

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Спецспортпроект» за 2025 год

1. Общие положения

Полное фирменное наименование юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью «Спецспортпроект»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица

ООО «Спецспортпроект»

Адрес (место нахождения) юридического лица

Место нахождения (юридический адрес): 124365 г. Москва, ул. Лесная, дом 1/2, этаж 3, пом. II, ком. 29.

Почтовый адрес: 124365 г. Москва, ул. Лесная, дом 1/2, этаж 3, пом. II, ком. 29.

Сведения об образовании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью «Спецспортпроект» (далее – Общество) зарегистрировано 16.09.2015г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой №46 по г. Москве, регистрационное свидетельство серия 77 № 017272587. В соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» Общество было внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным № 1157746849413 от 16.09.2015 г.

Организационно-правовая форма/форма собственности

Организационно-правовая форма/форма собственности ООО «Спецспортпроект»: Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность.

Основной вид экономической деятельности

Основным видом деятельности Общества в 2025 и 2024 гг. являлось строительство жилых и нежилых зданий.

Общество ведет строительство подрядным способом с привлечением средств дольщиков в соответствии с Федеральным законом «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 № 214-ФЗ, а также с привлечением инвестиций в соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25.02.1999 № 39-ФЗ.

Общество осуществляет деятельность по реконструкции и новому строительству комплекса зданий и сооружений «Московской гребной базы «Динамо», предусматривающее новое строительство физкультурно-оздоровительного комплекса и зданий коммерческого назначения, открытого плоскостного спортивного сооружения и водных объектов на земельном участке по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл.1, стр.3, на основании Инвестиционного договора № ИД-15/31 от 31.12.2015г., договора аренды земельного участка для целей капитального строительства от 22.12.2016г. № И-08-001223, разрешения на строительство от 07.03.2018г. № 77-212000-016577-2018.

В 2025 году закончилось строительство.

Филиалы, представительства и иные подразделения

В 2025 и 2024 гг. Общество филиалов, представительств и иных подразделений (включая выделенные на отдельные балансы), не имело.

Штатная численность сотрудников

Штатная численность сотрудников на 31.12.2025 г. составила 4 человек, на 31.12.2024 г. – 8 человек.

Единоличный исполнительный орган Общества

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – Генеральным директором, действующим на основании Устава Общества. В 2022 и 2021 гг. Генеральным директором Общества являлся Румянцев Сергей Александрович.

Участники Общества

По состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 годов Единственным участником Общества является Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Динамо» - доля участия – 100%.

Официальные курсы иностранных валют

Официальные курсы иностранных валют, установленные Центральным банком Российской Федерации («ЦБ РФ») на 31 декабря:

Руб.	2025	2024
USD 1	78.2267	100.6797
EUR 1	75.6553	106.1028

2. Основные положения учетной политики

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось Федеральным Законом от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Ведение бухгалтерского учета в организации возложено на Главного бухгалтера.

Форма ведения бухгалтерского учета – автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы 1С: Предприятие 8.3. Для оформления фактов хозяйственной жизни используются унифицированные формы первичных учетных документов. Бухгалтерский учет ведется в регистрах, предусмотренных программой 1С: Предприятие 8.3.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

При организации бухгалтерского учета Общество исходит из требования рациональности, что его учетная политика должна обеспечивать рациональное ведение бухгалтерского учета исходя из условий хозяйствования и величины организации.

При формировании бухгалтерской отчетности Общество исходит из того, что бухгалтерская отчетность должна давать достоверное и полное представление о его финансовом положении, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

2.1. Составление бухгалтерской отчетности

Общество приводит в бухгалтерской отчетности показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях обособленно лишь в случае их существенности, и если без знания о них заинтересованными пользователями невозможна оценка финансового положения Общества или финансовых результатов его деятельности.

2.2. Классификация активов и обязательств на оборотные/краткосрочные и внеоборотные/долгосрочные

В бухгалтерском балансе Общество представляет активы и обязательства на основе их классификации на оборотные/краткосрочные и внеоборотные/долгосрочные.

