

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАНДЕКС» (далее по тексту Общество) создано «12» марта 2015 года. В соответствии с Уставом Общества высшим органом управления Общества является общее собрание участников Общества. Единоличным исполнительным органом является управляющая организация - ООО «СИМВОЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ» (предыдущее наименование – ООО «НОУНЭЙМГРУПП») в лице генерального директора Кобякова Сергея Васильевича.

Компания ООО «НОУНЭЙМГРУПП» приобрела 25.12.2024 долю в уставном капитале ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАНДЕКС» по договору купли-продажи доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью (Запись регистрации №18/7-н/18/-2024-5-494). В соответствии с Уставом Общества высшим органом управления Общества является общее собрание участников Общества. Единоличным исполнительным органом является Управляющая организация ООО «НОУНЭЙМГРУПП», в лице генерального директора Кобякова Сергея Васильевича. На 31.12.23025 Уставный капитал Общества составляет 75 (Семьдесят пять) тыс. рублей.

На основании Протокола №1/2026 внеочередного общего собрания участников Общества от 12.03.2026 участниками Общества принято решение о переименовании Общества (прежнее наименование: ООО «НОУНЭЙМГРУПП», новое полное наименование Общества – Общество с ограниченной ответственностью «СИМВОЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ» (сокращенное наименование: ООО «СИМВОЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ»); соответствующие изменения зарегистрированы в ЕГРЮЛ (ГРН 2261800241987 от 19.03.2026)).

2. Основные виды деятельности

Основным направлением деятельности ООО «СЗ «ГРАНДЕКС» является осуществление функций заказчика-застройщика ОКВЭД 71.12.2.

15.01.2025 года ООО «СЗ «ГРАНДЕКС» получило разрешение на строительство объекта «Многоквартирный жилой комплекс «Альянс», расположенный по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Массандра, ш. Южнобережное в районе остановки троллейбуса № 3» (коммерческое наименование проекта - ЖК "Высота"). Срок окончания строительства согласно проектной декларации 2 квартал 2028 года.

II. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерский учет Общества осуществляется в соответствии с нормами принятой учетной политики.

3. Основа составления

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации федеральных стандартов бухгалтерского учета, в частности, Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ, Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (далее – ФСБУ 4/2023), утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации (далее – Минфин России) от 4 октября 2023 года, и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 года № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Учетная политика Общества разработана в соответствии с действующими в Российской Федерации стандартами бухгалтерского учета и утверждена приказом Общества от 30.12.2024 №1УчП.

4. Оборотные и внеоборотные активы, краткосрочные и долгосрочные обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по заемным средствам, относятся к оборотным активам и краткосрочным обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как внеоборотные и долгосрочные соответственно. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению данных активов и обязательств. При этом дебиторская и кредиторская задолженность, связанная с обычным операционным циклом, представляется в бухгалтерском балансе в составе оборотных активов и краткосрочных обязательств независимо от срока погашения.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как внеоборотные и долгосрочные соответственно, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после отчетной даты, то производится переклассификация внеоборотных активов и долгосрочных обязательств в оборотные и краткосрочные (либо в текущую часть долгосрочных) соответственно по состоянию на конец отчетного периода.

5. Основные средства

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденного приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года № 204н, принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 100 000 рублей. В бухгалтерской отчетности

Права пользования активами в отношении долгосрочной аренды указываются в составе основных средств по строке 1150 «Основные средства».

6. Учет аренды

Общество при заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, оценивает указанные договоры на предмет их соответствия требованиям признания в качестве договоров аренды согласно Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденному приказом Минфина России от 16 октября 2018 года № 208н.

В качестве единицы учета аренды признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора.

Общество признает право пользования активом и обязательство по аренде на дату предоставления предмета аренды. Общество не признает право пользования активом и обязательство по аренде для краткосрочных договоров аренды, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды.

Общество применяет упрощение и не признает в качестве объектов учета аренды договоры, по которым ежемесячная стоимость аренды не превышает 10 000 рублей (включительно) без учета налога на добавленную стоимость (далее – НДС) в месяц.

При оценке права пользования активом первоначальные прямые затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды, не включаются в фактическую стоимость права пользования активом.

При аренде земельных участков право пользования активом:

- амортизируется, если по окончании срока аренды земельный участок подлежит возврату арендодателю;
- не амортизируется, если по окончании срока аренды земельный участок переходит в собственность арендатора.

