

Пояснительная записка к годовой бухгалтерской

отчетности за 2025 год

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности (Федеральный закон от 06.12.2011г. N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность". (Приказ Минфина РФ от 04.10.2023г. № 157н).

Общие сведения

1. Полное наименование юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью «Строй Капитал». Сокращенное наименование юридического лица: ООО «Строй Капитал» (далее - Общество)
2. Юридический адрес: 143513, Московская область, м.о. Истра, д.Рождествено, территория Строй Капитал, здание 1
3. Дата государственной регистрации: 06 июня 2006 года, основной государственный регистрационный номер 1067746672839. ИНН 7729549578, КПП 501701001.
4. Правовое положение ООО "Строй Капитал" определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью", прочим Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.
5. На текущую дату действует Устав ООО "Строй Капитал" в Редакции №11, утвержденный Решением № 2 Единственного участника от 27.01.2026г., зарегистрированный в ЕГРЮЛ 04.02.2026г., внесены изменения в Устав в части наименования ЕИО Общества.
В соответствии с действующей редакцией Устава, органами управления Обществом являются:
 - высший орган управления - общее собрание участников
 - единоличный исполнительный орган - Директор, избираемый очередным общим собранием Участников на 3 года
6. С 07.02.2026г. и по 06.02.2029г. Директор ООО "Строй Капитал" Коновалов Алексей Валентинович назначен на должность решением единственного участника № 01 от 20.01.2026г., удостоверенного Нотариусом Федоровой Людмилой Николаевной (Свидетельство об удостоверении решения единственного участника юридического лица № 77 АД 9453412).
С 07.02.2023г. по 06.02.2026г. Генеральным директором Общества являлся Коновалов Алексей Валентинович, назначенный Решением единственного участника №1 от 18.01.2023г.
7. Уставный капитал Общества в течении 2023 и 2024 г.г. не менялся и составляет, по состоянию на:
31.12.2025г. 4.952.241. тыс. рублей;
31.12.2024г. 4.952.241. тыс. рублей;
31.12.2023г. 4.952.241. тыс. рублей;
8. По состоянию на 31.12.2023г., 31.12.2024г. и 31.12.2025г. доля в уставном капитале ООО «Строй Капитал» в размере 100% входила в состав имущества Закрытого комбинированного паевого инвестиционного фонда находящегося под доверительным управлением Управляющей компании (российское акционерное общество), 17.05.2023г. произошла смена Управляющей компании (российское общество с ограниченной ответственностью)
9. Общество имеет долю в Уставном капитале дочерней компании - российского общества с ограниченной ответственностью, размер доли в УК 93,97%.
10. С 2012 года Общество создало обособленное подразделение в г. Москва (Варшавское ш, д.95, к.1) действующее по настоящее время;
С 2026 года Общество создало новое обособленное подразделение в г. Москва (Сергея Макева, д.13).
11. Основными видами деятельности Общества являются: сдача внаем собственного и арендованного нежилого недвижимого имущества; техническая и коммерческая эксплуатация зданий, капиталовложения в собственность. Общество подрядным способом осуществляет строительство, ремонт и модернизацию зданий и сооружений.
12. Среднесписочная численность за 2025 год составила 98 человек. Численность работающих по состоянию на 31.12.2025 - 122 человека;
Среднесписочная численность за 2024 год составила 98 человек. Численность работающих по состоянию на 31.12.2024 - 125 человек;
Среднесписочная численность за 2023 год составила 97 человек. Численность работающих по состоянию на 31.12.2023 - 129 человек;
13. Сведения об аудиторской компании:
Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская служба «РЦБ-Деловая Перспектива» Ассоциации "Содружество". Основной регистрационный номер в Реестре аудиторов и аудиторских организаций 11906082854.
14. Все расчеты, стоимостные показатели в настоящей пояснительной записке приведены в тыс. руб. РФ.

