

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

**3. Нематериальные активы**

**3.1. Наличие и движение нематериальных активов**

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

**3.2. Нематериальные активы, созданные организацией**

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

**3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы**

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

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

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

**3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы**

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

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

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

#### 4. Основные средства

##### 4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	(1 843)	-	-	-	311 352	(63 739)	311 352	(65 582)
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Здания	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	(1 843)	-	-	-	311 352	(63 739)	311 352	(65 582)
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

##### 4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	Изменения за период				На конец периода			
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	8 173	(4 746)	761	-	-	(1 917)	-	-	8 934	(6 662)	
	3а 2024 г.	8 173	(3 164)	-	-	-	(1 582)	-	-	8 173	(4 746)	
в том числе: Земельные участки	3а 2025 г.	8 173	(4 746)	761	-	-	(1 917)	-	-	8 934	(6 662)	
	3а 2024 г.	8 173	(3 164)	-	-	-	(1 582)	-	-	8 173	(4 746)	

##### 4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	248 041	3 427	5 009
в том числе:			
Земельные участки (ППА)	2 272	3 427	5 009
Здания	245 769	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	247 613	247 613
в том числе:			
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
Здания	-	247 613	247 613
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

##### 4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

##### 4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

	На начало года	Изменения за период	На конец периода
--	----------------	---------------------	------------------



## 5. Финансовые вложения

### 5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

## 6. Запасы

### 6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	834 093	-	26 037	(1 092 776)	-	-	X	X	14 967	-
	За 2024 г.	908 277	-	173 429	-	-	-	X	X	1 081 706	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	26 037	(11 070)	-	-	-	-	14 967	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Объекты недвижимого имущества для продажи	За 2025 г.	247 613	-	-	(247 613)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	247 613	-	-	-	-	-	-	-	247 613	-
Незавершенное строительство	За 2025 г.	834 093	-	-	(834 093)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	660 664	-	173 429	-	-	-	-	-	834 093	-

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

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

## 7. Дебиторская задолженность

### 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	93 060	-	31 588	-	(90 932)	-	-	-	33 716	-
	За 2024 г.	118 808	-	59 132	1 014	(85 894)	-	-	-	93 060	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	58 042	-	31 588	-	(89 397)	-	-	-	233	-
	За 2024 г.	117 259	-	26 132	-	(85 349)	-	-	-	58 042	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	988	-	-	-	(721)	-	-	-	268	-
	За 2024 г.	842	-	(867)	1 014	-	-	-	-	988	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	33 013	-	-	-	(565)	-	-	-	32 448	-
	За 2024 г.	-	-	33 013	-	-	-	-	-	33 013	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	1 016	-	-	-	(249)	-	-	-	767	-
	За 2024 г.	163	-	854	-	-	-	-	-	1 016	-
Итого	За 2025 г.	93 060	-	31 588	-	(90 932)	-	-	X	33 716	-
	За 2024 г.	118 808	-	59 132	1 014	(85 894)	-	-	X	93 060	-

### 7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	-	-	-	-	-	-
НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты	-	-	-	-	-	-

## 8. Обязательства

### 8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	18 266	1 866	-	(15 268)	-	(2 571)	2 293
	За 2024 г.	198 454	980	-	-	-	(2 168)	18 266
в том числе: Долгосрочные обязательства по аренде	За 2025 г.	2 998	-	-	-	-	(2 571)	427
	За 2024 г.	5 166	-	-	-	-	(2 168)	2 998
Обязательства с отсрочкой платежа	За 2025 г.	15 268	1 866	-	(15 268)	-	-	1 866
	За 2024 г.	14 288	980	-	-	-	-	15 268
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	958 614	312 477	-	(258 244)	-	2 571	1 015 418
	За 2024 г.	826 844	134 107	-	(4 505)	-	2 168	958 614
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	3 521	1 172	-	(2 271)	-	-	2 422
	За 2024 г.	3 191	2 271	-	(1 941)	-	-	3 521
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	253 590	-	-	(253 590)	-	-	-
	За 2024 г.	252 000	1 590	-	-	-	-	253 590
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	482	-	-	(482)	-	-	-
	За 2024 г.	-	482	-	-	-	-	482
Расчеты по аренде	За 2025 г.	2 169	2	-	(1 740)	-	-	3 002
	За 2024 г.	1 475	-	-	(1 475)	-	-	2 169
Краткосрочные займы	За 2025 г.	692 150	308 253	-	-	-	-	1 000 403
	За 2024 г.	565 900	126 250	-	-	-	-	692 150
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	5 969	3 050	-	-	-	-	9 019
	За 2024 г.	2 785	3 184	-	-	-	-	5 969
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	565	-	-	(161)	-	-	404
	За 2024 г.	1 494	161	-	(1 090)	-	-	565
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	169	-	-	(1)	-	-	168
	За 2024 г.	-	169	-	-	-	-	169
Итого	За 2025 г.	976 880	314 343	-	(273 512)	-	X	1 017 711
	За 2024 г.	1 025 298	135 087	-	(4 505)	-	X	976 880

### 8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	1 250	1 250	1 250
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 250	1 250	1 250