Актив является оборотным, если:

- его предполагается реализовать или он предназначен для продажи или потребления в рамках обычного операционного цикла;
- он удерживается главным образом для целей торговли;
- его предполагается реализовать в пределах двенадцати месяцев после окончания отчетного периода; или
- он представляет собой денежные средства или эквивалент денежных средств, кроме случаев, когда существуют ограничения на его обмен или использование для погашения обязательств, действующие в течение как минимум двенадцати месяцев после окончания отчетного периода.

Все прочие активы классифицируются в качестве внеоборотных.

Обязательство является краткосрочным, если:

- его предполагается урегулировать в рамках обычного операционного цикла;
- оно удерживается преимущественно для целей торговли;
- оно подлежит урегулированию в течение двенадцати месяцев после окончания отчетного периода; или
- у Общества нет безусловного права отсрочить урегулирование обязательства по меньшей мере на двенадцать месяцев после окончания отчетного периода.

Общество классифицирует все прочие обязательства в качестве долгосрочных.

Отложенные налоговые активы и обязательства классифицируются как внеоборотные/долгосрочные активы и обязательства.

2.3. Основные средства и незавершенное строительство

Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Минфина РФ от 30.03.01. № 26н, и Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом Минфина РФ от 13.10.2003 № 91н.

Учет незавершенного строительства ведется Обществом в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным

приказом Минфина РФ от 29.07.98. № 34н, а также в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (письмо Минфина России от 30.12.93 № 160), в части, не противоречащей более поздним нормативным правовым актам по бухгалтерскому учету.

Определение лимита стоимости ОС, учитываемых в составе МПЗ

Лимит стоимости ОС, учитываемых в составе материально-производственных запасов, составляет 40 тыс. рублей.

Определение инвентарного объекта

Единицей бухгалтерского учета ОС является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств признается:

- объект со всеми приспособлениями и принадлежностями;
- отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций;
- обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы.

Оценка ОС при принятии к бухгалтерскому учету

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Переоценка ОС

Переоценка однородных объектов ОС не осуществляется.

Способ начисления амортизации

Способ начисления амортизации объектов ОС (по группам однородных объектов):

- линейный способ.

Амортизация по данным объектам незавершенного строительства не начисляется.

2.4. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.02. № 126н.

Определение единицы бухгалтерского учета финансовых вложений

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений, является однородная совокупность финансовых вложений.

Последующая оценка финансовых вложений

Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделяются на:

- финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость в установленном порядке;
- финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется.

Способ оценки стоимости при выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость

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.

Оценка при выбытии стоимости финансовых вложений по которым определяется текущая рыночная стоимость

При выбытии актива, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки.

Способ оценки финансовых вложений на конец отчетного периода

Оценка финансовых вложений на конец отчетного периода производится в зависимости принятого способа оценки финансовых вложений при их выбытии, т.е.:

- по текущей рыночной стоимости;
- по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Доходы по финансовым вложениям.

Доходы по финансовым вложениям признаются прочими поступлениями.

2.5. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты включают денежные средства, а также высоколиквидные финансовые вложения (например, депозиты в кредитных организациях на условиях Overnight), которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество классифицирует выплаченные проценты по полученным кредитам и займам как денежные потоки от текущих операций.

2.6. Займы и кредиты

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

Расходы по займам

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

В стоимость инвестиционного актива включаются проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут

приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

В случае, если на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива израсходованы средства займов (кредитов), полученных на цели, не связанные с таким приобретением, сооружением и (или) изготовлением, то проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива пропорционально доле указанных средств в общей сумме займов (кредитов), причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), полученных на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением такого актива.

2.7. Расходы будущих периодов

Способ списания расходов будущих периодов (по видам расходов)

Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Затраты, не соответствующие условиям признания определенного актива, признаются расходами будущих периодов и списываются путем их обоснованного распределения в течение периода, к которому они относятся.

2.8. Оценочные обязательства

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 13.12.10. № 167н.

Способ оценки оценочного обязательства:

Оценочное обязательство отражается в бухгалтерском учете в величине, необходимой непосредственно для исполнения (погашения обязательств) по состоянию на отчетную дату (или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату).

Способ учета оценочных обязательств

При признании оценочного обязательства его величина относится на расходы по обычным видам деятельности.

2.9. Отложенные налоги

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.02. № 114н.