Основные элементы учетной политики Общества

I Учетная политика для целей бухгалтерского учета

1. Основные моменты УП:

- 1.1. Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется бухгалтерией - самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера.
- 1.1.1. К расходам, которые формируют себестоимость продаж относятся расходы, непосредственно связанные с основным производственным процессом. В состав указанных расходов входят:
 - Заработная плата основного (производственного) персонала, страховые взносы;
 - Коммунальные расходы, услуги охраны и прочие услуги сторонних организаций, непосредственно связанные с основным производственным процессом;
 - расходы на ремонт и эксплуатацию объектов инвестиционной недвижимости;
 - прочие расходы, непосредственно связанные с основным производственным процессом.Указанные расходы отражаются в Отчете о финансовых результатах по строке 2120 "Себестоимость продаж"
- 1.1.2. К управленческим расходам относятся:

Общество с ограниченной ответственностью "Строй Капитал", ИНН 7729549578

- Заработная плата управленческого персонала, страховые взносы;
- амортизационные отчисления по оборудованию, не используемому в основном производственном процессе;
- прочие расходы, непосредственно не связанные с основным производственным процессом.

Указанные расходы отражаются в Отчете о финансовых результатах по строке 2220 "Управленческие расходы"

2. Начиная с 01.01.2025 г. Общество применяет положения ФСБУ 4/2023 ""Бухгалтерская (финансовая) отчетность"

Бухгалтерская отчетность рассматривается как единое целое, совокупность, комплект взаимосвязанных составляющих ее. Обязанность по раскрытию бухгалтерской отчетности считается исполненной, только если отчетность раскрыта в составе, который установлен Законом о бухучете и ФСБУ 4/2023 (Информационное сообщение Минфина России от 26.03.2024 N ИС-учет-50).

К бухгалтерской отчетности предъявляется требование о достоверности. Конкретизированы условия достоверности. К ним относятся, в частности, следующие (п. 69 ФСБУ 4/2023):

- информация в отчетности формируется согласно федеральным и отраслевым стандартам и систематизировать в соответствии с требованиями Закона "О бухгалтерском учете" и ФСБУ 4/2023;
- в отчетности раскрываются существенная информация. Порог существенности принятый Обществом 5%.

3. Начиная с 01.01.2022 г. Общество применяет положения ФСБУ 6/2020 "Основные средства"

- 3.1. Лимит стоимости основных средств устанавливается 100.000 рублей за единицу, объекты со стоимостью ниже лимита списываются в расходы.
- 3.2. Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании профессионального суждения исходя из реального ожидаемого срока службы.
- 3.3. Основные средства классифицируются по видам: Здания, Сооружения, Машины и оборудование (кроме офисного), Офисное оборудование, Транспортные средства, Производственный и хозяйственный инвентарь.
- 3.4. Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств - "Инвестиционная недвижимость". Отнесение объектов основных средств в группу Инвестиционной недвижимости производится на основании Профессионального суждения.

Перевод объектов основных средств в группу основных средств „Инвестиционная недвижимость" или исключение из нее должно проводиться в отношении объектов недвижимости (части объекта недвижимости), а также движимого имущества, составляющего с указанными объектами единые имущественные комплексы, используемые с целью получения платы за пользование имуществом (арендной платы) и (или) увеличения стоимости недвижимого имущества, в случае изменения назначения их использования.

Основные средства, не включенные в группу Инвестиционная недвижимость относятся к группе Основные средства организации для обеспечения деятельности.

Незавершенные капитальные вложения не могут быть отнесены к инвестиционной недвижимости до момента ввода в эксплуатацию.
- 3.5. На основании профессионального суждения Обществом принято решение признать в составе инвестиционной недвижимости:
 - основные средства, входящие в гостиничный комплекс;
 - основные средства, входящие в многофункциональный торгово-офисный центр;
 - права пользования активом (ППА), вытекающие из договоров аренды земельных участков и объектов водопользования, расположенных на территории гостиничного комплекса и договора аренды здания.
- 3.6. После признания все объекты основных средств (за исключением объектов, включенных в группу Инвестиционная недвижимость) оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Объекты основных средств, включенные в группу Инвестиционная недвижимость, оцениваются по справедливой стоимости.
- 3.7. Переоценка объектов основных средств, входящих в группу Инвестиционная недвижимость проводится по состоянию на 31 декабря отчетного года. Первоначальная стоимость объекта инвестиционной недвижимости (в том числе ранее переоцененная) пересчитывается таким образом, чтобы она стала равной его справедливой стоимости. Для определения справедливой стоимости используются данные отчета независимого оценщика.