### 8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	527	1 377	698	731	475
	За 2024 г.	341	1 287	917	185	527
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	527	1 377	698	731	475
	За 2024 г.	341	1 287	917	185	527

### 9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	18 479	18 479	41 096
в том числе: ГЕФЕСТ-СТРОЙ ООО	18 479	18 479	41 096
Выданные - всего	302 400	302 400	302 400
в том числе: ПРЕЧИСТЕНКА 8 ООО	302 400	302 400	302 400

**10. Расходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	472	120
Затраты на оплату труда	4 580	5 979
Отчисления на социальные нужды	884	1 034
Амортизация	-	-
Прочие затраты	1 324	659
Итого по элементам	7 261	7 792
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	7 261	7 792

**Общество с ограниченной ответственностью  
«ЦентрЖилСервис-2010»**

ИНН 7704751609/КПП 770401001

**Пояснения  
к бухгалтерской (финансовой) отчетности  
ООО «ЦентрЖилСервис-2010» за 2025 год**

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «ЦентрЖилСервис-2010» за 2025 год, подготовленной в соответствии с федеральными стандартами.

Бухгалтерский учет Общества сформирован на основе правил бухгалтерского учета и отчетности, действующих в Российской Федерации, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, Федеральными стандартами и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов РФ с учетом правил и допущений, описанных в учетной политике Общества.

**1. Организация и основные виды деятельности**

Общество осуществляет следующие основные виды деятельности:

- 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Общество вправе осуществлять любые другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

Полное официальное наименование на русском языке	Общество с ограниченной ответственностью «ЦентрЖилСервис-2010»
Сокращенное официальное наименование на русском языке	ООО «ЦентрЖилСервис-2010»
Способ образования организации	Создание юридического лица
Дата государственной регистрации экономического субъекта	12.04.2010
ОГРН	1107746277319
Единоличный исполнительный орган по состоянию на 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2025 года	Генеральный директор Общества Пушкарев А.В.
Юридический адрес предприятия	119034, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, ул Пречистенка, д. 8, стр. 1
Фактический адрес предприятия	119034, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, ул Пречистенка, д. 8, стр. 1
ИНН/КПП	7704751609 / 770401001
Размер уставного капитала	310 810 тыс. руб.
Сведения об учредителях	ООО «Капитал» -100%
Бенефициар	Трубников Сергей Анатольевич -100%

Общество не имеет филиалов, представительств и обособленных структурных подразделений.

Общество применяет общую систему налогообложения.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период сотрудников Общества в 2025 году составила 2 человека.

**2. Учетная политика**

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами.

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена на основе учетной политики, утвержденной приказом генерального директора ООО «Капитал».

Введение в действие в 2025 году ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (далее – ФСБУ 4/2023) и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» (далее - ФСБУ 28/2023), не оказало существенного влияния на учетную политику, финансовое положение или финансовые результаты деятельности Общества, а также не привело к существенным изменениям в порядке ведения бухгалтерского учета. Составляющие бухгалтерской отчетности за 2025 год сформированы в соответствии с положениями ФСБУ 4/2023.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества исходило 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, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке. Детальная информация о непрерывности деятельности раскрыта в разделе 7 пояснений.

В бухгалтерской отчетности отражаются отдельными строками только существенные показатели. Показатель считается существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. Существенность показателя определяется как 10% от статьи отчетности, при этом статья отчетности в итоге бухгалтерского баланса должна превышать 10%. В отчете о финансовых результатах выручка и прочие доходы, составляющие 5% и более от общей суммы доходов организации за отчетный период, показываются по каждому виду в отдельности, а также соответствующая каждому виду доходов часть расходов.

Уровень существенности ошибки определяется исходя из процентного соотношения суммы искажения показателя бухгалтерской отчетности к валюте баланса за соответствующий отчетный период. Ошибка признается существенной, если она в отдельности приводит к изменению показателя отдельной строки бухгалтерской отчетности на 10% и более или валюты баланса на 10% и более процентов.

Событие после отчетной даты признается существенным, если независимо от положительного или отрицательного его характера для организации приводит к изменению показателя отдельной строки бухгалтерской отчетности на 10% и более или валюты баланса на 10% и более процентов.

### **Бухгалтерская отчетность**

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в автоматизированном режиме с применением программного комплекса «1С: Предприятие», что обусловило следующие особенности ее представления:

а) Бухгалтерская отчетность сформирована с применением программного комплекса «1С: Предприятие», в который разработчиком внедрены типовые формы, соответствующие образцам Приложений к ФСБУ 4/2023. Функциональные возможности системы не позволяют изменять нумерацию или состав этих утвержденных форм бухгалтерской (финансовой) отчетности.

б) В автоматически сформированных формах отчетности приведены пустые Приложения:

- 3 «Нематериальные активы»;
- 11 «Государственная помощь».

Показатели в бухгалтерском балансе приводятся в нетто-оценке, то есть за вычетом регулирующих величин (в частности, накопленной амортизации, накопленного обесценения, резервов под обесценение запасов, резервов по сомнительным долгам, резервов под обесценение финансовых вложений, других оценочных резервов), раскрываемых в пояснениях. Представление показателей в бухгалтерском балансе в нетто-оценке не является зачетом между этими показателями. Указанный выше порядок (прочерк) не распространяется на случаи, когда показатель в нетто-оценке равен нулю в результате применения регулирующих величин. Такие ситуации раскрыты в пояснениях к бухгалтерской отчетности.