Способ представления в бухгалтерском балансе информации об ОНА/ОНО

При составлении бухгалтерской отчетности суммы ОНА и ОНО: отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

2.10. Выручка, прочие доходы

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 32н.

Доходы от обычных видов деятельности:

К доходам от обычных видов деятельности относится выручка от оказания услуг инвесторам по организации строительства жилых и нежилых помещений ("услуги Застройщика").

Размер вознаграждения за услуги Застройщика признается по мере оказания услуг в размере фактических затрат застройщика согласно п.23 Положения по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 24.10.2008. № 116н.

В случае наличия экономии, возникшей как положительная разница между ценой договора долевого участия (ДДУ), фактическими затратами на строительство объекта долевого строительства и вознаграждением Застройщика, определяемой на момент подписания передаточного акта либо оформления одностороннего акта о передаче помещения, данная экономия остается в распоряжении Застройщика после окончания строительства объекта долевого строительства в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

Остальные доходы являются прочими доходами.

К прочим доходам относятся:

- Процентные доходы по финансовым вложениям;
- Доходы от сдачи имущества в аренду (субаренду);
- Доходы от реализации излишних строительных материалов;
- Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- Суммы кредиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- Прочие аналогичные доходы.

2.11. Себестоимость работ и услуг, прочие расходы

Учет расходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 33н.

Расходы в целях бухгалтерского учета признаются в том периоде, в котором имели место, независимо от фактической уплаты денежных средств, передачи иного имущества и имущественных прав (метод начисления).

Расходы от обычных видов деятельности

Расходами от обычных видов деятельности являются:

- Расходы, связанные с оказанием услуг инвесторам по организации строительства жилых и нежилых помещений.

Прочие расходы

Прочими расходами являются:

- Процентные расходы по привлеченным кредитам и займам, которые не включаются в инвестиционного актива;
- Отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;
- Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- Суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- Прочие аналогичные расходы.

2.12. Связанные стороны

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08. № 48н.

2.13. Информация по сегментам

Информация по сегментам раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» ПБУ 12/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 08.11.10. № 143н.

Порядок формирования информации по сегментам организациями, не являющихся эмитентами публично размещаемых ценных бумаг

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг.

Информация по сегментам не раскрывается.

2.14. События после отчетной даты

Ведение бухгалтерского учета событий после отчетной даты и раскрытие информации о них в отчетности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н.

3. Изменения учетной политики в 2025 году

Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились

4. Раскрытие информации об отдельных показателях бухгалтерской отчетности за 2025 год

4.1. Основные средства

По состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 гг. по строке 1152 бухгалтерского баланса отражены затраты, понесенные застройщиком на строительство объекта «Московская гребная база «Динамо» (проектно-изыскательские работы, затраты на подключение к сетям, аренда земли, СМР и пр.) в

сумме 3 683 549 тыс. рублей и 3 084 148 тыс. рублей, соответственно, включая авансы, выданные на строительство, в сумме 668 900 тыс. рублей и 668 900 тыс. рублей, соответственно.

По строке 1151 бухгалтерского баланса на 31.12.2025г. отражена остаточная стоимость собственных основных средств организации в размере 7 939 тыс. руб. (8 533 тыс. руб. на 31.12.2021г.).

Наличие и движение основных средств и амортизации за отчетный и предыдущий период представлено следующим образом:

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Основные средства - всего	2025 г.	10 568	(4 500)				(866)	10 568	(3 310)
	2024 г.	2 030 278	(1 522)	1 064 955	58		(972)	3 095 175	(2 493)
в том числе: Основные средства организации	2025 г.	10 568	(2 264)				(866)		
	2024 г.	10 913	(1 522)	172	58		(972)	11 027	(2 493)
Строительство объекта «Московская гребная база «Динамо»	2025 г.								
	2024 г.	2 019 365		1 064 783	66 756			3 084 148	

В 2025 и 2024 гг. проценты по заемным средствам, направленным на финансирование строительства, были капитализированы в сумме 70 434 тыс. руб. и в сумме 183 536 тыс. руб., соответственно, - см. Пояснение 4.6.

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств Общества по договорам ДДУ объект «Московская гребная база «Динамо» находится в залоге у участников долевого строительства и в качестве обеспечения по полученным банковским кредитам - см. Пояснения 4.6, 4.10.

