

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»**

Россия, 141981, Московская область, г. Дубна, ул. Станционная 32 помещение 251/3
Телефон/факс 8 (496) 217-06-10, 8 (496)216-67-81
ИНН/КПП 5010018447/501001001



**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И
ОТЧЁТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Специализированный застройщик
Инвестиционный департамент»
за 2025 год**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой Бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Инвестиционный департамент» (далее – Общество) за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Годовая Бухгалтерская отчетность была подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Все суммы, если не указано иное, представлены в тысячах рублей.

Отрицательные показатели представлены в круглых скобках.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Информация об обществе:

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Инвестиционный департамент».

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Инвестиционный департамент» зарегистрировано 09.10.2002 года за основным регистрационным номером (ОГРН) 1025001415438.

08.04.2021 года в связи со сменой наименования организации зарегистрирован Устав (новая редакция).

Юридический адрес: 141981, Московская обл., Дубна г, Станционная ул., дом № 32, помещение 251/3

Фактический адрес: 141981, Московская обл., Дубна г, Станционная ул., дом № 32, помещение 251/3

Уставный капитал Общества составил: 450 тыс. руб.

1.2. Основные виды деятельности:

Основным видом деятельности Общества является:

ОКВЭД	Наименование
68.32	Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

1.3. Структура капитала, основные участники/акционеры.

(основание: п.27 ПБУ 4/99)

Участниками/Акционерами Общества являются:

Участник/ Акционер	Размер доли (%)		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Смбатян Смбат Сережаи	100	100	100

1.4. Информация об исполнительных и контрольных органах

(основание: п.31 ПБУ 4/99)

Органами управления и контроля Общества являются:

1.4.1. Высший орган управления – Общее собрание участников.

1.4.2. Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор:

№ п/п	ФИО	Период полномочий	Основание полномочий
1	Мазанова Марина Васильевна	5 лет	Приказ о назначении

1.5. Сведения о дочерних и зависимых обществах

По состоянию на 31.12.2025 г. дочерними и зависимыми общества являются:

№ п/п	Наименование общества	Регистрационные данные, адрес

1.6. Сведения об обособленных подразделениях

По состоянию на 31.12.2025 г. обособленными подразделениями общества являются:

№ п/п	Наименования подразделения	Категория	Адрес

1.7. Численность работающих сотрудников Общества составляет:

(основание: п.31 ПБУ 4/99)

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Среднегодовая численность, чел.	11	11	7
Численность работающих сотрудников на 31 декабря	10	11	7

1.8. Ведение бухгалтерского учета

Ведение бухгалтерского учета осуществляется главным бухгалтером в единственно лице – Кабардиной Татьяной Евгеньевной.

1.9. Информация об аудиторе

За 2025 обязанности проводить аудиторскую проверку не возникает.

1.10. Экономическая среда, в которой Общество осуществляло свою деятельность

Общество осуществляет свою деятельность в Российской Федерации, регион Московская область. Соответственно, на деятельность Общества оказывает влияние экономика и финансовые риски Российской Федерации, которым присущи особенности развития России с учетом изменений политической ситуации в стране.

Информация о рисках хозяйственной деятельности представлена в разделе 12 «Общая информация о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности».

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

(Основание: ПБУ 1/2008)

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе организован и ведется в соответствии с требованиями действующих в Российской Федерации (РФ) правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ и иными нормативно-правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов РФ и органами, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета.

Ведение бухгалтерского учета в 2025 году осуществлялось в соответствии с положениями, указанными в Учетной политике Общества, утверждённой приказом генерального директора б/н от 01 января 2022 года Об утверждении изменений в учетную политику по бухгалтерскому учету.

Обработка учетной информации осуществляется в Обществе автоматизированным способом с помощью бухгалтерской программы «1С: Бухгалтерия 8.3».

Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год подготовлена в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и отчетности на основании учетной политики, основные положения которой раскрыты ниже.

2.1. Активы и обязательства в иностранной валюте

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс ЦБ РФ иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте.

Стоимость денежных средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, ценных бумаг (за исключением акций), средств в расчетах, включая по заемным обязательствам (за исключением полученных и выданных авансов и предварительной оплаты), выражена в иностранной валюте, представлена в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших по состоянию на отчетную дату.

Информация о курсах валют, установленных ЦБ РФ:

Курсы валют, установленные ЦБ РФ	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Доллар США (руб. за долл.)	78,2267	101,6797	89,6883
Евро (руб. за евро)	92,0938	106,1028	99,1919
Китайский юань	11,1592	13,4272	12,5762

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета в рубли (в том числе по состоянию на отчетную дату) выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте или рублях, отнесены на финансовый результат как прочие доходы и расходы.

2.2. Долгосрочные и краткосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок использования (обращения, владения или погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что активы будут реализованы и обязательства погашены в срок менее 12 месяцев после отчетной даты, то производится переклассификация указанных активов и обязательств в состав краткосрочных.

2.3. Нематериальные активы (НМА)

Фактическая (первоначальная) стоимость нематериального актива, приобретенного по договору, предусматривающему исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, определяется исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных активов.

При невозможности установить стоимость активов, переданных или подлежащих передаче организацией по таким договорам, стоимость нематериального актива, полученного организацией, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные нематериальные активы.

Определение ежемесячной суммы амортизационных отчислений по нематериальному активу производится линейным способом (способом уменьшаемого остатка, способом списания стоимости пропорционально объему продукции (работ)).

Объект считается НМА с неопределенным сроком полезного использования, если отсутствуют предсказуемые ограничения периода, на протяжении которого ожидается получение экономических выгод от использования данного актива.

Переоценка НМА не производится.

Проверка на обесценение НМА не производится.

2.4. Основные средства

Лимит стоимости малоценных активов составляет: 100 000 руб.

Затраты на приобретение, создание данных активов признаются расходами за тот период, в котором они понесены.