При подготовке отчетности Общество применяет профессиональное суждение для определения состава, детализации и способа раскрытия информации в соответствии с критериями, установленными в Учетной политике Общества. В формах и Пояснениях раскрыта качественная информация в отношении статей и операций, которые, даже не достигая указанного количественного порога, являются существенными для формирования полного и непредвзятого представления о финансовом положении и результатах деятельности Общества.

### **Оценка активов и обязательств**

В бухгалтерской отчетности значения показателей представлены в тыс. руб., если не указано иное. Вычитаемые или отрицательные значения показателей приводятся в круглых скобках.

Оценка активов и обязательств произведена по фактическим затратам, за исключением активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости.

### **Основные средства**

В соответствии с п. 12 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Согласно п. 13 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» после признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Выбранный способ последующей оценки основных средств применяется по каждой группе основных средств.

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом.

Лимит стоимости основных средств составляет 100 000 (сто) тысяч рублей.

Организация проводит проверку основных средств и капитальных вложений на обесценение на 31 декабря отчетного года в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

### **Нематериальные активы**

В соответствии с ФСБУ 14/2022 «Учет нематериальных активов» Общество оценивает нематериальные активы по первоначальной стоимости по всем видам и группам.

Общество не признает в составе НМА активы, удовлетворяющие признакам НМА, с первоначальной стоимостью, которая не превышает 100 000 (сто) тысяч рублей.

Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом.

### **Запасы**

Учет сырья, материалов, готовой продукции, товаров и НЗП (далее – Запасы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы".

В соответствии с п. 3 ФСБУ 5/2019 запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев:

Запасами, в частности, являются:

Сырье и материалы;

Затраты в незавершенном производстве;

Незавершенные затраты по НИОКР;

Готовая продукция и товары для перепродажи;

Товары отгруженные;

Объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в

процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности Общества;  
Объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности Общества;

Прочие запасы и затраты.

В соответствии с п. 9 ФСБУ 5/2019 материально-производственные запасы учитываются по фактической себестоимости приобретения. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается все затраты на приобретение и приведение в состояние и местоположение, необходимые для потребления или использования (за минусом НДС и предоставленных скидок) (п. 10, 11, 12 ФСБУ 5/2019).

Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не использовать.

Запасы, приобретенные на условиях отсрочки более 12 месяцев если в договоре проценты по коммерческому кредиту не выделены, оценивать исходя из суммы денежных средств, которую бы уплатили продавцу без отсрочки (рассрочки). Разница между этой оценкой и номинальной стоимостью, подлежащей уплате продавцу, учитывается аналогично расходам по займу.

Единицей запасов является номенклатурный номер:

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином их выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

### **Аренда**

Общество при заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, оценивает указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно Федерального стандарта бухгалтерского учета «Бухгалтерский учет аренды» (ФСБУ 25/2018).

Общество признает право пользования активом и обязательство по аренде на дату предоставления предмета аренды.

Способы амортизации прав пользования арендой (ППА): линейный

Прядок определения сроков использования ППА: 1) срока аренды, если не предполагается переход права собственности на предмет аренды; 2) ожидаемого срока службы предмета аренды, если планируется переход права собственности на предмет лизинга.

Основание и порядок расчета процентной ставки: используется та процентная ставка, которая заложена в договоре аренды. Если определить процентную ставку, заложенную в договоре аренды не представляется возможным или является нерациональным, то используется ставку привлечения дополнительных заемных средств.

### **Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению данных активов и обязательств.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после

отчетной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода.

### **Признание доходов**

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 №). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

### **Признание расходов**

Порядок признания управленческих расходов: Управленческие расходы предназначены для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом.

Управленческие расходы отражаются полностью в отчете о финансовых результатах в качестве расходов в периоде их признания (не распределяются на остаток незавершенного производства) и ежемесячно полностью списываются в следующем порядке:

- Общество ежемесячно полностью списывают расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», в дебет счета 90 "Продажи" (субсчет 90.08 "Управленческие расходы").

### **Учет расходов по займам и кредитам**

Общество признает задолженность по полученным кредитам и займам в момент, когда она становится стороной по договору, предусматривающему принятие на себя соответствующего финансового обязательства.

Датой первоначального признания является: 1) для кредитов, овердрафтов и займов – дата фактического получения денежных средств; 2) для векселей – дата выдачи векселя; 3) для облигаций – дата размещения облигаций.

Задолженности Общества по полученным займам и кредитам подразделяются на краткосрочную и долгосрочную.

Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, являются:

1) проценты, причитающиеся к оплате организацией; 2) дополнительные расходы по займам и кредитам, непосредственно связанные с получением займов и кредитов.

Проценты, причитающиеся к оплате организацией, учитываются в составе прочих расходов и начисляются равномерно в течение всего срока действия долгового обязательства на конец каждого месяца пользования предоставленными денежными средствами.