Оценка объектов Инвестиционной недвижимости, являющихся Правом пользования активом, производится Обществом самостоятельно на основании имеющихся данных и исходя из оставшегося срока полезного использования такого актива.
- 3.8. Стоимость основных средств погашается посредством амортизации, при этом не подлежит амортизации: инвестиционная недвижимость, оцениваемая по справедливой стоимости, основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (в частности, земельные участки).

Начисление амортизации по основным средствам производится независимо от результатов деятельности Общества в отчетном периоде.
- 3.9. Общество сохраняет ранее применяемый метод начисления амортизации по основным средствам - линейный, дата начала начисления амортизации - с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете; дата прекращения начисления амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.
- 3.10. Ликвидационной стоимостью объекта основных средств считается величина, которую Общество получило бы в случае выбытия данного объекта (включая стоимость материальных ценностей, остающихся от выбытия) после вычета предполагаемых затрат на выбытие, причем объект основных средств рассматривается таким образом, как если бы он уже достиг окончания срока полезного использования и находился в состоянии, характерном для конца срока полезного использования.

Ликвидационная стоимость объектов основных средств Обществом принята равной нулю, так как возможный доход в случае выбытия/ликвидации на текущий момент не может быть определен.
- 3.11. Срок полезного использования и способ начисления амортизации (далее - элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости Общество принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации.
- 3.12. Общество проводит проверку на обесценение основных средств и капитальных вложений один раз в год, на 31 декабря. Признаки обесценения - резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, простой. При наличии таких признаков Общество будет уменьшать балансовую стоимость вышеуказанных активов до рыночной стоимости за минусом затрат на выбытие. Убыток от обесценения будет отнесен в прочие расходы.

- 3.13. Существенные по величине затраты Общества на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев (ранее - относились на расходы периода) признаются отдельными объектами основных средств. Уровень существенности принятый Обществом 60% от первоначальной стоимости ОС;

4. Начиная с 01.01.2022 г. Общество применяет положения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды".

4.1. Общество - Арендодатель

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета финансовой аренды. Данная классификация производится Обществом на основании профессионального суждения.

4.2. Общество - Арендатор

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета долгосрочной аренды или объектов учета краткосрочной аренды. Данная классификация производится Обществом на основании профессионального суждения на основании срока действия договоров и дальнейших намерений Общества.

Первоначальная оценка права пользования активом при долгосрочной аренде производится на основании первоначальной оценки обязательства по аренде с учетом уплаченного арендодателю аванса и аналогичных платежей. Первоначальная оценка обязательства по аренде представляет собой приведенную стоимость будущих арендных платежей, для определения которой используется ставка дисконтирования, заложенная в долгосрочном договоре аренды. Если указанную ставку невозможно определить, то для расчета используется ставка процента, под которую Общество привлекает (или может привлечь) финансирование на дату расчета. Если эту ставку невозможно определить, то для расчета используется ключевая ставка Банка России на соответствующую дату.

На основании профессионального суждения Обществом принято решение квалифицировать договоры аренды земельных участков, водных объектов и помещений как долгосрочные и признать в учете право пользования активом и обязательства по арендным платежам.

Приведенная стоимость арендных платежей рассчитывается с применением ставки дисконтирования (ключевая ставка ЦБ на 01 января). Денежные потоки рассчитаны исходя из сроков окончания указанных договоров. При расчете денежные потоки учтены без учета НДС. При расчете денежного потока для договора аренды помещений учитывается только постоянная часть арендной платы. Договоры аренды прочих объектов (машиноместа и т.п.) квалифицированы как краткосрочные.