Срок полезного использования (СПИ) определяется как период, в течение которого использование объекта ОС будет приносить экономические выгоды организации (в месяцах/годах)

Способ списания суммы накопленной дооценки (п. 20 ФСБУ 6/2020):

- одновременно при списании объекта основных средств, по которому была накоплена дооценка;

Проверка на обесценение.

Проверка объектов ОС на обесценение проводится в порядке МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

Периодичность начисления амортизации (п. 32 ФСБУ 6/2020):

- ежеквартально;

Начало (прекращение) и способ начисления амортизации (п. 33, 34, 35 ФСБУ 6/2020)

Амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете

Амортизации для каждой группы объектов ОС начисляется следующим способом

№ п/п	Группа	Способ (нужно выбрать)
1	Группа 1	- линейным способом
2	Группа 2	- линейным способом
3	Группа 3	- линейным способом
3	Группа 4	- линейным способом

Затраты на ремонт

Затраты на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев в сумме превышающие **30 000 тыс. руб.** признаются существенными и формируют самостоятельный инвентарный объект

Раскрытие информации в бухгалтерской отчетности

Суммы выданных авансов и предварительной оплаты работ, услуг и пр., связанные с приобретением (созданием) объектов внеоборотных активов, отражаются в бухгалтерском балансе в разд. I «Внеоборотные активы»:

- по строке 1150 «Основные средства».

(Основание: Приложение к Письму Минфина России от 24.01.2011 №07-02-18/01 (раздел «Раскрытие информации об уплаченных авансах (предварительной оплате)»).

При продаже или ином выбытии объектов основных средств в Отчете о финансовых результатах представляется результат: прибыль - в строке 2340 «Прочие доходы», а убыток - в строке 2350 «Прочие расходы».

2.5. Капитальные вложения

Единицами учета капитальных вложений (классификацией) являются:

- приобретаемые;
- создаваемые;
- улучшаемые;
- восстанавливаемые

2.6. Бухгалтерский учет аренды

Порядок признания арендных платежей:

- ежемесячно;

Отражения права пользования активом в балансе:

- по строке 1150 «Основные средства» (в отношении арендованных основных средств) с раскрытием информации в примечаниях о включении прав пользования активами.

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;

- арендатор вправе применять упрощенные способы учета. (любой из этих случаев)

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- договором не предусмотрены переход права собственности на предмет аренды к арендатору и возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;

- не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом.

В этом случае, организация не признает право пользования активом и обязательство по аренде. Арендные платежи учитываются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Ставка дисконтирования (п. 26 МСФО (IFRS) 16 «Аренда»)

Если в договоре аренды не предусмотрен размер дисконтирования процентной ставки, то используется размер ставки, по которой возможно привлечь дополнительные заемные средства, а именно:

- на основании предложений банков с помощью сервиса www.banki.ru;
- на основании предложения по кредиту от обслуживающего банка;
- и т.д. и т.п

2.7. Запасы

Запасы, предназначенные для управленческих нужд:

- не признаются в качестве актива, а затраты на их приобретение включаются в расходы периода, в котором они были понесены (п. 2 ФСБУ 5/2019).

Материалы, предназначенные для создания внеоборотных активов, к запасам не относятся. При этом они учитываются:

- на счете 08.33 "Вложения во внеоборотные активы".

Если активы планируется использовать в создании внеоборотных активов, они отражаются в составе прочих внеоборотных активов.

Долгосрочные активы к продаже относятся к запасам, отражаются в учете:

- на счете 41 "Товары" с обособлением в аналитическом учете. Обособление осуществляется путем отражения таких активов на отдельном субсчете, открытом к этому счету и предусмотренном рабочим планом счетов организации.

Запасы признаются в бухгалтерском учете:

- по учетным ценам. В качестве учетной цены принимается договорная цена, по которой приобретены запасы. Другие расходы, входящие в фактическую себестоимость запасов, учитываются отдельно в составе транспортно-заготовительных расходов (ТЗР).

Затраты на приобретение запасов отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы". Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются. ТЗР учитываются на отдельном субсчете "Транспортно-заготовительные расходы" к счету 41.

Транспортные расходы по приобретению запасов:

- включаются в стоимость Запасов.

При приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается в порядке, аналогичном порядку, установленному ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается одним из следующих способов:

- по средней себестоимости.

Списание ТЗР:

- производится ежемесячно пропорционально учетной стоимости списанных запасов. Удельный вес ТЗР к учетной стоимости запасов определяется как отношение суммы остатка ТЗР на начало месяца и текущих ТЗР за месяц к сумме остатка запасов на начало месяца и запасов, поступивших в течение месяца, по учетной стоимости.

Обесценение запасов отражается в бухгалтерском учете:

А) по запасам, планируемыми к производству или реализации, - на счете 90-2 "Себестоимость", субсчет "Резервы на обесценение";

Б) по запасам, не планиваемым к производству или реализации, - на счете 91-2 "Прочие расходы", субсчет "Резервы на обесценение"

В бухгалтерском балансе обесцененные запасы отражаются за минусом резерва на обесценение.

Резерв на обесценение запасов создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов).

Раскрытие информации в бухгалтерской отчетности

Суммы авансов и предварительной оплаты, уплаченные в связи с приобретением Запасов отражаются по отдельной строке «Дебиторская Задолженность»

2.8. Финансовые вложения

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений (по средней первоначальной стоимости, по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО)).

Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения (на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности).

2.9. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

К доходам от обычных видов деятельности относится выручка от реализации продукции (товаров, работ, услуг) по основным видам деятельности. Остальные доходы являются прочими доходами.

Доходы, полученные от предоставления объектов имущества в аренду (субаренду), признаются прочими доходами (доходами от обычных видов деятельности).

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается «по мере готовности» работы, услуги, продукции, если возможно определить готовность работы, услуги, изделия. Способ определения степени готовности работ, услуг, продукции:

- для признания выручки от деятельности, характеризующейся длительным производственным циклом, способом "по мере готовности" организация определяет степень завершенности производственного цикла на отчетную дату как долю понесенных на отчетную дату затрат в расчетной величине общих планируемых затрат на весь производственный цикл.