Дополнительные расходы по займам и кредитам учитываются в составе прочих расходов и отражаются в бухгалтерском учете в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Проценты, причитающиеся к оплате Обществом по кредитам и займам, полученным на приобретение или создание инвестиционного актива, подлежат включению в стоимость инвестиционного актива.

### **Дебиторская задолженность**

Аналитический учет дебиторской задолженности осуществляется в разрезе контрагентов и типов договоров.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично в размере полной суммы дебиторской задолженности, признанной сомнительной.

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям. В случае наличия информации, с высокой степенью надежности, подтверждающей отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем Общества. Если на отчетную дату у Общества имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем Общества. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания, для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

### **Оценочные обязательства**

Общество создает резерв на оплату предстоящих отпусков. 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.

Вышеуказанные оценочные обязательства относятся на расходы по обычным видам деятельности.

### **Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль**

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

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

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т. е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании первичных учетных документов.

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

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

### **Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств**

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (на дату размещения), а также другие высоколиквидные финансовые вложения, имеющие короткий срок погашения (три месяца или менее на дату размещения) за исключением договоров займов, и отражает их по строке «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, относятся к денежным потокам от текущих операций. К таким денежным потокам относятся суммы направленных на уплату в бюджет и полученных из бюджета возмещений по косвенным налогам.

Проценты по депозитам сроком до 3-х месяцев отражаются в отчете о движении денежных средств в операционной деятельности, проценты по депозитам сроком свыше 3-х месяцев отражаются в отчете о движении денежных средств в инвестиционной деятельности.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- операции по краткосрочным кредитам и займам, полученным и погашенным в течение отчетного периода (за исключением процентов);
- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;
- суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и платежей поставщикам и подрядчикам.
- иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата.

### **3. Сопоставимые показатели отчетности**

#### ***Переход на ФСБУ 4/2023 Бухгалтерская (финансовая) отчетность***

Отчетность за 2025 год составлена с учетом применения новых форм отчетности, утвержденных ФСБУ 4/2023.

В связи с переходом на ФСБУ 4/2023, который не содержит переходных положений, требующих пересчета сравнительных показателей за прошлые периоды, переход осуществлен без пересчета данных за периоды. Применяя новые правила, активы и обязательства были перегруппированы, согласно новой структуре отчетности.

Наименование показателя	Код строки	Было	Стало
		Сумма на 31.12.2025 г.	Сумма на 31.12.2025 г.
<b>ПАССИВ</b>			
<b>V. Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиторская задолженность	1520	2 994	5 996
Прочие краткосрочные обязательства	1550	3 002	-

До 2025 года краткосрочные обязательства по аренде за 2023 г. и 2024 г. отражались в составе прочих обязательств по строке 1550. С отчетности за 2025 год эти обязательства отражаются по строке 1520.

#### 4. Пояснения к разделам бухгалтерского баланса и отчету о финансовых результатах

##### 4.1. Основные средства

Основные средства в организации представлены группами:

- Основные средства, пригодные к использованию
- Незавершенное строительство
- Право пользования активами
- Оборудование к установке

Балансовая стоимость основных средств в бухгалтерском балансе отражена по строке 1150 и по состоянию на 31 декабря представлена в таблице:

Наименование	Балансовая стоимость		
	На 31.12.2025 г. тыс. руб.	На 31.12.2024 г. тыс. руб.	На 31.12.2023 г. тыс. руб.
Основные средства, пригодные к использованию (здание)	245 769		
Незавершенное строительство	880 336	-	-
Авансы, выданные поставщикам на капитальные вложения	56 189	-	-
Оборудование к установке	8 707		
<b>Итого</b>	<b>1 193 273</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

В отчетности за 2024 г. и 2023 г. «долгосрочные активы к продаже» в сумме за 2024 г. - 1 081 706 тыс. руб. и 2023 г. – 908 277 тыс. руб. Обществом были учтены в составе оборотных активов по строке 1210 на основании ранее принятого руководителем решения об их продаже. В связи с чем впоследствии был заключен Договор купли-продажи будущей недвижимости №ПР8-02 от 25.11.2020 г. о продаже нежилых помещений, входящих в состав здания, являющегося объектом культурного наследия (далее – ОКН), и получен от покупателя аванс на сумму 304 308 тыс. руб.

14.03.2024 г. Департамент культурного наследия г. Москвы издал Приказ за № 69 о запрете деления ОКН, его частей либо этажей на изолированные помещения. Издание данного акта повлекло невозможность исполнения Обществом условий Договора купли-продажи будущей недвижимости №ПР8-02 от 25.11.2020 г. и, как следствие, договор был расторгнут 15.08.2025 г., полученный от покупателя аванс в сумме 304 308 тыс. руб. был возвращен последнему в полном размере.

Исходя из обстоятельств, указанных выше, в отчетности за 2025 г. недвижимость из категории «долгосрочные активы к продаже» переведена в категорию «основные средства» и учтена по строке 1150.

