества считает, что Общество способно продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты.

## 4.6. Кредиты и займы

Информация по разделу кредиты и займы рассмотрена в таблице 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

Общая сумма займов полученных составила:

Период получения	Кредиты	Займы
2025 г.	-	920 211
2024 г.	-	581 494
2023 г.	-	

Общая сумма займов погашенных (без учета начисленных процентов) составила:

Период погашения	Кредиты	Займы
2025 г.	-	-
2024 г.	-	-
2023 г.	-	-

Задолженность по заемным средствам по заимодавцам по состоянию на отчетную дату представлена ниже:

Заимодавцы	Валюта	Процентная ставка	Срок погашения	Сумма займа по состоянию на 31.12.25 г.	Сумма займа по состоянию на 31.12.24 г.	Сумма займа по состоянию на 31.12.23 г.
Заимодавцы:						
СТМ ООО	Руб.	Ключевая ставка+3, 5%	31.12.2030	100 125	0	0
СТМ ООО	Руб.	Ключевая ставка+3, 5%	31.12.2030	787 680	0	0
СТМ ООО	Руб.	5%	По требованию	57 000	57 000	0
СТМ ООО	Руб.	5%	По требованию	42 284	9 878	0
СТМ ООО	Руб.	5%	По требованию	70 000	70 000	0
СТМ ООО	Руб.	0%	По требованию	444 616	444 616	0
СТМ ООО	Руб.	0%	По требованию	216 204	216 204	216 204

Займодавцы	Валюта	Процентная ставка	Срок погашения	Сумма займа по состоянию на 31.12.25 г.	Сумма займа по состоянию на 31.12.24 г.	Сумма займа по состоянию на 31.12.23 г.
СТМ ООО	Руб.	0%	По требованию	113 296	113 296	113 296
СТМ ООО	Руб.	0%	По требованию	108 366	108 366	108 366
АО Прогресс	Руб.	0%	По требованию	0	0	444 616
Итого:	руб.			1 939 571	1 019 360	882 482

#### **4.7. Кредиторская задолженность**

Информация по разделу дополняется табличными формами 8. «Наличие и движение обязательств» и 8.2 «Просроченные обязательства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### **4.8. Информация, связанная с использованием денежных средств**

На конец 2025 года остаток денежных средств на расчетных счетах составил 374 тыс. руб.  
На конец 2024 года – 247 тыс. руб.  
На конец 2023 года – 141 тыс. руб.

#### **Расшифровка по строке 4119 Отчета о движении денежных средств:**

Статья	2024 г.	2024 г.
Прочие поступления, всего, в том числе:	133	1 724
Проценты полученные		1 314
Возвраты от поставщиков	133	109
Прочие поступления		301

#### **Расшифровка по строке 4129 Отчета о движении денежных средств:**

Статья	2025 г.	2024 г.
Прочие платежи, всего, в том числе:	32 862	14 126
ЕНП	9 429	10 246
Арендная плата за земельные участки	4 541	3 663
Услуги банка	3 550	216
Госпошлины	1 191	

#### 4.9. **Налогообложение**

##### **Налог на прибыль**

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 2025 год следующие показатели:

№ п/п	№ строки формы № 2	Наименование статьи/показателя	За 2025 год	За 2024 год
1	2	3	4	5
1	2300	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	(28 150)	(10 888)
4	2410	<b>Налог на прибыль</b>	19 928	2 162
5	2411	Текущий налог на прибыль	-	-
6	2412	Отложенный налог на прибыль	19 928	2 162
7	2460	Прочее	-	-
8	2400	<b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>	(8 222)	(8 726)

#### 4.10. **Доходы по обычным видам деятельности**

Выручка	2025 г.	2024 г.
Сдача недвижимости в аренду	5 265	1 238
<b>ИТОГО по строке 2110 «Выручка»</b>	<b>5 265</b>	<b>1 238</b>

#### 4.11. **Расходы по обычным видам деятельности**

Себестоимость	2025 г.	2024 г.
Себестоимость продаж	0	0
<b>ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж»</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Показатели «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах представлены в таблице 10 «Расходы по обычным видам деятельности» приложений к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### 4.12. **Прочие доходы и расходы**

Наименование видов прочих доходов и расходов	2024 г.		2023 г.	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Резерв по отпускам	-	-	2 945	-
Налог на имущество	-	-	-	8 999
Прочие	-	-	-	265
Банковские комиссии		3 550		
<b>Итого прочие доходы/расходы</b>	<b>-</b>	<b>3 550</b>	<b>2 945</b>	<b>9 264</b>

## 5. Информация о связанных сторонах

Общество контролируется АО Прогресс и АО ХК Стройкомплекс

В отчетном году Общество не осуществляло операции по продаже продукции, товаров, выполнению работ, оказанию услуг организациям, являющимся связанными сторонами.