Расходами по обычным видам деятельности являются затраты, связанные с производством и реализацией продукции (товаров, работ, услуг) по основным видам деятельности.

Расходы собираются на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» (аналитический счет учета затрат по наименованию затрат в разрезе каждого объекта строительства).

При вводе в эксплуатацию объекта строительства, финансовый результат формируется на счете 91:

- Отнесение экономии в Кредит счета 91 «Прочие доходы»;

- Перерасход в Дебет счета 91 «Прочие расходы».

Косвенные расходы ежемесячно списываются в полной сумме на расходы отчетного периода.

Расходы, связанные с предоставлением объектов имущества в аренду (субаренду), признаются прочими расходами (расходами от обычных видов деятельности).

В отчете о финансовых результатах в свернутом виде отражаются следующие прочие доходы и прочие расходы:

- курсовые разницы;

- доходы и расходы, связанные с продажей (покупкой) валюты;

- прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида;

Пени, штрафы, начисленные в бюджет, признаются прочими расходами.

2.10. Коммерческие, управленческие (общехозяйственные) расходы

Порядок списания общехозяйственных расходов:

Указанные расходы в качестве условно-постоянных списываются в дебет счета 90 "Продажи".

Порядок списания расходов на продажу (счет 44) – расходы списываются полностью в дебет счета 90 "Продажи".

2.11. Расчеты с покупателями (заказчиками), поставщиками (подрядчиками). Резервы по сомнительным долгам

В бухгалтерском балансе суммы предварительной оплаты и авансов, перечисленные поставщикам и подрядчикам, а также полученные от покупателей и заказчиков, отражаются за вычетом налога на добавленную стоимость.

Дебиторская задолженность в бухгалтерском балансе отражается за вычетом сумм резерва по сомнительным долгам, в который включаются суммы задолженности, не погашенной в сроки, установленные договором, а также суммы задолженности, которая с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором.

Задолженность признается сомнительной в случаях:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;

- при наличии информации из СМИ или других источников о значительных финансовых затруднениях должника;

- при возбуждении в отношении должника процедуры банкротства.

Задолженность признается сомнительной в случае, если она не обеспечена соответствующими гарантиями (залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.).

2.12. Денежные средства и денежные эквиваленты

(Основание: пункт 23 ПБУ 23/2011)

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости:

- депозиты с условием возврата «до востребования» или со сроком возврата до трех месяцев;
- векселя Сбербанка России, со сроком погашения до трех месяцев;
- прочие высоколиквидные финансовые вложения.

При формировании отчета о движении денежных средств в составе денежных потоков по оплате труда работников, помимо самих сумм оплаты труда, отражаются:

- удержанные из доходов работников по оплате труда и перечисленные в бюджет суммы НДФЛ;
- удержанные из оплаты труда работников и перечисленные взыскателям суммы по исполнительным листам, а также другие удержания;
- суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды, начисленные с оплаты труда работников (ПФР, ФСС, ФОМС).

В отчете о движении денежных средств, кроме потоков, перечисленных в ПБУ23/2011, отражаются свернуто:

- платежи поставщикам (подрядчикам) за вычетом возвращенных денежных средств (авансов);
- поступления от покупателей (заказчиков) за вычетом возвращенных денежных средств (авансов);
- другие платежи и поступления за вычетом возвращенных денежных средств.

Лизинговые платежи учитываются в составе денежных потоков от финансовых операций.

Денежные потоки, связанные с предоставлением краткосрочных процентных, беспроцентных займов, отражаются в составе денежных потоков от текущих операций.

2.13. Переоценка средств в валюте. Курсовые разницы

Пересчет денежных средств в кассе и на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, средств в расчетах, включая по заемным обязательствам с юридическими и физическими лицами (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, задатков), в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату.

В отчете о финансовых результатах доходом (расходом) от продажи/покупки иностранной валюты является сумма выгоды (потерь) от операции, рассчитываемой как разница между суммой денежных средств в рублях, полученных при продаже/покупке иностранной валюты, и рублевой оценкой этой валюты на дату операции.

2.14. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (в том числе неисключительные лицензии, страхование, расходы на сертификацию и прочие разрешения), отражаются в составе расходов будущих периодов и списываются равномерно в течение периода, к которому они относятся.

В отчетности расходы будущих периодов, в случае их незначительности, отражаются:

- в составе прочих оборотных активов, если их срок погашения составляет менее 12 месяцев;
- в составе прочих внеоборотных активов, если их срок погашения превышает 12 месяцев.

В случае существенности расходы будущих периодов отражаются в составе отдельного показателя соответствующего раздела отчетности.

2.15. Отложенные налоги

При составлении бухгалтерской отчетности, отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

2.16. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Общество создает следующие оценочные обязательства:

- оценочные обязательства по гарантийному ремонту и обслуживанию
- оценочное обязательство по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков;
- оценочное обязательство по предстоящей оплате судебных разбирательств и споров.

Оценочное обязательство по гарантийному ремонту определяется на основании экспертной оценки.

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска, каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов.

Величина оценочного обязательства по судебным разбирательствам и спорам определяется исходя из экспертной оценки возможных потерь, вероятность по которым высока.

2.17. Критерии признания существенной ошибки

Существенной признается ошибка, составляющая 5 % и более от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

2.18. Критерии существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности

Показатели признаются существенными для раскрытия в отчетности, составляющие 5 % и более от соответствующего показателя бухгалтерской отчетности.

2.19. Инвентаризация имущества и финансовых обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности инвентаризация имущества и обязательств, проводится:

- по основным средствам – 1 раз в три года;
- по остальным активам и обязательствам каждый год по состоянию на 31.12.

Данный раздел представлен **без учета** положения для организации, которые досрочно начали применение:

- ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

В соответствии с пунктом 2 стандарт применяется с **1 апреля 2025 года**. Организация может принять решение о применении Стандарта до указанного срока.

3. ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В УЧЕТНУЮ ПОЛИТИКУ

(Основание: пункт 21 ПБУ 1/2008)

В Учетную политику в 2024 году внесены изменения в части применения положений ПБУ 18 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». С 1 января 2024 года применяется ПБУ 18 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ведется балансовым методом. В 2025 году изменения в учетную политику не вносились.

4. ИЗМЕНЕНИЕ ВСТУПИТЕЛЬНЫХ ОСТАТКОВ

(Основание: подпункт 1 пункта 9 ПБУ 22/2010)

Вступительные остатки в бухгалтерской отчетности на 31.12.2025 г. не корректировались.

5. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

5.1. Нематериальные активы (стр. 1110)

(Основание: пункт 41 ПБУ 14/2007)

Нематериальные активы в отчетных периодах, представленных в бухгалтерской отчетности на 31.12.2025 г., у Общества отсутствовали.

НМА с неопределенным сроком полезного использования в представленных в бухгалтерской отчетности отчетных периодах отсутствовали.

Нематериальные активы, приобретенные по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, в представленных в бухгалтерской отчетности на 31.12.2025 г. отчетных периодах у Общества отсутствовали.

5.2. Основные средства (стр. 1150)

(Основание: пункт 45 ФСБУ 6/2020)

Основные средства в отчетных периодах, представленных в бухгалтерской отчетности на 31.12.2025 г., у Общества отсутствовали.

В отчетном периоде, а также в других периодах, предшествующих отчетному и отраженных в бухгалтерской отчетности на 31.12.2025 г., у Общества отсутствовали:

- объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию, находящиеся в процессе государственной регистрации;
- объекты основных средств, стоимость которых не погашается;
- объекты, подлежащие учету в составе доходных вложений;
- объекты основных средств, полученные по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами.

5.3. Финансовые вложения (стр.1170, стр.1240)

Финансовые вложения в отчетных периодах, представленных в бухгалтерской отчетности на

31.12.2025 г., у Общества отсутствовали.

5.4. Отложенные налоговые активы (стр.1180)

Информация о структуре отложенных налоговых активов приведена в таблице ниже:

Наименование	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Отложенные налоговые активы	219	124	77
Итого	219	124	77

5.5. Прочие внеоборотные активы (стр. 1190)

Прочие внеоборотные активы представлены следующим образом:

Наименование	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.

5.6. Запасы (стр.1210)

ЗАПАСЫ	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
08.33: ИНВЕСТИЦИОННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО		1 055 457	518 728
10: материалы		2 945	3 579
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям		120 033	60 914
Готовая продукция	309 269		

Запасы, переданные в залог, у Общества в отчетном и предшествующих периодах отсутствовали.

Резерв на обесценение запасов:

По состоянию на 31.12.2025 г. в организации резерв на обесценения запасов не формировался.

5.7. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220)

Величина налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям имела следующую структуру:

Наименование	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
НДС по приобретенным МПЗ	21		
НДС по приобретенным услугам	63 731		

5.8. Дебиторская задолженность, резерв по сомнительным долгам (стр.1230)

Информация о наличии дебиторской задолженности представлена в таблице:

Наименование показателя	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Расчеты с покупателями и заказчиками			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	23 907		
Расчеты по налогам и сборам	3	3	3
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС			
Сальдо по ЕНС		4 892	12 497
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	120	120	120
Расчеты с персоналом по оплате труда	4	4	4
Расчеты с подотчетными лицами	1 806	1 806	
Расчеты с персоналом по прочим операциям	107 813	69 166	
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал			
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	20	20	6 914
Расходы будущих периодов	273		1 806
АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ ПОД ИНВЕСТИЦИОННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	109 534	116 324	78 401
Итого дебиторская задолженность:	133 861	207 251	155 898

5.9. Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250)

Денежные средства и денежные эквиваленты включают:

Наименование показателя	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Денежные средства на расчетных рублевых счетах в банках	229	206	967
Денежные средства в кассе			
Аккредитивы		152 507	706 497
Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств	229	152 713	707 464

5.10. Прочие оборотные активы

Прочие оборотные активы включают:

Наименование	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Продление регистрации домена INVDEP.RU	2	2	3

5.11. Добавочный капитал (стр. 1350)

А) Структура добавочного капитала представлена следующим образом:

Наименование показателя	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Передача акционерами (участниками) средств в добавочный капитал в целях увеличения чистых активов;	16	16	16
Вклады участников в имущество общества			
Суммы НДС по основным средствам, принятым в качестве вноса в уставный капитал, подлежащие налоговому вычету у принимающей организации в порядке, установленном НК РФ			
Положительная курсовая разница, связанная с расчетами с учредителями по вкладам, в том числе в уставный (складочный) капитал организации, в случае, когда вклады вносятся иностранной валютой			

5.12. Резервный капитал (стр. 1360)

В обществе создается резервный фонд в размере 8,33 процентов от уставного капитала для покрытия убытков. На 31.12.2025 г. величина резервного фонда составила 38 тыс. руб.

5.13. Заемные средства (стр. 1410 стр.1510)

А) Информация о заемных обязательствах представлена в таблице:

Договоры/ Контрагенты	31.12.2025 г.		31.12.2024 г.		31.12.2023 г.	
	Годовая процентная ставка/срок возврата	Долгосрочные заемные средства	Годовая процентная ставка/срок возврата	Долгосрочные заемные средства	Годовая процентная ставка/срок возврата	Долгосрочные заемные средства
Займы						
ВЕЯ СТРОЙ ООО СПО		33 000		33 000		33 000
ПАО СБЕРБАНК		78 064		1 129 064		1 129 064
Итого		111 064		1 162 064		1 162 064
Проценты к уплате						
ВЕЯ СТРОЙ ООО СПО		2 647		3 017		3 017
ПАО СБЕРБАНК		6 980		2 898		2 898
Итого		32 182		32 182		5 915
Итого долгосрочные заемные средства (стр. 1410)		111 064		32 182		5 915
Итого краткосрочные заемные средства (стр. 1510)		9 627		1 162 064		1 162 064

5.14. Отложенные налоговые обязательства (стр. 1420)

По состоянию на 31 декабря 202 г., 2024 и 2023 годы Общество не имело отложенных налоговых обязательств.