Движение и наличие основных средств и соответствующего накопленного износа представлено в Таблице 4.1 «Наличие и движение основных средств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

В составе основных средств учтены суммы авансов, оплаченных поставщикам на капитальные вложения, в соответствии с п. 10 а) ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

Показатель	На 31.12.2025 г. тыс. руб.	На 31.12.2024 г. тыс. руб.	На 31.12.2023 г. тыс. руб.
СМР вне генподряда	16 263	-	-
СМР генподрядчик	15 116	-	-
Проектные и изыскательские работы	24 810	-	-
<b>Итого</b>	<b>56 189</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Информация о движении и наличии объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации и т.п. основных средств представлена в Таблице 4.5. «Капитальные вложения в основные средства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Основные средства в организации не включают в себя объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, т.е. не подлежат амортизации.

При проведении процедуры по выявлению признаков обесценения основных средств и капитальных вложений, обесценения не выявлено.

#### 4.2. Аренда

Общество арендует по договору аренды земельный участок

Арендванный земельный участок, на котором находится здание, признан как предмет аренды в качестве права пользования активом и признано обязательство по аренде. Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации. Переход права собственности на предмет аренды не предусмотрен. Срок полезного использования права пользования аренды не превышает срок аренды по договору. Проценты по арендному обязательству начисляются ежеквартально. Процентная ставка, по которой начислялись проценты, сопоставима со ставкой, по которой Общество привлекает заемные средства - 0,5%.

В 2025 году в связи с увеличением арендных платежей был произведен перерасчет арендных платежей на 762 тыс. руб. Ставка дисконтирования осталась без изменения.

Наименование	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
<b>Права пользования активами в отношении</b>			
Аренда			
Земельный участок	8 934	8 172	8 172
<b>Накопленная амортизация в отношении</b>			
Аренда			
Земельный участок	6 662	4 745	3 163
<b>Итого право пользования активами строка 1150</b>	<b>2 272</b>	<b>3 427</b>	<b>5 009</b>
Долгосрочное обязательство по лизингу строка 1450	427	2 998	5 166
Краткосрочное обязательство по лизингу строка 1520	3 002	-	-
Прочие краткосрочные обязательства строка 1550	-	2 169	1 475
<b>Итого обязательство по лизингу</b>	<b>3 429</b>	<b>5 167</b>	<b>6 641</b>

Движение и наличие предметов аренды представлена в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме 4.2. «Наличие и движение прав пользования активами»

#### 4.3. Запасы

В связи с переводом недвижимости из категории долгосрочных активов к продаже в основные средства в бухгалтерском балансе на 31 декабря 2025 года запасы по строке 1210 остатков не имеют.

Запасы	Балансовая стоимость		
	На 31.12.2025 г. тыс. руб.	На 31.12.2024 г. тыс. руб.	На 31.12.2023 г. тыс. руб.
Объекты недвижимого имущества для продажи	-	247 613	247 613
Незавершенное строительство	-	834 093	660 664
Сырье и материалы	14 967	-	-
Итого	14 967	1 081 706	908 277

Данные по забалансовым счетам, относящимся в ТМЦ, отражены в таблице ниже, тыс. руб.:

Наименование показателя	Сумма		
	на 31.12.2025г.	на 31.12.2024г.	на 31.12.2023г.
Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации (счет МЦ_04)	433	1	1

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 6.1 «Наличие и движение запасов» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

#### 4.4. Дебиторская задолженность

Из дебиторской задолженности строка 1250 исключена сумма оплаченных авансов поставщикам на капитальные вложения в размере 56 189 тыс. руб. на основании п. 10 а) ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» и отражена по строке 1150 «Основные средства».

На 31.12.2025 г. числится дебиторская задолженность в сумме 33 716 тыс. руб.

Расшифровка дебиторской задолженности (стр.1230 Бухгалтерского баланса):

Наименование	На 31.12.2025 г. тыс. руб.	На 31.12.2024 г. тыс. руб.	На 31.12.2023 г. тыс. руб.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	233	58 042	117 259
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	32 448	33 014	-
Расчеты по налогам и сборам	-	-	544
Сальдо по ЕНС	767	1 016	163
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	268	988	842
<b>Итого дебиторская задолженность</b>	<b>33 716</b>	<b>93 060</b>	<b>118 808</b>

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 7.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. В оборотах не включена дебиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

#### 4.5. Денежные средства и их эквиваленты

Бухгалтерском балансе по строке 1250 «Денежные средств и денежные эквиваленты» отражены:

- Денежные средства на расчетных счетах организации в валюте РФ
  - Денежные средства на депозитных счетах организации сроком не более 91 дня
- Сопоставимость денежных средств в бухгалтерском балансе и отчете о движении денежных средств.