## 6. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал отсутствует. Общество имело затраты на услуги Управляющей компании АО СЗ «Центр-Инвест» в размере:

За 2025 год – 2 800 тыс. руб.

За 2024 год – 1 100 тыс. руб.

За 2023 год - 0 тыс. руб.

## 7. Оценочные обязательства

На 31.12.2025 г. у Общества оценочные обязательства отсутствуют.

## 8. Налоговые риски

Российское налоговое законодательство подтверждено частым изменениям и трактуется различным образом. Трактовка законодательства Руководством Общества, в том числе в части исчисления налогов, подлежащих уплате в федеральный, региональные и муниципальные бюджеты, применяемая к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими контролирующими органами.

Позиция налоговых органов в отношении применения законодательства и использованных допущений может оказаться достаточно категоричной, более того, существует риск того, что операции и деятельность, которые не вызвали претензий контролирующих органов в прошлом, будут оспорены в будущем. Как следствие могут быть начислены существенные суммы дополнительных налогов, штрафов и пени.

Обязательства по налогу на прибыль оцениваются Руководством Общества в соответствии с действующим законодательством. Обязательства по налогу на прибыль по состоянию на отчетную дату признаются в соответствии с наиболее вероятной оценкой Руководства Общества предстоящих расходов по этим налогам

## 9. Финансовые риски

В ходе своей деятельности компания подвергается определенным рискам, к которым относятся следующие:

-кредитный риск;

-риск недостатка ликвидности;

-валютный риск;

-рыночный риск.

Политика управления рисками Общества проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Общества, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления контроля за уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Общества. С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Общество стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

### **Кредитный риск**

Общество подвержено кредитному риску, а именно риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства.

Подверженность Общества кредитному риску связана с индивидуальными характеристиками каждого покупателя. Исходя из географических признаков, весь кредитный риск Общества сконцентрирован в Российской Федерации. Несмотря на то, что погашение дебиторской задолженности подвержено влиянию экономических факторов, руководство полагает, что существенный риск потерь, превышающих созданный резерв под обесценение дебиторской задолженности, отсутствует. Расчеты резервов основываются на знаниях руководства о степени платежеспособности контрагентов и сложившейся практике истребования задолженности от них.

### **Риск потери ликвидности**

Риск ликвидности подразумевает способность Общества отвечать по своим обязательствам путем оплаты денежными средствами или передачи иных финансовых активов. Подход Общества к минимизации данного риска заключается в контроле за достаточным уровнем ликвидности, чтобы отвечать по своим обязательствам при нормальных условиях ведения бизнеса, а также при возникновении форс-мажорных ситуаций, с учетом избежания дополнительных внеплановых убытков, а также сохранения репутации.

### **Валютный риск**

В Обществе отсутствует валютный риск.

Руководство устанавливает ограничения по уровню риска по каждой валюте и в целом. Мониторинг указанных позиций осуществляется на ежемесячной основе. Риск Общества в отношении изменения обменного курса валют по состоянию на отчетную дату не существенен.

### **Риск изменения процентной ставки**

Общество не подвержено существенному риску, связанному с воздействием колебаний рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и потоки денежных средств, поскольку на отчетные даты Общество не осуществляло заимствования и размещало депозиты с фиксированными ставками процента.

### **Рыночные риски**

В России продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих

реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Рыночные колебания и снижение темпов экономического развития в мировой экономике также оказывают существенное влияние на российскую экономику. Мировой финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества. В настоящее время невозможно определить, каким именно может быть это влияние.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

## **10. Прочая информация**

### **Информация по сегментам.**

В виду того, что Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» не применяется.

### **Пояснения по событиям после отчетной даты.**

Существенных событий на финансово-хозяйственную деятельность Общества после отчетной даты не происходило.

С 18 декабря 2025 года Общество изменило свое наименование на: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ОСТОЖЕНКА 8».

### **Пояснения по государственной помощи.**

Общество не получало в 2025 г. бюджетные средства для реализации своих уставных целей и задач, поэтому информация по государственной помощи отсутствует.

### **Пояснения по прекращаемой деятельности.**

Направления, в рамках которых происходит прекращение деятельности, не наблюдаются. Деятельность осуществляется по всем видам направлений в рамках основного вида деятельности.

### **Пояснения по совместной деятельности.**

Общество в течение 2024 и 2025 гг. не принимало участия в договорах о совместной деятельности.