После принятия к учету права пользования активом, его стоимость погашается посредством начисления амортизации (линейный способ) в течение установленного срока аренды. Исключение составляют ППА, которые на основании профессионального суждения отнесены в группу Инвестиционная недвижимость (так как объекты входящие в группу Инвестиционная недвижимость оцениваются по справедливой стоимости, то амортизация по ним не начисляется)

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей. Процентные расходы по аренде, рассчитываются от стоимости дисконтированных месячных арендных платежей.

Расходы в виде переменной части арендной платы представляют собой компенсацию коммунальных расходов в арендуемых помещениях Арендодателю. Эти расходы не учитываются при оценке задолженности по аренде.

5. Нематериальные активы

5.1. Начиная с 01.01.2024 г. Общество применяет положения ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы"

При переходе на применение ФСБУ 14/2022 Общество приняло решение применить альтернативный способ отражения последствий изменения учетной политики (без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности).

5.2. Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве нематериального актива (далее - "НМА"), если одновременно выполняются следующие

- не имеет материально-вещественной формы;
- предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования Обществом в течение 12 и более месяцев;
- способен приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем, на получение которых Общество имеет право;
- может быть выделен (идентифицирован) из других активов или отделен от них.

5.3.

Для целей бухгалтерского учета НМА классифицируются по видам: программы ЭВМ, базы данных, изобретения, лицензии и разрешения. Группой нематериальных активов считается совокупность объектов нематериальных активов одного вида, объединенных исходя из сходного характера их использования. Отнесение НМА к определенному виду, группе, а также срок использования закреплено в Профсуждении и Учетной политике.

5.4. При признании в бухгалтерском учете объект НМА оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта НМА считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта НМА в бухгалтерском учете. После признания, объект НМА оценивается по первоначальной стоимости.

5.5. Лимит стоимости НМА установлен 100 000 рублей за единицу, объекты со стоимостью ниже лимита списываются в расходы. Ликвидационная стоимость принимается равной нулю. Амортизация начисляется линейным способом.

6. Запасы

Учет сырья и материалов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов согласно данному ФСБУ, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится Обществом по себестоимости каждой единицы.

Выдача работникам специальной одежды, специальной обуви, средств индивидуальной защиты, инвентаря и инструментов (далее – «спецоснастка») производится в соответствии с нормами, определенными локальным нормативным документом Общества.

7. Выручка

Выручкой от обычных видов деятельности является выручка от сдачи собственных и/или арендованных помещений в аренду/субаренду, от услуг по технической и коммерческой эксплуатации зданий, от предоставления агентских услуг по содержанию (эксплуатации) зданий / помещений) и пр. Выручка от реализации (работ, услуг) в целях бухгалтерского и налогового учета для исчисления налога на прибыль определяется по мере отгрузки (оказания услуг).

Днем отгрузки считается день реализации (работ, услуг, имущественных прав), определяемой в соответствии с п.1 ст.39 НК РФ, независимо от фактического поступления денежных средств (иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав) в их оплату.

Для целей исчисления НДС по операциям, облагаемым налогом на добавленную стоимость, выручка определяется по мере отгрузки.

8. Финансовые вложения, займы, депозиты

Начисление процентов по депозитным вкладам и выданным займам производится на ежемесячной основе в последний календарный день месяца в независимости от даты погашения процентов.

Вклады в уставные капиталы других организаций, в том числе дочерних и зависимых обществ подтверждаются наличием в установленном порядке учредительных документов (договора, устава, свидетельства о государственной регистрации организации, выписка из ЕГРЮЛ, выписка из списка участников, участником которой является Общество);

Займы, выданные прочим контрагентам, отражаются в составе финансовых вложений. Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, внесенных в счет вклада в уставный капитал, признается их денежная оценка, согласованная учредителями.

На дату составления квартальной и годовой отчетности Общество осуществляет:

- перевод долгосрочных финансовых вложений в краткосрочные при условии, что на отчетную дату срок погашения составляет 12 месяцев и менее;
- перевод краткосрочных финансовых вложений в долгосрочные в случаях, если сроки погашения пересмотрены в сторону увеличения и срок погашения на отчетную дату составляет более 12 месяцев.