Бухгалтерский баланс	Отчет о движении денежных средств
Графа 5 статьи 1250 «Денежные средства» на конец отчетного периода	Графа 3 статьи 4450 Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода
6 762	6 762
Графа 4 статьи 1250 «Денежные средства» на конец отчетного периода	Графа 3 статьи 4500 Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода
21	21

В ОДДС прочие поступления (Код строки 4119) по текущим операциям включали следующие доходы:

Прочие поступления	На 31.12.2025 г., тыс. руб.	На 31.12.2024 г., тыс. руб.
Проценты по депозитным счетам	1 021	388
Налог на добавленную стоимость свернуто	27 998	6 981
<b>Итого прочие платежи</b>	<b>29 019</b>	<b>7 369</b>

В ОДДС прочие платежи (Код строки 4129) по текущим операциям включали следующие расходы:

Прочие платежи	На 31.12.2025 г., тыс. руб.	На 31.12.2024 г., тыс. руб.
Расчеты с подотчетными лицами	140	120
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	49	41
Штрафы, пени, неустойки по договорам	50	171
<b>Итого прочие платежи</b>	<b>239</b>	<b>332</b>

#### 4.6. Капитал

По состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 г. размер долей Общества состоит из следующих долей участников:

Наименование участника	на 31.12.2025 г.		на 31.12.2024 г.		на 31.12.2023 г.	
	доля, %	тыс. руб.	доля, %	тыс. руб.	доля, %	тыс. руб.
КАПИТАЛ ООО	100	310 810	100	310 810	100	310 810

#### Добавочный капитал

Наименование	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2023 г.
Добавочный капитал	82 017	82 017	82 017

Уставный капитал Общества полностью оплачен. По состоянию на 31.12.2025 г. составляет 310 810 тыс. руб.

На отчетную дату добавочный капитал составляет 82 017 тыс. руб. Изменений в добавочном капитале не производилось.

Чистые активы Общества на 31 января составляют:

	Сумма на 31.12.2025 г.,	Сумма на 31.12.2025 г.,	Сумма на 31.12.2025 г.,

	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
Чистые активы	283 380	290 881	294 250

#### 4.7. Заемные средства

Заемные средства по состоянию на 31 декабря включали:

Краткосрочные заемные средства составили строка 1510 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:

Наименование	Остаток займов на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Остаток займов на 31.12.24 г., тыс. руб.	Остаток займов на 31.12.23 г., тыс. руб.	Годовая процентная ставка	Срок погашения
Краткосрочные займы	1 000 403	692 150	565 900	0,5	До 1 года
Проценты по краткосрочным займам	9 019	5 969	2 785	X	X
Итого заемные средства	1 009 422	698 119	568 685	X	X

В 2025 году Общество получило займов от основной организации на общую сумму 308 253 тыс. руб.

#### Обязательства

##### Отложенные налоговые обязательства

Суммы отложенного налогового обязательства отражены в составе долгосрочных обязательств по строке 1420 бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства».

Наименование	На 31.12.2025 г., тыс. руб.	На 31.12.2024 г., тыс. руб.	На 31.12.2023 г., тыс. руб.
Внеоборотные активы	2 475	1 479	-
Кредиторская задолженность	4	8	13
Основные средства	7 261	8 010	5 934
Итого	9 740	9 497	5 947

##### Прочие долгосрочные обязательства

В составе прочих обязательств в бухгалтерском балансе по строке 1450 «Прочие долгосрочные обязательства» отражены обязательства, которые разделены на краткосрочные со сроком погашения до 12 месяцев и долгосрочные со сроком погашения свыше 12 месяцев.

Наименование	На 31.12.2025 г., тыс. руб.	На 31.12.2024 г., тыс. руб.	На 31.12.2023 г., тыс. руб.
Долгосрочные обязательства по аренде	427	2 998	5 166
Обязательства с отсрочкой платежа	1 866	15 268	14 288
Итого прочие долгосрочные обязательства	2 293	18 266	19 454

##### Кредиторская задолженность

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 8.1 «Наличие и движение обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. В оборотах не включена

кредиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

Структура кредиторской задолженности, отраженной по строке 1520 бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность»

Наименование	На 31.12.2025 г., тыс. руб.	На 31.12.2024 г., тыс. руб.	На 31.12.2023 г., тыс. руб..
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2 422	3 521	3 190
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	253 589	252 000
Расчеты по налогам и сборам	404	565	1 494
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	168	169	-
Обязательство по аренде	3 002	-	-
<b>Итого кредиторская задолженность</b>	<b>5 996</b>	<b>257 844</b>	<b>256 684</b>

По строке 1520 «Краткосрочные обязательства по аренде отражены обязательства со сроком погашения менее 12 месяцев.

Структура прочих краткосрочных обязательств по строке 1550 бухгалтерского баланса:

Наименование	На 31.12.2025 г., тыс. руб.	На 31.12.2024 г., тыс. руб.	На 31.12.2023 г., тыс. руб.
Обязательство по аренде	-	2 169	1 475
Обязательство с отсрочкой платежа	-	482	-
<b>Итого прочие краткосрочные обязательства</b>	<b>-</b>	<b>2 651</b>	<b>1 475</b>

### Оценочные обязательства

В Обществе создаются резервы в отношении предстоящих расходов по оплате отпусков работников и отражаются по строке 1540 бухгалтерского баланса «Оценочные обязательства».