5.15. Кредиторская задолженность (стр. 1510, 1520)

Информация о наличии кредиторской задолженности представлена в таблице:

Наименование показателя	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	71 615	5 195	5 391
Расчеты с покупателями и заказчиками			
Расчеты по налогам и сборам	12 480	6 996	2 018

Наименование показателя	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС			
Сальдо по ЕНС	961		
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	93	105	394
Расчеты с персоналом по оплате труда	14	14	13
Расчеты с подотчетными лицами		1	
Расчеты с персоналом по прочим операциям			
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов			
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	21	21	21
Итого кредиторская задолженность:	85 184	17 360	7 837

По состоянию на 31 декабря 2025 г., 2024 и 2023 годы Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

5.16. Оценочные обязательства (стр. 1540)

По состоянию на 31.12.2025 г. у Общества имеются следующие оценочные обязательства:

- по предстоящей оплате отпусков;

Наименование показателя	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Резерв ежегодных отпусков	1 036	494	384
Итого:	1 036	494	384

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов на обязательное социальное страхование. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.

5.17. Информация об обеспечении выданных

Информация об обеспечении выданных представлена в таблицах:

Информация на 31.12.2025

Обязательство	Выданное обеспечение	Сумма в руб.	Должник	Дата окончания обеспечения	Комментарии
Кредитный договор	Договор залога № Д301_400В00А6V от 03.11.2022	1 162 064	ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»	28.06.2025	

Информация на 31.12.2024:

Обязательство	Выданное обеспечение	Сумма в руб.	Должник	Дата окончания обеспечения	Комментарии
Кредитный договор	Договор залога № Д301_400В00А6V от 03.11.2022	1 162 064	ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»	28.06.2025	

Информация на 31.12.2023:

Обязательство	Выданное обеспечение	Сумма в руб.	Должник	Дата окончания обеспечения	Комментарии
Кредитный договор	Договор залога № Д301_400В00А6V от 03.11.2022	1 162 064	ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»	28.06.2025	

5.18. Информация об обеспеченных полученных

Информация об обеспеченных полученных представлена в таблицах:

Информация на 31.12.2025

Обязательство	Полученное обеспечение	Сумма в руб.	Должник	Дата окончания обеспечения	Комментарии

Информация на 31.12.2024

Обязательство	Полученное обеспечение	Сумма в руб.	Должник	Дата окончания обеспечения	Комментарии

Информация на 31.12.2023

Обязательство	Полученное обеспечение	Сумма в руб.	Должник	Дата окончания обеспечения	Комментарии

6. ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

6.1. Выручка (стр.2110)

Выручка (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) в разрезе обычных видов деятельности за 2025 г. и 2024 г. представлена следующим образом:

Вид деятельности	Январь-декабрь 2025 г.	Январь-декабрь 2024 г.
68.3 Операции с недвижимым имуществом за вознаграждения или на договорной основе	52 102	38 648
Итого:	52 102	38 648

В текущем периоде у Общества отсутствует выручка от реализации товаров, работ, услуг на территории РФ. Общество осуществляет деятельность как специализированный застройщик, осуществляет строительство жилого дома в г. Дубна Московская область, реализует квартиры по договорам долевого участия с использованием счетов эскроу.

В ноябре 2025 года получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

6.2. Расходы по обычным видам деятельности (стр. 2120, 2210, 2220)

В таблице ниже приведена информация о себестоимости продукции (работ, услуг) в разрезе обычных видов деятельности за 2024 и 2023 годы:

Статья расходов	Январь-декабрь 2025 г.	Январь-декабрь 2024 г.
Управленческие расходы	(226 400)	(2 238)
	()	()
Итого:	(226 400)	(2 238)

6.3. Проценты к уплате (стр. 2330)

Проценты к уплате	Январь-декабрь 2025 г.	Январь-декабрь 2024 г.
По займам и кредитам	(2 647)	(2 647)
Начисленные по арендным платежам		

6.4. Прочие доходы (стр. 2340)

Состав прочих доходов представлен в таблице ниже:

Прочие доходы	Январь-декабрь 2025 г.	Январь-декабрь 2024 г.
Экономия по счету 86.33	1 621 506	
Продажа (покупка) иностранной валюты		
Оценочные обязательства		

Курсовые разницы в у.е.(свернуто)		
Курсовые разницы (свернуто)		
Резерв по сомнительным долгам		
Штрафы, пени, неустойки к получению		
Прочие доходы		
Итого доходы	1 621 506	

6.5. Прочие расходы (стр. 2350)

Состав расходов представлен в таблице ниже:

Прочие расходы	Январь-декабрь 2025 г.	Январь-декабрь 2024 г.
Перерасход по счету 86.33	(1 335 704)	
Госпошлина	(1 032)	(149)
Прочие внереализационные доходы (расходы)	(1 000)	(2 358)
Пени по налогам и сборам	(3)	()
Не принимаемые расходы		
Продажа (покупка) иностранной валюты		
Расходы на услуги банков	(5 137)	(63)
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)		(239)
Резерв по сомнительным долгам	()	()
Прочие расходы		(23)
Итого расходы	(1 337 740)	(2 832)

6.6. Налог на прибыль (стр. 2300 - 2450)

В отчетном периоде ставка налога на прибыль изменилась и составила 25 %.

Информация о налоге на прибыль, сформированном в 2025 г. и 2024 г. представлена в таблице ниже:

№ п/п	Наименование показателя	Январь-декабрь 2025 г.	Январь-декабрь 2024 г.
1	Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	76 424	24 289
2	Сумма условного дохода (расхода) по налогу на прибыль	25 476	6 694
3	Постоянные разницы отчетного периода, в том числе:		
4	Постоянный налоговый расход (доход)		
5	Вычитаемые временные разницы		
6	Изменение ОНА		
7	Налогооблагаемые временные		
8	Изменение ОНО		
9	Налогооблагаемая прибыль (убыток), налоговый учет	101 900	30 983
10	Ставка по налогу на прибыль	25 %	20 %
11	Налог на прибыль	25 476	6 694

7. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Величина денежных потоков в отчете указана за вычетом налога на добавленную стоимость.