Финансовые вложения в качестве доли в ООО квалифицируются как долгосрочные финансовые вложения.

Приобретенные ценные бумаги отражаются как долгосрочные финансовые вложения, приобретаемые с целью инвестиционного дохода.

Оценка ценных бумаг, по которым можно определить рыночную стоимость, производится на последний рабочий день каждого года на основании котировок рыночных цен ПАО Московская биржа.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения. Обесценением признается устойчивое снижение стоимости финансовых вложений ниже величины экономических выгод.

Для целей проверки на обесценение Общество определяет расчетную стоимость финансового вложения. Оценка расчетной стоимости Доли в ООО производится исходя из стоимости чистых активов ООО (пропорционально доле владения Общества) на конец года.

Если в результате проверки на обесценение, расчетная стоимость Доли Общества в уставном капитале ООО, имеет отрицательную динамику, ниже учетной стоимости финансовых вложений, причем, снижение зафиксировано более чем на 5% и, отсутствуют или существенно снижаются поступления дивидендов при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем Организация создает резерв под обесценение.

Величину резерва определяют, как разницу между учетной и расчетной стоимостью финансового вложения.

9. Оценочные обязательства и резервы

- 9.1. Общество признает в бухгалтерском учете и отчетности оценочные обязательства в отношении предстоящих расходов: на оплату отпусков работников (далее - резерв предстоящих расходов на оплату отпусков).

Отчисления в резервы производятся ежемесячно. Размер ежемесячных отчислений в резерв отпусков формируется с учетом страховых взносов. Сумма ежемесячных отчислений в резервы относится на те же счета по учету расходов на производство (издержек обращения), на которых отражаются суммы начисленной оплаты труда.

Остаток резервов на конец отчетного года подлежит обязательной инвентаризации. Инвентаризация остатка резерва на оплату отпусков проводится в следующем порядке: Сумма доначисления резерва по итогам инвентаризации относится на счета учета расходов на производство (издержек обращения), по которым в течение года отражались отчисления в резерв, сумма избыточно начисленного резерва сторнируется.

- 9.2. Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной. Сомнительной считается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Формирование и уточнение суммы резерва по сомнительным долгам производится перед составлением годовой отчетности по состоянию на 31 декабря отчетного года. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

- 9.3. Общество создает резерв на обесценение финансовых вложений (доля в ООО) в случае наличия после проверки на обесценение существенного (более 5%) снижения показателя. Обесценение финансовых вложений — это устойчивое существенное снижение стоимости тех вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, ниже ожидаемой к получению суммы экономической выгоды.

10. Налог на прибыль

Под временными разницami понимаются доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налоговую базу по налогу на прибыль - в другом или в других отчетных периодах, а также результаты операций, не включаемые в бухгалтерскую прибыль (убыток), но формирующие налоговую базу по налогу на прибыль в другом или в других отчетных периодах. Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

Общество с ограниченной ответственностью "Строй Капитал", ИНН 7729549578

Под отложенным налоговым активом понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Общество использует следующий способ определения величины текущего налога на прибыль: 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.

11. Отчетность

Для целей составления Отчета о движении денежных средств, денежные потоки от размещения и возврата депозитов, выдачи и погашения займов, а также выплаты процентов по депозитам и займам, вне зависимости от сроков размещения, квалифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

Денежные средства, размещенные на брокерском счете с целью получения процентов на остаток денежных средств квалифицируются как денежные эквиваленты. Полученные проценты квалифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

Платежи, связанные с погашением обязательств по долгосрочной аренде, показываются в составе денежных потоков от финансовой деятельности, с выделением в отдельную строку уплаченных в составе таких платежей процентов.

II Учетная политика для целей налогового учета.