Арендованные основные средства

По состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 гг. арендованные основные средства представлены следующим образом:

Наименование	Стоимость на 31.12.2025, тыс. руб.	Стоимость на 31.12.2024, тыс. руб.	Срок аренды
Земельный участок 24002 кв. м. (г. Москва, ул. Таманская, вл.1, стр.3, кад. № 77:08:0013003:145)	260 558	260 558	До 21.12.2022г.
Итого	260 558	260 558	

4.2. Финансовые вложения

По состоянию на 31 декабря финансовые вложения представлены следующим образом:

Тыс. руб.	2025	2024
Выданные займы - долгосрочные	1 363 544	1 363 544
Выданные займы - краткосрочные	-	-
	1 363 544	1 363 544

Балансовая стоимость выданных займов включает начисленные, но неуплаченные проценты.

По состоянию на 31 декабря 2025 года выданные займы представлены займами физическим лицам со сроком погашения не ранее 2025 года с процентной ставкой 15,3-18% годовых и юридическим лицам со сроком погашения в 2026-2027 гг. с процентной ставкой 15,1-15,2% годовых.

Проценты по договорам займа выплачиваются в конце срока действия договора. Начисленные и непогашенные проценты по договорам займа по состоянию на 31.12.2025 составляют 556 745 тыс. рублей (31.12.2024: 560 250 тыс. рублей).

Все займы являются необеспеченными.

4.3. Дебиторская задолженность

За отчетный и предыдущий периоды дебиторская задолженность представлена следующим образом:

Тыс. руб.	2025	2024
Задолженность по договорам участия в долевом строительстве	444 939	443 599
Задолженность по договорам инвестирования	121 500	121 500
Авансы поставщикам и подрядчикам	25 008	24 776
Задолженность покупателей и заказчиков	1 174	1 174
Расчеты с бюджетом по налогам и страховым взносам	708	584
Прочее	15 220	12 441
	822 720	782 144

4.4. Денежные средства и денежные эквиваленты

По состоянию на 31 декабря денежные средства и денежные эквиваленты представлены следующим образом:

Тыс. руб.	2025	2024
Денежные средства на счетах в банках (в российских рублях)	22 637	58
Денежные средства в кассе	27	27
	1 473	68 944

4.5. Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 годов размер объявленного и оплаченного уставного капитала Общества составлял 10 100 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2022 года доля Единственного участника Общества (Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Динамо» – см. Пояснение 1) находится в залоге у АКБ "Абсолют Банк" (ПАО) в качестве обеспечения по полученным кредитам - см. Пояснение 4.6.

В течение 2022 и 2021 годов Общество не объявляло и не выплачивало дивиденды.

4.6. Полученные кредиты и займы

Ниже представлена информация по полученным кредитам и займам, включая начисленные проценты, по состоянию на 31 декабря:

Тыс. руб.	2025	2024
Краткосрочные обязательства		
Необеспеченные займы от связанных сторон		743
Необеспеченные займы от прочих лиц	216 823	221 000
Обеспеченные банковские кредиты	-	-
Начисленные проценты	25 008	1 407
	241 831	223 150
Долгосрочные обязательства		
Необеспеченные займы от связанных сторон		2 576
Необеспеченные займы от прочих юридических лиц		421
Обеспеченные банковские кредиты	231 292	231 292
Начисленные проценты	182 735	190 112
	414 654	424 401
	656 485	647 551

Условия предоставления полученных кредитов и займов

Все кредиты и займы получены в российских рублях.

По состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 годов займы, полученные от связанных сторон, являются беспроцентными и необеспеченными. Резерв по указанным займам не создается. Штрафные санкции по данным займам не начисляются. Согласно условиям договоров займа возможно их досрочное погашение. При этом руководство Общества допускает возможность досрочного погашения. Ввиду отсутствия точных сроков погашения, а также учитывая небольшой период погашения, справедливая стоимость указанных полученных займов при первоначальном признании в бухгалтерской отчетности была принята равной ее первоначальной стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 годов накопленная сумма капитализированных процентов по заемным средствам, направленным на финансирование строительства, составляет 399 456 тыс. руб. и 329 021 тыс. руб., соответственно.