7.1. Строка 4119 «прочие поступления» по текущим операциям включает:

Наименование показателя	Январь-декабрь 2025 г.	Январь-декабрь 2024 г.
Прочие поступления	12 566	2 110
<i>в том числе</i>		
Возврат от поставщиков и подрядчиков	12 349	2 101
Ошибочный платеж		
Выплата процентов банком	217	9

7.2. Строка 4122 «в связи с оплатой труда» включает:

Наименование показателя	Январь-декабрь 2025 г.	Январь-декабрь 2024 г.
Оплата труда	(4 565)	(5 720)
НДФЛ с оплаты труда	(707)	(762)
Страховые взносы	(1 194)	(1 225)
Алименты	(0)	(0)
Прочие удержания	(0)	(0)
Итого:	(6 466)	(7 707)

7.3. Строка 4129 «прочие платежи» по текущим операциям включает:

Наименование показателя	Январь-декабрь 2025 г.	Январь-декабрь 2024 г.
Прочие платежи	(5 964)	(130)
<i>в том числе</i>	(0)	(0)
Аудит	(0)	(0)
Услуги банка	(5 137)	(63)
Благотворительная помощь	(0)	(20)
Государственная пошлина	(735)	(44)
Возврат от подотчетного лица	(92)	(3)

8. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ. ИНФОРМАЦИЯ О КОНЕЧНЫХ БЕНЕФИЦИАРНЫХ ВЛАДЕЛЬЦАХ

8.1. Связанные стороны

(Основание: пункт 27 ПБУ 4/99)

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество не осуществляет операции с контрагентами, которые являются связанными сторонами.

8.2. Бенефициарные владельцы

(Основание: пункт 1, пп. 1 пункта 3, пункты 6, 7 статьи 6.1 Федерального закона от 07.08.2001 №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»)

ФИО	Гражданство	Размер доли в Обществе
Кабардина Татьяна Евгеньевна (до 22.03.2024 г.)	Российская Федерация	100 % 450 000 (Четыреста пятьдесят тысяч) рублей
Смбатян Смбат Серезаи (с 23.03.2024 г.)	Российская Федерация	100 % 450 000 (Четыреста пятьдесят тысяч) рублей

8.3. Основной управленческий персонал (АУП)

(Основание: пункт 12 ПБУ 11/2008)

В состав управленческого персонала входят:

- Участник;
- Генеральный директор;

- Главный бухгалтер;
 - Менеджер
 - Архитектор
- Вознаграждения, выплачиваемые АУП:

Наименование дохода	2025 г.	2023 г.
<i>Краткосрочные вознаграждения:</i>		
<i>В том числе:</i>		
<i>Оплата труда</i>	4 565	5 311
<i>Оплата ежегодного оплачиваемого отпуска</i>		409
<i>Премии</i>		
<i>Налоги, взносы</i>	1 901	1 987
<i>Медицинское страхование (обслуживание)</i>		
<i>Выплаты Совету директоров</i>		
<i>Долгосрочные вознаграждения:</i>		
<i>В том числе:</i>		
<i>По договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения)</i>		
<i>Социальные гарантии</i>		
Всего:	6 466	7 707

9. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

(Основание: пункт 10 ПБУ 7/98)

Событий после отчетной даты, повлиявших на отчетность за 2025 год, у Общества не было.

10. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УСЛОВНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ, УСЛОВНЫХ АКТИВАХ И ОЦЕНОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ

(Основание: пункты 25-28 ПБУ 8/2010)

Информация об оценочных обязательствах

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. у Общества имеются следующие оценочные обязательства, информация по которым отражена по строке 1540 бухгалтерского баланса:

- по предстоящей оплате отпусков;
- по вознаграждениям по итогам года;
- по гарантийному ремонту;
- по судебным разбирательствам;
- по штрафным санкциям.

Информация о видах оценочных обязательств и их изменениях приведена представлена в таблице:

Оценочные обязательства

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	493 623,24		0		1 035 917,01
в том числе:					
Резерв ежегодных отпусков	493 623,24		0		1 035 917,01

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов на обязательное социальное страхование. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.

Информация об условных активах и условных обязательствах

(При раскрытии сведений об условных активах и условных обязательствах исходят из требования существенности).

Информация об условных обязательствах приводится в отчетности по отдельным видам обязательств по состоянию на отчетную дату. Она должна включать краткое описание характера каждого вида условных обязательств, а также, если возможно с практической точки зрения:

- оценку его финансовых последствий,
- описание неопределенностей в отношении времени и суммы оттока ресурсов,
- указание возможности какого-либо возмещения потерь.

Пример: Условное обязательство

Только что созданное предприятие продает товары населению с условием гарантийного ремонта и обслуживания. Оценить, какая сумма будет потрачена на гарантийный ремонт и обслуживание не представляется возможным, так как у компании нет еще данных о затратах на гарантийный ремонт и обслуживание за прошлые периоды. В этом случае обязательство по гарантийному обслуживанию следует признать условным обязательством.

Информация об условных активах или обязательствах ООО «Специализированный застройщик Инвестиционный департамент» не раскрывается в пояснительной части отчетности, так как вероятность возникновения соответствующих активов или обязательств является низкой.

11. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

(Основание: пункты 27 ПБУ 4/99)

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в представленной бухгалтерской отчетности на 31.12.2025 г. и предыдущие отчетные периоды отсутствовали.

12. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПОТЕНЦИАЛЬНО СУЩЕСТВЕННЫХ РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

(Основание: разъяснения Минфина России Письмо от 09.01.2013 № 07-02-18/01, Информация Минфина России №ПЗ-9/2012)

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (политическим, экономическим, правовым, страновым, региональным, репутационным и т.п.). Ниже раскрыта информация о подверженности Общества рискам и о причинах их возникновения, механизмах управления рисками.