Вид оценочного обязательства	Остаток на 31.12.2023 г. тыс. руб.	Признано за 2024 г. тыс. руб..	Списано как избыточная сумма на 31.12.2024 г. тыс. руб.	Погашено за 2024 г. тыс. руб.	Остаток на 31.12.2024 г. тыс. руб.	Признано за 2025 г. тыс. руб.	Списано как избыточная сумма на 31.12.2025 г. тыс. руб.	Погашено за 2025 г. тыс. руб.	Остаток на 31.12.2025 г. тыс. руб.
Сумма оценочного обязательства	290	1 100	(157)	(786)	447	1 162	(623)	(591)	395
Сумма страховых взносов обязательства	51	187	(27)	(131)	80	215	(108)	(107)	80
<b>Итого оценочных обязательств</b>	<b>341</b>	<b>1 287</b>	<b>(187)</b>	<b>(917)</b>	<b>526</b>	<b>1 377</b>	<b>(731)</b>	<b>(698)</b>	<b>475</b>

Наличие и движение оценочных обязательств на 31.12.2025 г. отражено в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 8.3. «Оценочные обязательства»

### **4.8. Доходы и расходы, нераспределенная прибыль**

Информация о выручке от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходов

Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг в 2025 г. и 2024 г. у Общества отсутствовала в виду того, что осуществляет долгосрочные капитальные вложения, что и отражено по строке 2110 отчета о финансовых результатах.

Структура коммерческих расходов, отраженных по строке 2210 отчета о финансовых результатах:

Наименование	За 2025 г., тыс. руб.	За 2024 г., тыс. руб.
Маркетинговые услуги	216	91
Расходные материалы	25	7
<b>Итого по строке 2110 «Коммерческие расходы»</b>	<b>241</b>	<b>98</b>

*Структура управленческих расходов, отраженной по строке 2220 отчета о финансовых результатах:*

Наименование	За 2025 г., тыс. руб.	За 2024 г., тыс. руб.
Оплата труда	4 580	5 978
Страховые взносы на оплату труда	884	1 034
Аудиторский услуги	238	99
Юридические услуги	670	450
Обслуживание ИТ инфраструктуры	133	43
Расходы по содержанию офиса	514	90
<b>Итого по строке 2220 «Управленческие расходы»</b>	<b>7 019</b>	<b>7 694</b>

Информация о себестоимости произведенных и реализованных в отчетном периоде товаров (работ, услуг) в разрезе элементов затрат представлена в Таблице 10 «Расходы по обычным видам деятельности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

*Структура процентов к получению, отраженной по строке 2320 отчета о финансовых результатах:*

Наименование	За 2025 г., тыс. руб.	За 2024 г., тыс. руб.
Проценты по депозитным счетам	1 021	388
<b>Итого по строке 2320 «Проценты к получению»</b>	<b>1 021</b>	<b>388</b>

*Структура процентов к уплате, отраженной по строке 2330 отчета о финансовых результатах:*

Наименование	За 2025 г., тыс. руб.	За 2024 г., тыс. руб.
Проценты по договорам займов	562	219
Процентный расход по на объекты ППА	19	32
<b>Итого по строке 2330 «Проценты к уплате»</b>	<b>581</b>	<b>251</b>

*Структура прочих доходов, отраженных по строке 2340 отчета о финансовых результатах:*

Наименование	За 2025 г., тыс. руб.	За 2024 г., тыс. руб.
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	-	1 014
Оценочные обязательства по оплате труда	731	185
<b>Итого по строке 2340 «Прочие доходы»</b>	<b>731</b>	<b>1 199</b>

*Структура прочих расходов, отраженных по строке 2350 отчета о финансовых результатах:*

Наименование	За 2025 г., тыс. руб.	За 2024 г., тыс. руб.
Амортизация	3 760	1 582
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	50	172
Списание дебиторской задолженности	-	259
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	49	41
Налоги, списанные на расходы	19	16
<b>Итого по строке 2350 «Прочие расходы»</b>	<b>3 878</b>	<b>2 070</b>

### Расчеты по налогу на прибыль

Информация о прибыли до налогообложения, текущем налоге на прибыль, изменении отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, а также иных суммах, относимых за счет прибыли за отчетный период представлена в отчете о финансовых результатах.

В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются развернуто.

В таблице ниже представлена информация об изменении отложенного налога на прибыль за отчетный период по источникам возникновения налогооблагаемых и временных разниц.

Отложенные налоговые активы:

Наименование	На 31.12.2024 г.	Изменение за период	На 31.12.2025 г.
Кредиторская задолженность	-	1	1
Оценочные обязательства и резервы	132	(13)	119
Расходы будущих периодов	22 037	-	22 037
Убытки прошлых лет	13 111	2 540	15 651
Арендные обязательства	1 407	182	1 589
<b>Итого</b>	<b>36 687</b>	<b>2 710</b>	<b>39 397</b>

Отложенные налоговые обязательства:

Наименование	На 31.12.2024 г.	Изменение за период	На 31.12.2025 г.
Внеоборотные активы	1 479	997	2 475
Кредиторская задолженность	8	(5)	4
Основные средства	8 010	(749)	7 261
<b>Итого</b>	<b>9 497</b>	<b>243</b>	<b>9 740</b>

Текущий налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Наименование	2025 г.	2024 г.
Бухгалтерская прибыль до налогообложения	(9 967)	(8 526)
Доходы, облагаемые по ставке 20%	-	(8 526)
Доходы, облагаемые по ставке 25%	(9 967)	-
Условный доход по налогу на прибыль	2 492	1 705
<b>Постоянные налоговые расходы:</b>	<b>(26)</b>	<b>(1 986)</b>
по расходам, не учитываемым для целей налогообложения	(26)	(1 986)
<b>Постоянные налоговые доходы:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
по доходам, не учитываемым для целей налогообложения	-	-
(Уменьшение)/Увеличение отложенного налогового актива	2 709	8 707