Обеспечение по полученным банковским кредитам

По состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 годов банковские кредиты обеспечены:

- 1) Договором залога прав на получение результата капитальных вложений (прав инвестирования) № ССП-ЕМС-08/2017 от 25.08.2017г., заключенному между ООО «Спецспортпроект» и ООО «ЕвроМетСтрой»;

- 2) Договором залога права аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл.1, стр.1, кадастровый номер 77:08:0013003:145, площадью 24 002 кв.м.;
- 3) Договором залога 100% долей в уставном капитале ООО «Спецспортпроект».

4.7. Кредиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря кредиторская задолженность представлена следующим образом:

Тыс. руб.	2025	2024
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	75 250	64 000
Прочее	4 956	841
	80 206	64 841

4.8. Налог на прибыль

Ставка налога на прибыль, применяемая Обществом, в 2025 и 2024 гг. составляет 25% и 20 % соответственно.

(Расходы) / доходы по налогу на прибыль представлены в следующей таблице:

Тыс. руб.	2025 г.	2024 г.
Текущий налог на прибыль:		
Расход по текущему налогу на прибыль	(14)	(29)
Отложенный налог:		
Связанный с возникновением и уменьшением временных разниц	(15)	61
Итого налог на прибыль	-29	33

Ниже представлена сверка между расходом по налогу на прибыль и бухгалтерской прибылью (убытком), умноженной на ставку налога на прибыль, действующую в Российской Федерации, за 2025 и 2024 годы:

Тыс. руб.	2025 г.	2024 г.
Бухгалтерская прибыль (убыток) до налога на прибыль	(366)	(2 496)
Условный (расход)/доход по налогу на прибыль по ставке налога на прибыль, установленной законодательством Российской Федерации в размере 20%	73	499
Необлагаемые доходы	-	-
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу	(466)	(466)
Расход/(доход) по налогу на прибыль за год по эффективной ставке налога на прибыль в размере 1,3% (2020 год: 33%)	33	33

4.9. Информация по договорам долевого строительства

По состоянию на 31 декабря информация по договорам долевого строительства представлена следующим образом:

Тыс. руб.	2025	2024
Обязательства участников договора по внесению денежных средств, в т.ч. (Пояснение 4.3.)	444 939	443 599
- не внесенные в срок платежи	-	-
Обязательства перед участниками договора по передаче прав на объект строительства после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию (по цене договора)	58 193 817	4 571 503
Признанная выручка застройщика	(11 272)	(13 773)
Итого обязательства перед участниками договора	5 306 559	4 478 565
Задолженность по кредитам и займам, привлеченным для долевого строительства (Пояснение 4.6.)	-	-

В 2022 году была признана выручка от оказания услуг застройщика (вознаграждение) в размере фактически понесенных расходов (19 805 тыс. руб.)

Обеспечение исполнения обязательств по договорам ДДУ

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств Общества (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащие Обществу права аренды на земельный участок и строящийся на земельном участке объект.

Гарантийные обязательства

Обязательства Общества перед участниками договора, возникающие в случае, если объект построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, а также по возврату денежных средств и уплаты процентов в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства, покрываются гарантией качества, предусмотренной договором в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В соответствии с условиями договора участник долевого строительства вправе предъявить Обществу претензии по качеству объекта долевого строительства, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока:

- Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет.
- Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года.
- Указанные гарантийные сроки исчисляются с даты подписания передаточного акта.

Целевое использование денежных средств

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ Общество использует денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, только в определенных целях, установленных данным Федеральным законом. По мнению руководства Общества, у Общества отсутствует нецелевое использование денежных средств, полученных от участников долевого строительства.

5. Информация о связанных сторонах

Стороны обычно считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону, или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

В Пояснении 1 приводится информация о составе участников Общества по состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 гг.

В 2025 и 2024 годах связанными сторонами для Общества являлись:

№ п/п	Наименование/ ФИО	Характер связи
1.	Румянцев Сергей Александрович	Единоличный исполнительный орган ООО «Спортпроект»
2.	ООО «Управляющая компания «Динамо»	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов от уставного капитала ООО «Спортпроект»

В 2025 и в 2024 году Обществом были начислены проценты по займам, выданным ранее Генеральному директору на сумму 68 тыс. руб. (за каждый год).