12.1. Условия ведения деятельности Общества

Хозяйственная деятельность в России подвержена экономическим, политическим, социальным, юридическим и законодательным рискам. Законы и нормативные акты, регулирующие ведения бизнеса в России, могут быстро изменяться. Будущее направление развития России в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в стране.

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, бухгалтерской (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 связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ.

В связи с ухудшением геополитической ситуации с февраля 2022 года Великобритания, ЕС и США и некоторые другие страны ввели новые санкции и экспортный контроль в отношении некоторых российских физических и юридических лиц. К ним относятся, среди прочего, ограничения, направленные против нескольких крупных российских финансовых учреждений. С введением экономических санкций невозможно прогнозировать изменение курса валют и дальнейшее сотрудничество с иностранными контрагентами. Невозможно предвидеть, как данная ситуация будет развиваться в будущем, и это создает неопределенность в отношении деятельности российского бизнеса в целом.

В настоящее время Общество осуществляет свою деятельность в прежнем режиме, санкции не затронули напрямую деятельность Общества. Однако, в настоящее время, невозможно определить, каким

именно может быть это влияние. Руководство Общества считает, что указанная ситуация не окажет существенного влияния на деятельность Общества в обозримом будущем, и не влечет значительной неопределенности в непрерывности деятельности Общества. Однако данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской отчетности и влияние дальнейших событий на деятельность Общества в дальнейшем может отличаться от настоящей оценки.

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

12.2. Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества данного законодательства применительно к операциям и деятельности компаний Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Руководство Общества не исключает, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2023 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

12.3. Кредитный риск

Общество подвержено кредитному риску, а именно риску того, что Общество понесет убыток вследствие того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед ним.

Общество не осуществляет авансирование работ, авансируется только приобретение материалов в связи с чем полагаем, что риск умеренный.

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию правовых факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Общество подвержено правовым, страновым, региональным и прочим рискам.

Особенно экономика Российской Федерации чувствительна к ценам на нефть и газ. В России продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной систем, которые отвечали бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики во многом зависит от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

В феврале 2022 года обострение мировой политической обстановки и введение экономических санкций ряда иностранных государств в отношении юридических и физических лиц с связи с признанием Российской Федерацией независимости ДНР и ЛНР и проведением специальной военной операции на территориях ДНР, ЛНР и Украины, повлекло введения санкций иностранных государств (США, ЕС) в отношении юридических и физических лиц России, непрогнозируемые изменения курсов валют, приостановку или прекращение сотрудничества с иностранными контрагентами во многих отраслях экономики. Невозможно предвидеть, как данная ситуация будет развиваться в будущем, и это создает неопределенность в отношении деятельности российского бизнеса в целом.

Введение международных санкций отражается на деятельности компании. Компания продолжает работать, при этом санкции и их последствия влияют на ее финансовое положение следующим образом:

-нестабильность курса валют приводит к сложностям в оформлении финансового проектирования в банках, что влечет за собой невозможность продолжении строительства;

-санкции и их последствия привели к росту цен на строительные материалы, оборудование, комплектующие и к неопределенностям в прогнозах и построении реальной финансовой модели проекта строительства.

В конце 2022 г. была утверждена стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства до 2030 года. Долгосрочное планирование в строительной сфере – это одна из наиболее эффективных мер поддержки и смежных отраслей. Производители будут понимать, что, когда и в каком объеме потребуется стройке.

Развитие льготных ипотечных программ, цифровизация строительных процессов, сокращение административных процедур, а также обновление коммунальной инфраструктуры – эти и другие цели обозначены в Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства до 2030 года. Её своим распоряжением от 31 октября 2022 года № 3268-р утвердил Председатель Правительства Михаил Мишустин.

Стратегия определяет, что в России к концу 2030 года суммарный десятилетний объём ввода жилья должен составить не менее 1 млрд кв. м. При этом сроки реализации проектов должны значительно сократиться без снижения требований к качеству и безопасности построенных домов.

Добиться решения этих задач можно в том числе с помощью развития льготных ипотечных программ – они, как и сейчас, должны быть направлены на поддержку семей с детьми и других социальных групп, например молодых специалистов. Кроме того, в стране должна получить широкое распространение ипотека для строительства индивидуальных жилых домов – таких кредитов к 2030 году должно выдаваться не менее 500 тыс. В целом к этому сроку различные ипотечные кредиты должны стать доступны для 60% российских семей.

Ещё один вектор работы по достижению поставленных целей – оптимизация и перевод в электронный вид большинства административных процедур. Такая работа подразумевает сокращение излишних требований и согласований. В итоге сроки инвестиционно-строительного цикла к 2030 году должны сократиться на 30% по сравнению с показателями 2019 года, а количество предоставляемых документов, сведений и согласований уменьшиться вдвое.

Всё это позволит снизить нагрузку на бизнес, упростить взаимодействие компаний с органами власти. И в целом повысить эффективность строительства жилых домов, транспортной и социальной инфраструктуры. Всего к 2030 году жилой фонд России должен быть обновлён более чем на 20%, а уровень обеспеченности жильём должен вырасти с сегодняшних 27,8 кв. м на человека до 33,3 кв. м.

В сфере жилищно-коммунального хозяйства особое внимание в стратегии уделено развитию инфраструктуры. Так, к 2030 году доля населения, обеспеченного качественной питьевой водой из централизованных источников, должна увеличиться с нынешних 86,5% до 99%. Такого результата можно добиться за счёт строительства новых водопроводных сетей в сельской местности.

Тем не менее, руководство Общества непрерывно оценивает ситуацию. В настоящее время Общество осуществляет свою деятельность в режиме работы с банками и подборе новых поставщиков в рамках проекта, рассмотрении новых строительных проектов в городе Дубна Московской области.

Деятельность Общества умеренно подвержена страновым или региональным рискам, т.к. осуществляет деятельность в стабильном регионе РФ Москва и Московская область. Руководство

Общества считает, что указанная ситуация не окажет существенного влияния на деятельность Общества в обозримом будущем, и не влечет значительной неопределенности в непрерывности деятельности Общества. Однако данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской отчетности и влияние дальнейших событий на деятельность Общества в дальнейшем может отличаться от оценки руководства.