7. Запасы

В порядке, установленном Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н, для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации. Операционный цикл Общества составляет 48 месяцев.

В составе запасов бухгалтерского баланса за 2025 год по строке 1210 указываются:

- незавершенное строительство для продажи,
- авансы, выданные поставщикам и подрядчикам.

Запасы, включая запасы, предназначенные для управленческих нужд, при их постановке на учет оцениваются по фактической себестоимости. Фактическая себестоимость незавершенного строительства и товаров формируется без учета общехозяйственных

расходов. Оценка запасов при их выбытии производится по способу средней себестоимости.

Общество не образует в порядке, установленном Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н, резерв под обесценение запасов, поскольку запасы не имеют признаков обесценения.

8. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), с учетом всех предоставленных Обществом скидок и надбавок.

В Обществе предусмотрено создание резерва по сомнительным долгам в соответствии с п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н.

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, отсутствует.

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, отсутствует.

Задолженность по налогам в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражается развернуто при отсутствии у Общества права в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации провести зачет признанных сумм и намерения урегулировать налоговую задолженность в нетто-величине.

9. Представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

Отчет о движении денежных средств составляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств" (ПБУ 23/2011).

Денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, относятся к денежным потокам от текущих операций.

Общество выполняет функции заказчика-застройщика с привлечением средств участников долевого строительства согласно Федеральному закону "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ. Общество осуществляет деятельность с привлечением Генерального подрядчика и Технического Заказчика. Общество производит расчеты с контрагентами (поставщиками

материально-технических ресурсов, подрядными организациями и т.п.). Соответствующие операции свернуто отражаются в отчете о движении денежных средств в разделе «Денежные потоки от текущих операций».

10. Заемные средства

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев и кредиторов займам и кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета общей величины обязательств, предусмотренных договорами.

Начисленные к уплате проценты по займам признаются прочими расходами и учитываются на счете 91 «Прочие расходы», за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Согласно ПБУ 15/2008 от 06.10.2008, под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

В Обществе приняты следующие критерии инвестиционного актива:

1. Длительный срок строительства – свыше двух лет.
2. Существенные расходы на строительство – свыше 10 000 тыс.руб.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, включаются в его стоимость и учитываются на 08 счете.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), а также аналогичные по экономической природе платежи по заемным средствам (кредитам и займам), полученным на создание объекта недвижимости, приобретение отдельных объектов основных средств и прочих активов, не являющихся инвестиционными активами, учитываются по мере их начисления в составе строки 2330 «Проценты к уплате» отчета о финансовых результатах. Дополнительные расходы по заемным средствам (кредитам и займам) включаются в состав прочих расходов по мере их начисления.

11. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль

Общество формирует в бухгалтерском учете информацию о налоге на прибыль в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина России от 19 ноября 2002 года № 114н.

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).

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль организаций отчетного налогового периода.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке 1180 «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

12. Признание доходов

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям (оказания услуг, выполнения работ) и предъявления им расчетных документов. Выручка отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей. Выручка от выполнения работ с длительным циклом (за исключением договоров строительного подряда) определяется по завершении выполнения работ в целом.

13. Признание расходов

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров. К управленческим расходам относятся общехозяйственные расходы, которые ежемесячно списываются в полной сумме на финансовые результаты отчетного периода.

14. Изменения в учетной политике

Существенные изменения в учетную политику на 2025 год не вносились.

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется Обществом нарастающим итогом:

- с 1 января по 31 марта отчетного года,
- с 1 января по 30 июня отчетного года,
- с 1 января по 30 сентября отчетного года.

В промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество раскрывает информацию об имевших место в промежуточный отчетный период существенных фактах хозяйственной жизни, актуализирующую информацию, раскрытую в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за год, предшествующий промежуточному отчетному периоду.

Применение с 1 апреля 2025 года ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» не оказало непосредственного влияния на показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год.

Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАНДЕКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год

15. Корректировка данных предшествующего отчетного периода

Корректировки показателей 2024 годов в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год произведены в связи с применением Обществом с 1 января 2025 года ФСБУ 4/2023.