(Увеличение)/уменьшение отложенного налогового обязательства:	243	3 550
<b>Итого</b>	<b>2 466</b>	<b>5 157</b>
Эффект от изменения ставки по налогу на прибыль	-	(281)
Итого отложенный налог на прибыль	2 466	5 157
<b>Итого текущий налог на прибыль</b>	<b>-</b>	
<b>Итого налог на прибыль</b>	<b>2 466</b>	<b>5 157</b>

Чистая прибыль (стр. 2400 Отчета о финансовых результатах), тыс. руб.:

<b>2025 г.</b>	<b>2024 г.</b>
(7 501)	(3 369)

## 5. Информация о связанных сторонах

В пояснениях к бухгалтерской (финансовой) отчетности раскрывается информация о связанных сторонах, согласно п.11 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах».

К операциям со связанными сторонами, в основном, относятся финансовые операции, включая получение займов.

Перечень субъектов, осуществляющих контроль или оказывающих значительное влияние, прямо или косвенно, на деятельность ООО «ЦентрЖилСервис-2010»:

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
<b>Дочерние хозяйственные общества</b>					
1.	ООО «Капитал»	119034, Город Москва, ул. Пречистенка, д. 8, стр. 1	Обществу принадлежит более 50% уставного капитала ООО «ЦЖС-2010»	100%	-
<b>Основной управленческий персонал</b>					
2.	Пушкарев Александр Владимирович	РОССИЯ, Саратовская область, район Марковский муниципальный, с. Караман, Центральная, д. 4	Генеральный директор Общества	-	-
<b>Другие связанные стороны</b>					
3.	ООО "ПрофТехКонтракт"	123112, Москва г, наб. Пресненская, д. 12, этаж 45, ком./офис 11/2С	ООО «ПТК» принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
4.	ООО "Автомобильные дороги Пскова"	180019 Псковская обл. Г. Псков ул. Текстильная, 7	ООО "Автомобильные дороги Пскова" принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
5.	ООО "ФЕНИКС"	197341 г Санкт-Петербург пр-кт Коломяжский, 33 / К. 2 литер А 353 Осмотреть помещ 70-Н	ООО "ФЕНИКС" принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
6.	ООО "УК "КОЛОМЯЖСКИЙ"	197341 г Санкт-Петербург пр-кт Коломяжский, 27А 279 Осмотреть	ООО "УК "КОЛОМЯЖСКИЙ" принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
		помещ 27н			
8.	ООО «Старопетровский-10»	125167, Москва г, Ленинградский пр-кт, дом № 37, корпус 3, помещение XIII, комната 4	ООО " Старопетровский-10» принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-

*Операции со связными сторонами:*

Наименование	Вид операции	Условия и сроки завершения расчетов	На 31 декабря 2025 г., тыс. руб.	На 31 декабря 2024 г., тыс. руб.
ООО "Капитал» (займодавец)	Получен краткосрочный заем	Согласно договорам, оплата денежными средствами в конце срока	1 000 403	692 150

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу:

Краткосрочные вознаграждения управленческому персоналу	За 2025 г.	За 2024 г.
Оплата труда	6 827	5 950
НДФЛ	1 007	921
Страховые взносы	1 156	1 121
<b>Итого</b>	<b>8 990</b>	<b>7 992</b>

## 6. События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты у Общества не было.

## 7. Информация по прекращаемой деятельности

У Общества нет прекращаемой деятельности в отчетном периоде.

## 8. Допущения о непрерывности деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена на основании принципа непрерывности деятельности, который предполагает, что общество сможет реализовать свои активы и выполнять свои обязательства в ходе своей обычной деятельности в обозримом будущем. У Общества отсутствует намерение по ликвидации.

В 2025 году деятельность Обществом не прекращалась.

Общество получает убытки по текущей деятельности в виду того, что на период реконструкции здания отсутствуют доходы. Убытки в 2025 г. составили 6 118 тыс. руб.; в 2024 г. – 3 369 тыс. руб.

Величина чистых активов на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. составила 284 763 тыс. руб., 290 881 тыс. руб. и 294 250 тыс. руб. соответственно.

Убытки возникают из-за того, что Общество осуществляет капитальные вложения с длительным производственным циклом при отсутствии доходов.

Значительная доля текущих обязательств Общества составляет задолженность перед связанными сторонами. У Общества имеется достаточное количество ликвидных активов, при реализации которых могут быть исполнены все обязательства.

Данные события в совокупности с другими показателями финансово-хозяйственной деятельности Общества указывают на отсутствие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем.

С учетом проведенного анализа и предпринимаемых мер руководство имеет достаточные основания ожидать, что Общество будет располагать необходимыми ресурсами для продолжения деятельности в течение как минимум следующих 12 месяцев и что составление Обществом отчетности исходя из допущения о непрерывности деятельности является обоснованным.

Руководитель

Пушкарев А.В.

**31 марта 2026 г.**