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным и т.п.). Ниже раскрыта информация о подверженности Общества рискам и о причинах их возникновения, механизмах управления рисками.

12.4. Валютный риск

Валютный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменений в валютных курсах. Подверженность риску изменения обменных курсов иностранных валют обусловлена, прежде всего, операционной деятельностью (когда выручка или расходы деноминированы в иностранной валюте).

Общество не подвергается валютному риску и не осуществляет операции, выраженные в валюте отличной от функциональной валюты (российские рубли). Таким образом валютные риски отсутствуют.

12.5. Существующие и потенциальные судебные разбирательства Общества

Судебных разбирательств на сегодняшний день нет.

12.6. Риск ликвидности

Риск ликвидности – это показатели, которые оценивают способность Общества погашать свои обязательства и сохранять права владения активами в долгосрочной перспективе.

Показатели ликвидности призваны продемонстрировать степень платежеспособности Общества по краткосрочным долгам.

Подход Общества к управлению ликвидности заключается в том, чтобы гарантировать на сколько это возможно, постоянное наличие у Общества достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Общества.

Коэффициент текущей ликвидности

Значение коэффициента показывает, насколько оборотные активы (деньги, задолженность контрагентов, запасы), которые могут быть обращены в деньги в короткий срок, больше обязательств на ближайший год.

Большие значения говорят о высокой платежеспособности.

Оптимальное значение показателя – 1,5. Если данный показатель меньше 1, то имеющихся оборотных активов не хватает для погашения краткосрочных обязательств. Если показатель превышает 2, то это свидетельствует о неэффективном использовании активов.

Формула для расчета показателя текущей ликвидности: К-т текущей ликвидности = (Итог разд. II Баланса) / (Краткосрочные заемные средства (стр. 1510 разд. V Баланса) + Краткосрочная кредиторская задолженность (стр. 1520 разд. V Баланса) + Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550 разд. V Баланса)).

Нормативные значения	2025 г.	2024 г.	2023 г.
От 1 до 2 – оптимальный показатель			
Больше 2 – неэффективное использование активов	5,42	1,19	0,056

Коэффициент автономии

Коэффициент показывает, какая доля в общем объеме источников финансирования приходится на собственные средства Общества. Значение этого показателя важно для кредиторов, т.к. они могут увидеть, способно ли Общество, реализовав часть имущества, сформированного за счет собственных средств, рассчитаться с ними.

Чем меньше значение показателя, тем больше зависимость Общества от заемных средств, при ведении деятельности. Чем больше этот показатель, тем меньше риск кредиторов при организации одалживания денег.

Формула для расчета коэффициент автономии: К-т автономии = Итог разд. III Баланса/ Валюта Баланса.

Показатели коэффициента автономии представлены в таблице ниже.

Нормативные значения	2025 г.	2024 г.	2023 г.
0,5 и больше	0,60	0,14	0,15

Значение показателя в 2025 году больше 0,5, что свидетельствует о том, что имущество более чем наполовину сформировано за счет собственных средств.

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами

Коэффициент показывает, насколько Общество обеспечено собственными оборотными средствами, необходимыми для ее финансовой устойчивости.

Формула для расчета коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами: K (обеспеченности собственными оборотными средствами) = (Итог разд. III Баланса - Итог разд. I Баланса) / Итог разд. II Баланса.

Показатели коэффициента представлены в таблице ниже.

Нормативные значения	2025 г.	2024 г.	2023 г.
0,1 и больше	0,60	0,14	0,15

Значение показателя более 0,1 свидетельствует о достаточной обеспеченности собственными средствами. Чем больше это значение, тем больше возможностей в проведении независимой финансовой политики.

Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения потерь в результате осуществления финансово-хозяйственной деятельности. Руководство несет всю полноту ответственности за организацию системы управления рисками Общества и надзор за функционированием этой системы.

Основные принципы управления рисками заключаются в регулярном обсуждении руководством рыночной ситуации, предельно допустимых значений риска и соответствующих механизмов контроля.

Существенные риски у Общества отсутствуют, Общество планирует продолжать свою деятельность и исполнять свои обязательства в установленном порядке.

13. ДОПУЩЕНИЕ НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

(Основание: пункт 20 ПБУ 1/2008)

По состоянию на 31 декабря 2025 г. краткосрочные обязательства Общества составили 95 847 тыс. руб., оборотные активы составили 513 517 тыс. руб. Данный факт указывают на наличие существенной определенности в способности Общества продолжать работу в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

Обществом проведен анализ ресурсов и оценка способности осуществлять деятельность в сложившейся международной обстановке, учитывая все риски. Позиции компании оцениваются как устойчивые, стабильные и перспективные. Поэтому у Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Чистая прибыль за 2025 составляет 103 377 тыс. руб. Чистые активы по состоянию на 31.12.2025 г. составляют положительную величину в размере 198 252 тыс. руб.

Общество:

- успешно осуществляет производственно-хозяйственную деятельность.
- имеет на балансе ликвидные активы, которые приносят доходы.
- не имеет просроченной задолженности перед бюджетом по налоговым обязательствам;
- соблюдает обязательства по оплате труда перед своими работниками;
- не имеет претензий кредиторов.

Таким образом, руководство Общества предпринимает необходимые действия, чтобы обеспечить способность Общества непрерывно продолжать деятельность и своевременно погашать обязательства.

По мнению руководства, Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности и подтверждаем, что Общество обладает достаточными оборотными активами для выполнения своих обязательств, по крайней мере, в течение 12 месяцев от даты выпуска бухгалтерской отчетности.

14. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Государственная помощь Обществу в представленных отчетных периодах не предоставлялась.
Показателей отчетных сегментов не выделено, прекращенных операций в отчетном году нет.
Совместная деятельность Обществом не велась.

27 марта 2026 г.

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
Инвестиционный департамент»



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Мазанова', is written over a horizontal line. The signature is enclosed in a thin black rectangular border.

Мазанова М. В.