Компания ООО «СИМВОЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ» (предыдущее наименование – ООО «НОУНЭЙМГРУПП») приобрела 25.12.2024 долю в Уставном Капитале ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАНДЕКС» по договору купли-продажи доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью (Запись регистрации №18/7-н/18/-2024-5-494). В 2025 году была проведена работа по инвентаризации активов, восстановлению учета. В связи с чем 29.07.2025 была представлена корректирующая бухгалтерская отчетность за 2025 год.

III. Раскрытие существенных показателей

16. Основные средства

16.1. Наличие и движение прав пользования активами											тыс.руб.
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	накопленная амортизация		
Права пользования активами	За 2025 г.	-	-	653 189	-	-	-	-	-	-	653 189
всего	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	За 2025 г.	-	-	653 189	-	-	-	-	-	-	653 189
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

16.2. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства			
Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего			
Неамортизируемые основные средства - всего	653 189	-	-
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			
Земельные участки	653 189	-	-
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

Балансовая стоимость неамортизируемых объектов основных средств составила:
на 31 декабря 2025 года 653 189 тыс. руб.

17. Финансовые вложения

По строке 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» бухгалтерского баланса отражены:

тыс. руб.

Наименование показателя	Долгосрочные финансовые вложения			Краткосрочные финансовые вложения		
	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Финансовые вложения,						835

Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАНДЕКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год

Наименование показателя	Долгосрочные финансовые вложения			Краткосрочные финансовые вложения		
	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
по которым текущая рыночная стоимость не определяется						

18. Запасы

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

18.1. Наличие и движение запасов											
											тыс.руб.
Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	резерв под обесценение	изменения видов запасов фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За 2025 г.	41 046	-	183 745	(61 686)	-	-	X	X	163 106	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
в том числе:											
Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	1	-	-	-	(1)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство для продажи: МКК по адресу: Респ. Крым, г. Ялта, пгт. Массандра, ш. Южнобережное в р-не остановки троллейбуса № 3	За 2025 г.	41 046	-	108 527	-	-	-	-	1	149 573	-
	За 2024 г.	-	-	41 046	-	-	-	-	-	41 046	-
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	За 2025 г.	-	-	75 218	(61 686)	-	-	-	-	13 532	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 связанное с событиями после отчетной даты, подтверждающими существовавшие на отчетную дату условия ведения хозяйственной деятельности, резерв под обесценение запасов, используемых при производстве указанной продукции (выполнении работ, оказании услуг), не создавался.

19. Дебиторская задолженность

Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАНДЕКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год

19.1. Наличие и движение дебиторской задолженности											тыс.руб.
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			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			переклассифицировано
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	2 758	-	13 247	-	(702)	-	-	-	-	1 772
	За 2024 г.	4 836	-	1 640	-	(3 588)	(130)	-	-	-	2 758
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	823	-	-	-	(823)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	18	-	805	-	-	-	-	-	-	823
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	7	-	-	-	-	-	-	7
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	1 935	-	-	-	(171)	-	-	-	-	1 764
	За 2024 г.	4 658	-	835	-	(3 557)	-	-	-	-	1 935
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	(61)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	61	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	30	(30)	-	-	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	100	-	-	-	-	(100)	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	2 758	-	13 247	-	(702)	-	-	-	X	1 772
	За 2024 г.	4 836	-	1 640	-	(3 588)	(130)	-	-	X	2 758

19.2. 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	-	-	-	-	-	-

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

20. Капитал

Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества. Уставный капитал составляет 75 тыс. руб. и состоит из 1 доли номинальной стоимостью 75 тыс. рублей. По состоянию на 31 декабря 2025 года уставный капитал Общества полностью оплачен.

В течение 2025 года величина уставного капитала уменьшилась на 25 тыс. руб., в результате погашения доли, принадлежащей Обществу в размере 25% от уставного капитала номинальной стоимостью 25 тыс. руб. (не распределенная или не проданная в установленный ст. 24 Закона №14-ФЗ срок доля или часть доли в уставном капитале общества должна быть погашена, и размер уставного капитала общества должен быть уменьшен на величину номинальной стоимости этой доли или этой части доли (п. 5 ст. 24 Закона №14-ФЗ)) – на основании Протокола внеочередного общего собрания участников Общества от 24.01.2025 г.

Права участников Общества определены статьей 8 Федерального закона от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»

Общество осуществляет деятельность заказчика-застройщика. Возникновение убытков связано с особенностью признания выручки у застройщика. Получение прибыли планируется в 2028 году - Срок сдачи объекта: 2 квартал 2028г

21. Заемные средства

Долгосрочные заемные средства Общества по срокам погашения приведены в таблице ниже:

Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАНДЕКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год

тыс. руб.