25.03.2026

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**

**3. Нематериальные активы**

**3.1. Наличие и движение нематериальных активов**

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**3.2. Нематериальные активы, созданные организацией**

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

**3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

**3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы**

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

**3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах**

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-





## 5. Финансовые вложения

### 5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период					На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка						
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	505 000	-	-	-	-	-	-	505 000	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	46 189	-	-	-	-	-	-	-	-	46 189	-
	За 2024 г.	64 711	-	850	(19 372)	-	-	-	-	-	46 189	-
Итого	За 2025 г.	46 189	-	505 000	-	-	-	-	-	-	551 189	-
	За 2024 г.	64 711	-	850	(19 372)	-	-	-	-	-	46 189	-

### 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	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

## 6. Запасы

### 6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период					На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		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.	1 184 182	-	145 209	-	-	-	X	X	1 329 392	-
	За 2024 г.	1 039 501	-	144 681	-	-	-	X	X	1 184 182	-
в том числе:											
Объекты незавершенного строительства	За 2025 г.	1 184 182	-	145 209	-	-	-	-	-	1 329 392	-
	За 2024 г.	1 039 501	-	144 681	-	-	-	-	-	1 184 182	-

### 6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

## 7. Дебиторская задолженность

### 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	22 498	(3 988)	52 842	-	(17 573)	-	-	-	57 768	(3 988)
	3а 2024 г.	22 291	(3 988)	11 725	-	(11 517)	-	-	-	22 499	(3 988)
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	4 224	-	32 782	-	(3 837)	-	-	-	33 169	-
	3а 2024 г.	45	-	4 183	-	(4)	-	-	-	4 224	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	-	331	-	-	-	-	-	331	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	76	-	-	-	(65)	-	-	-	11	-
	3а 2024 г.	11	-	65	-	-	-	-	-	76	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	17 991	(3 988)	16 286	-	(13 671)	-	-	-	20 606	(3 988)
	3а 2024 г.	22 216	(3 988)	7 285	-	(11 510)	-	-	-	17 991	(3 988)
Авансы по аренде (лизингу)	3а 2025 г.	-	-	887	-	-	-	-	-	887	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	191	-	2 557	-	-	-	-	-	2 748	-
	3а 2024 г.	-	-	191	-	-	-	-	-	191	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	16	-	-	-	-	-	-	-	16	-
	3а 2024 г.	19	-	-	-	(3)	-	-	-	16	-
Итого	3а 2025 г.	22 498	(3 988)	52 842	-	(17 573)	-	-	X	57 768	(3 988)
	3а 2024 г.	22 291	(3 988)	11 725	-	(11 517)	-	-	X	22 499	(3 988)

### 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	-	-	-	-	-	-

## 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.	-	931 044	-	-	-	-	931 044
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:								
Долгосрочные займы	За 2025 г.	-	887 805	-	-	-	-	887 805
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по долгосрочным займам	За 2025 г.	-	43 239	-	-	-	-	43 239
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 108 216	73 520	-	(1 103)	-	-	1 180 633
	За 2024 г.	967 987	586 367	-	(446 138)	-	-	1 108 216
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 403	26 314	-	(1 103)	-	-	26 614
	За 2024 г.	1 439	1 103	-	(1 139)	-	-	1 403
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	1 040	-	-	-	-	1 040
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	275	2 444	-	-	-	-	2 719
	За 2024 г.	35	297	-	(57)	-	-	275
Краткосрочные займы	За 2025 г.	1 019 360	32 406	-	-	-	-	1 051 766
	За 2024 г.	882 482	581 494	-	(444 616)	-	-	1 019 360
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	84 770	8 293	-	-	-	-	93 063
	За 2024 г.	81 583	3 187	-	-	-	-	84 770
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	2 367	2 336	-	-	-	-	4 703
	За 2024 г.	2 448	244	-	(325)	-	-	2 367
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	42	686	-	-	-	-	728
	За 2024 г.	-	42	-	-	-	-	42
Итого	За 2025 г.	1 108 216	1 004 564	-	(1 103)	-	X	2 111 677
	За 2024 г.	967 987	586 367	-	(446 138)	-	X	1 108 216

### 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	-	-	-

### 8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства -	За 2025 г.	-	-	-	-	-

всего	За 2024 г.	-	-	-	-	-
-------	------------	---	---	---	---	---

### 9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	1 113	-	-
в том числе: ГА ООО	1 113	-	-
Выданные - всего	-	-	-

**10. Расходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	2 650
Отчисления на социальные нужды	-	803
Амортизация	1 514	10
Прочие затраты	16 013	6 059
Итого по элементам	17 527	9 522
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	17 527	9 522

## 11. Государственная помощь

### 11.1. Бюджетные средства

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

### 11.2. Бюджетные кредиты

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