Другие операции со связанными сторонами Обществом в 2025 и в 2024 гг. не проводились, за исключением выплаты заработной платы Генеральному директору в размере 1 310 тыс. руб. за 2025 год, 1 200 тыс. руб. за 2024 год.

Условия операций со связанными сторонами

Операции со связанными сторонами проводятся по фактической цене сделки, и условия по данным операциям могут отличаться от аналогичных условий операций с независимыми сторонами.

6. Условные факты хозяйственной жизни

Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

В России продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечает требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики в будущем будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Негативное влияние на российскую экономику продолжают оказывать санкции, введенные против России некоторыми странами, а также последствия эпидемии коронавируса COVID-19. Указанные последствия включают сильное падение цен на нефть, падение индексов деловой активности в ведущих промышленных странах, значительное усиление волатильности на мировых финансовых

рынках и существенное ослабление курса российского рубля к другим мировым валютам и, как следствие, замедление темпов роста российской и мировой экономики.

Меры по сдерживанию распространения COVID-19, принятые государством, оказали существенное влияние на работу многих компаний в Российской Федерации, в том числе ООО «Спецспортпроект», в частности были увеличены сроки строительство комплекса зданий и сооружений «Московской гребной базы «Динамо».

Вместе с этим отмечаются объективно положительные факторы для стройиндустрии: государственная поддержка строительной отрасли в Российской Федерации, включая программу льготного ипотечного кредитования с государственной поддержкой, привела к существенному увеличению количества выданных ипотечных кредитов, вследствие чего произошел существенный рост спроса и рост объёмов строительства жилой недвижимости, а также рост стоимости жилья.

Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества. Тем не менее будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Условные налоговые обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или, по существу, вступившее в силу на конец отчётного периода, допускает возможность разных трактовок применительно к сделкам и операциям Общества. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации постепенно усиливается, в том числе повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих чёткой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесены решения о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Общество в устоявшейся деловой практике придерживается принципов разумной осмотрительности при осуществлении операций с контрагентами на момент их проведения. Осуществляются проверки контрагентов в соответствии рекомендациями налоговых органов. Существует вероятность того, что в какой-то момент времени контрагент может перестать добросовестно выполнять свои налоговые обязательства. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надёжности.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании в значительной степени соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР). Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с не взаимозависимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между связанными сторонами Общества, определяются на основе фактической цены сделки. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надёжности.

Судебные разбирательства

Общество в устоявшейся деловой практике придерживается принципов добросовестного

исполнения деловых, финансовых, налоговых и иных обязательств. Однако, существует вероятность, что к Обществу, в ходе обычной деятельности, в том числе и по независящим от Общества обстоятельствам, могут поступать иски и иски требования.

Исходя из собственной оценки, а также консультаций внутренних и внешних профессиональных консультантов, руководство считает, что они не приведут к каким-либо значительным убыткам сверх суммы резервов, отражённых в настоящей бухгалтерской отчетности.

Соблюдение условий кредитных договоров

Общество должно выполнять определенные условия, преимущественно связанные с полученными кредитами и займами. Невыполнение данных условий может привести к негативным последствиям для Общества, включая увеличение расходов по заемным средствам и увеличения риска ликвидности.

По состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 гг. Обществом были соблюдены условия, предусмотренные кредитными договорами и договорами займов.

7. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Общество подвержено рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности. В соответствии со своей политикой Общество не осуществляет операции с производными инструментами. Генеральный директор Общества анализирует и утверждает политику управления указанными рисками, информация о которых приводится ниже.

Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость или будущие денежные потоки по финансовому инструменту будут колебаться вследствие изменений рыночных цен. Рыночный риск включает в себя три типа риска: процентный риск, валютный риск и прочие ценовые риски. Основные финансовые инструменты Общества, подверженные рыночному риску, включают в себя выданные займы, а также полученные кредиты и займы.

Процентный риск

Процентный риск – это риск того, что справедливая стоимость или будущие денежные потоки по финансовому инструменту будут колебаться вследствие изменений рыночных процентных ставок.