	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
от одного года до двух лет			
от двух до пяти лет			
свыше пяти лет	214 951		
Итого долгосрочные заемные средства:	214 951		

22. Обязательства

22.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)								тыс.руб.
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	3а 2025 г.	-	205 909	-	-	-	9 041	214 951
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:								
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	-	200 585	-	-	-	-	200 585
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	-	5 324	-	-	-	9 041	14 366
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	49 443	618 911	-	(49 550)	-	(9 041)	609 764
	3а 2024 г.	33 242	21 930	-	(5 729)	-	-	49 443
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	1 236	6 486	-	(1 150)	-	-	6 572
	3а 2024 г.	4 270	1 150	-	(4 184)	-	-	1 236
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	401	-	-	(401)	-	-	-
	3а 2024 г.	1 500	401	-	(1 500)	-	-	401
Расчеты по аренде	3а 2025 г.	-	603 189	-	-	-	-	603 189
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	3а 2025 г.	43 349	-	-	(43 349)	-	-	-
	3а 2024 г.	27 427	15 922	-	-	-	-	43 349
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	4 457	9 234	-	(4 650)	-	(9 041)	-
	3а 2024 г.	-	4 457	-	-	-	-	4 457
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	31	-	-	(31)	-	-	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	-	2	-	-	-	-	2
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	-	1	-	-	-	-	1
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	15	-	-	(15)	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	49 443	824 820	-	(49 550)	-	X	824 715
	3а 2024 г.	33 242	21 930	-	(5 729)	-	X	49 443
22.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)								
Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.					
Всего	-	-	-					

Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАНДЕКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой)
отчетности за 2025 год

23. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	тыс.руб.		
	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	104 957	-	-
в том числе:			
Ахметшин Максут Махмутович	16 250	-	-
Глок Денис	9 250	-	-
МОСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	5 350	-	-
Мажаров Сергей Александрович	5 137	-	-
Фокина Оксана Васильевна	5 000	-	-
Рындак Елена Вячеславовна	4 560	-	-
Сушков Сергей Алексеевич	4 159	-	-
Жаров Игорь Юрьевич	3 953	-	-
Полетаев Дмитрий Сергеевич	3 875	-	-
Бокова Ирина Николаевна	3 855	-	-
Старков Юрий Владимирович	3 300	-	-
Денисов Михаил Юрьевич	3 207	-	-
Ленченко Арина Николаевна	3 200	-	-
Акулина Светлана Николаевна	3 200	-	-
Кисина Екатерина Владимировна	3 108	-	-
Вориводин Юрий Александрович	2 997	-	-
Уманец Наталья	2 901	-	-
Поволоцкая Людмила Александровна	2 862	-	-
Копылова Наталья Леонидовна	2 844	-	-
Поволоцкий Владимир Петрович	2 835	-	-
Дедкова Марина Викторовна	2 806	-	-
Хакимова Ильмира	2 759	-	-
Париевский Евгений Владиславович	2 631	-	-
Степаненко Анастасия Сергеевна	2 560	-	-
Арабей Михаил Игоревич	2 349	-	-
Сыченкова Марьяна Вячеславовна	10	-	-
Выданные - всего	-	-	-

Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАНДЕКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год

24. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	тыс.руб.	
	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	1	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	47 168	-
Итого по элементам	47 169	-
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):		
незавершенного производства, готовой продукции	(47 169)	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	-

25. Прочие доходы и расходы

тыс. руб.

Наименование видов прочих доходов и расходов (в составе строк 2340 «Прочие доходы» и 2350 «Прочие расходы» отчета о финансовых результатах)	2025 год		2024 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Вознаграждение за право использования товарного знака	16			
Расходы на услуги банков		27		22
Прочие		44		
Результат инвентаризации			1071	817
Итого прочие доходы/расходы:	16	71	1614	853

26. Информация, связанная с движением денежных средств

По строкам 4129, 4329 отчета о движении денежных средств отражены следующие прочие платежи:

тыс. руб.

Наименование показателя	Код показателя	2025 год	2024 год
Прочие платежи в составе денежных потоков от текущих операций	4129	(134)	(765)
<i>в том числе:</i> <i>Прочие платежи:</i>		(134)	(765)
Прочие платежи в составе денежных потоков от финансовых операций	4329	(50 421)	
<i>в том числе:</i> <i>Оплата долгосрочной аренды</i>		(50 421)	

Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАНДЕКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год

27. Информация о связанных сторонах

Бенефициарами Общества являются Кобяков Сергей Васильевич (ИНН 183105922065, Россия), Рысьев Евгений Витальевич (ИНН 182809575842, Россия), Сыченкова Марьяна Вячеславовна (ИНН 182805388337, Россия) (согласие на раскрытие иных данных не получено).

Общество является зависимым и дочерним по отношению к ООО «СИМВОЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ» (предыдущее наименование – ООО «НОУНЭЙМГРУПП») (ИНН 5959008837).

В соответствии с пунктом 16 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в ограниченном объеме. Суммы операций и остатки расчетов со связанными сторонами раскрываются по отдельности для связанных сторон, имеющих различный характер взаимоотношений с Обществом, совокупно.

За 2025 и 2024 год и по состоянию на 31 декабря года:

тыс. руб.

Связанные стороны	Операции	2025 год	2024 год
1	2	3	4
ООО «Ноунэймгрупп»	Поступление услуг	2 670	
ООО «Ноунэймгрупп»	Получен долгосрочный займ	185 585	15 000
ООО «Ноунэймгрупп»	Начислены проценты к уплате	14 366	9 019
ООО «Ноунэймгрупп»	Кредиторская задолженность на конец отчетного периода	300	

Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАНДЕКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

**Информация о существенных денежных потоках Общества с основным хозяйствующим обществом¹,
дочерними и зависимыми обществами**

тыс. руб.

Наименование показателя	Код показателя	2025 год*	2024 год				
1	2	3	4	5	6	7	8
Денежные потоки от текущих операций							
Поступления – всего	4110						
Платежи – всего***	4120	(2 370)					
Денежные потоки от инвестиционных операций							
Поступления – всего	4210						
Платежи – всего***	4220						
Денежные потоки от финансовых операций							
Поступления – всего	4310	186 785	15 000				
Платежи – всего***	4320	(1200)					

¹ [Основным хозяйствующим обществом является участник (акционер) общества в соответствии с учредительными документами общества].

Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАНДЕКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

28. Вознаграждение основному управленческому персоналу

В 2025 году в Обществе не имелось штатных сотрудников, заработная плата не начислялась и не выплачивалась. Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников. Единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация ООО «СИМВОЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ» (предыдущее наименование – ООО «НОУНЭЙМГРУПП»). ООО «СИМВОЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ» осуществляет управление на основании договора о передаче управляющей компании полномочий единоличного исполнительного органа от 01.10.2024. Вознаграждение исполнительному органу за 2025 году составило 2 670 тыс.руб.

29. Риски хозяйственной деятельности

Система управления рисками и внутреннего контроля является частью корпоративного управления Общества, распространяется на все уровни управления и виды деятельности Общества.

Общество подвержено рыночным рискам, связанным с возможным изменением процентных ставок по кредитам и займам. На отчетную дату основная часть заемных средств имеет фиксированную процентную ставку, что увеличивает чувствительность организации к росту рыночных ставок. Общество осуществляет мониторинг рыночных условий и, при необходимости, пересматривает структуру заемного финансирования (доля фиксированных и плавающих ставок, валютная структура обязательств) с целью ограничения негативного влияния изменения рыночных параметров на финансовый результат и капитал.

В 2025 году недружественные иностранные государства продолжали вводить санкционные ограничения в отношении России и российских лиц как инструмент политического давления и недобросовестной экономической конкуренции, что затрудняло международную логистику и расчеты, ограничило импорт и экспорт определенных товаров и услуг.

Руководство Общества приняло необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества, которые позволили удержать уровень ключевых рисков в приемлемом диапазоне.

Руководство Общества выражает уверенность, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно.

30. События после отчетной даты

События после отчетной даты, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

31. Условные обязательства и условные активы

Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАНДЕКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Условные обязательства, которые были определены Обществом на отчетную дату, как являющиеся предметом различных толкований законодательства и нормативных актов и не начисленные в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества, отсутствуют.

32. Непрерывность деятельности

При подготовке бухгалтерской отчетности не имеется неопределенности в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

Генеральный директор управляющей компании
ООО «СИМВОЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ»_
Кобяков

_____ С.В.

«30» марта 2026 г.