Общество использует заемное финансирование (Пояснение 4.6.), а также размещает финансовые вложения в виде выданных займов (Пояснение 4.2.). Общество руководствуется принципом разумной достаточности данного финансирования и использует ставки процента, которые являются наиболее привлекательными на рынке в момент привлечения заемных средств. Общество привлекает заемные средства, в основном, по фиксированным процентным ставкам. Степень риска изменения процентных ставок, которому подвергается Общество, является несущественной.

Валютный риск

Валютный риск – это риск того, что справедливая стоимость или будущие денежные потоки, связанные с подверженностью риску, будут колебаться вследствие изменений в валютных курсах.

Финансовое положение и денежные потоки Общества в незначительной степени подвергаются риску изменения обменных курсов валют. Операционная деятельность Общества осуществляется на территории Российской Федерации, и цены в договорах с покупателями и поставщиками установлены в российских рублях.

Прочие ценовые риски

Общество не подвержено риску колебания цен на фондовом рынке, поскольку не имеет краткосрочных и долгосрочных активов, предназначенных для продажи или удерживаемых до погашения, которые бы находились в обращении на открытом рынке.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск того, что Общество понесет финансовые убытки, поскольку контрагенты не выполняют свои обязательства по клиентскому договору. Общество подвержено кредитному риску, связанному с ее операционной деятельностью, в отношении выданных займов (Пояснение 4.2.), дебиторской задолженности (Пояснение 4.3.), а также в отношении денежных средств на счетах в кредитных учреждениях (Пояснение 4.4.).

Займы выданы преимущественно физическим лицам с хорошей кредитной историей. Общество оценивает кредитный риск в отношении финансовых вложений как низкий.

Дебиторская задолженность общества состоит преимущественно из задолженности дольщиков по договорам участия в долевом строительстве. Общество оценивает кредитный риск в отношении данной дебиторской задолженности как низкий.

В соответствии с условиями кредитных договоров основная часть денежных средств размещена на расчетных счетах, открытых в банке-кредиторе: АКБ "Абсолют Банк" (ПАО). Таким образом, Общество оценивает кредитный риск в отношении денежных средств и денежных эквивалентов как низкий.

Риск ликвидности

Общество осуществляет контроль над риском дефицита денежных средств, используя инструмент планирования текущей ликвидности.

Целью Общества является поддержание баланса между непрерывностью финансирования и гибкостью путем использования собственных средств и привлеченных кредитов и займов. Общество проанализировало концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой. Общество имеет доступ к источникам финансирования в достаточном объеме, а сроки погашения задолженности, подлежащей выплате в течение 12 месяцев, по договоренности с текущими кредиторами могут быть перенесены на более поздние даты.

8. События после отчетной даты

Как раскрыто в Пояснении 6, сильное негативное влияние на глобальную экономику и экономику Российской Федерации продолжает оказывать пандемия коронавируса COVID-19. В 2021 году продолжали действовать ограничительные меры для предотвращения распространения коронавирусной инфекции. Общество продолжает следить за развитием ситуации с пандемией COVID-19 и при необходимости примет дальнейшие меры в ответ на экономический кризис.

В случае возникновения существенной экономической и политической нестабильности в России, которая может негативно повлиять на деятельность и доходы Общества, предполагается принятие мер по антикризисному управлению с целью мобилизации бизнеса и максимального снижения возможности оказания негативного воздействия политической ситуации в стране и регионе на деятельность ООО «Спецспортпроект».

Общество расценивает данные события в качестве не корректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности. В настоящее время руководство Общества проводит анализ возможного

воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

У организации имеются банковские кредиты, однако вероятность увеличения процентной ставки в связи с повышением ключевой ставки ЦБ РФ Общество расценивает как маловероятное.

При подготовке бухгалтерской отчетности руководством Общества была принята во внимание текущая экономическая обстановка в мире с учетом наличия ряда неопределенностей. Руководство Общества придерживается принципа непрерывности деятельности при подготовке бухгалтерской отчетности.

Других каких-либо существенных событий и фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или финансовые результаты деятельности Общества, за период после отчетной даты и до даты подписания бухгалтерской отчетности Общества не произошло.

Генеральный директор _____ /Румянцев Сергей Александрович/

31 марта 2025 г.