- 1.1. В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует метод начисления.
- 1.2. В целях определения материальных расходов при списании материалов применялся метод средневзвешенной цены.
- 1.3. В налоговом учете в составе амортизируемого имущества учитываются объекты, соответствующие требованиям статей 256 и 257 Налогового кодекса РФ, срок эксплуатации которых превышает 12 месяцев. Объекты, вводимые в эксплуатацию в 2023 году, учитываются в качестве амортизируемого имущества, если их первоначальная стоимость превышает 100.000 рублей.
- Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1, Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 N 1 (ред. от 18.11.2022) "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"
- По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.
- 1.4. В составе нематериальных активов учитываются объекты, соответствующие требованиям ст. 256, п. 3 ст. 257 НК РФ, срок эксплуатации которых превышает один год. Для целей налогового учета нематериальные активы учитываются по фактическим затратам без учета процентов, начисленных по заемным средствам, до момента принятия их к учету. Износ по нематериальным активам отражается в составе затрат. Износ объектов нематериальных активов, используемых в коммерческих целях, отражается ежемесячно начиная со следующего месяца после месяца введения их в эксплуатацию. Износ для целей налогового учета начисляется линейным способом.
- 1.5. В каждом налоговом периоде формируется регистр расходов, относящихся к операциям, не облагаемым НДС, и определяется доля этих расходов в общей величине совокупных расходов.
- Если в налоговом периоде доля совокупных расходов на производство товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых не подлежат налогообложению, не превышает 5% общей величины совокупных расходов на производство, все суммы предъявленного НДС подлежат вычету на основании п. 4 ст. 170 Налогового Кодекса. Для целей исчисления по операциям, облагаемых НДС, выручка определяется по мере отгрузки товаров (оказания услуг).
- 1.6. Общество формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники, ПК «1С: Бухгалтерия, КОРП 3.0», «1С: Зарплата + Кадры».

Расшифровка отдельных показателей Бухгалтерской отчетности за 2024 год

Бухгалтерский баланс

1 Нематериальные активы, строка 1110 Баланса, тыс.руб.

1.1. Наличие и движение нематериальных активов (НМА), тыс.руб.

Период	На начало периода			Поступ.	Выбыло		Амортизация	Переоценка		На конец периода		
	Первон. стоим.	Накопл. амортиз.	Баланс. Стоим.		Первон. стоим.	Накопл. амортиз.		Первон. стоим.	Накопл. амортиз.	Первон. Стоим.	Накопл. амортиз.	Баланс. Стоим.
Итого, 2025г.	260	(39)	221	1 627	(148)	135	(71)			1 739	(97)	1 642
Программы для ЭВМ	112	(26)	86				(27)			112	(53)	59
Базы данных	148	(13)	135	170	(148)	135	(13)			170	(13)	157
Лицензии и разрешения				1 457			(31)			1 457	(31)	1 426
Итого, 2024г.	227		227	148	(115)	115	(39)			260	(39)	221
Программы для ЭВМ	112		112				(26)			112	(26)	86
Базы данных	115		115	148	(115)	115	(13)			148	(13)	135

У Общества нет созданных самостоятельно НМА. Проверка на обесценение НМА проводится.

1.2. Приобретение нематериальных активов, тыс. руб.

Период	Стоимость на начало периода	Поступило	Выбыло	Стоимость на конец периода
Итого, 2025г.	1 115	119	1 115	119
Лицензии и разрешения	1 115	119	1 115	119
Итого, 2024г.	180	935		1 115
Лицензии и разрешения	180	935		1 115

По настоящее время Общество осуществляет работы по получению Лицензии на осуществление деятельности с ОПО.

2. Основные средства, строка 1150 Баланса, тыс.руб.**2.1. В т.ч., наличие и движение основных средств организации, тыс.руб.**

Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности и ППА) - всего	На начало периода			Поступ.	Выбыло		Амортизация	На конец периода		
	Первон. стоим.	Накопл. амортиз.	Баланс. Стоим.		Первон. Стоим.	Накопл. амортиз.		Первон. Стоим.	Накопл. амортиз.	Баланс. Стоим.
Итого 2025 год	5 310	(5 088)	222	1 579			(378)	6 889	(5 466)	1 423
Офисное оборудование	2 154	(1 932)	222	1 306			(354)	3 460	(2 286)	1 174
Транспортные средства	3 156	(3 156)						3 156	(3 156)	
Машины и оборудование (кроме офисного)				273			(24)	273	(24)	249
Итого 2024 год	4 897	(4 285)	612	413			(802)	5 310	(5 088)	222
Офисное оборудование	1 741	(1 731)	10	413			(200)	2 154	(1 932)	222
Транспортные средства	3 156	(2 554)	602				(602)	3 156	(3 156)	

Пояснения по отдельным операциям с основными средствами организации:

В соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства", Общество по состоянию на 31.12.2025г. провело проверку элементов амортизации объектов основных средств на соответствие условиям использования объекта основных средств. По результатам проверки внесения изменений не требуется.

В соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства", Общество по состоянию на 31.12.2025г. провело проверку на обесценение основных средств, признаков обесценения не выявлено.

По состоянию на 31.12.2025г. стоимость полностью самортизированных основных средств составляет 5 310 тыс. руб., на 31.12.2024г. - 4 898 тыс.руб., на 31.12.2023г. - 2 291 тыс. руб.

2.2. В т.ч. незавершенные капитальные вложения (строительство объектов основных средств), тыс.руб.

Незавершенные капитальные вложения представляют собой затраты на проект создания новых основных средств (объектов инвестиционной недвижимости) гостиничного комплекса.

2.3. В т.ч. право пользования активом, тыс.руб.

Общество квалифицировало нижеследующий договор аренды как долгосрочный с признанием в учете актива в форме права пользования арендованным имуществом:

Договор долгосрочной аренды / признанный ППА	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Договор аренды Земельного участка площадью 10 494 м2	28 285	64 976	74 693
Итого:	28 285	64 976	74 693

В 2023 году в связи с модификацией договора первоначальная стоимость ППА снизилась на 2 165 тыс.руб. и составила 79.865 тыс.руб.

Амортизация права пользования активом за 2023 год составила 2 666 тыс.руб.

В 2024 году в связи с модификацией договора первоначальная стоимость ППА снизилась на 7 295 тыс.руб. и составила 72 570 тыс.руб.

Амортизация права пользования активом за 2024 год составила 2 421 тыс.руб. В 2024 году в связи с модификацией договора первоначальная стоимость ППА снизилась на 7 295 тыс.руб. и составила 72 570 тыс.руб.

В 2025 году в связи с модификацией договора первоначальная стоимость ППА снизилась на 35 497 тыс.руб. и составила 37 072 тыс.руб.

Амортизация права пользования активом за 2025 год составила 1 194 тыс.руб.

2.4. Иное использование основных средств, тыс.руб.

Основные средства, полученные в долгосрочную аренду и ранее учитываемые на забалансовом счете 001, переквалифицированы в состав ППА в связи с применением ФСБУ 25/2018 и ФСБУ 06/2020.

У Общества отсутствуют основные средства в отношении которых имеются ограничения на их использование.

3. Доходные вложения в материальные ценности - Инвестиционная недвижимость, строка 1160 Баланса, тыс.руб.

На основании Профсуждения, основные средства, передаваемые в аренду квалифицируются в качестве инвестиционной недвижимости.

Инвестиционная недвижимость образует отдельную группу основных средств. Общество признало инвестиционной недвижимостью следующие объекты: Гостиничный комплекс, Здание МТОЦ, Право пользования активом - аренда земельных участков и объектов водопользования на Истре) и Право пользования активом - долгосрочная аренда помещений.

Наличие и движение объектов инвестиционной недвижимости:

Инвестиционная недвижимость	на начало периода	поступило	выбыло	переоценка	на конец периода
Итого 2025 год:	1 223 604	199 695	(15 328)	(32 105)	1 375 866
Инвестиционная недвижимость ГК	722 700	20 258	(237)	(19 364)	723 357
Права пользования активом по земельным участкам и объектам водопользования в составе инвестиционной недвижимости	5 453	13 552		(1 576)	17 429
Инвестиционная недвижимость МТОЦ	480 400	3 454	(40)	(3 194)	480 620
Право пользования активом (сдача объекта в аренду) в составе инвестиционной недвижимости	15 051	162 431	(15 051)	(7 971)	154 460

Общество с ограниченной ответственностью "Строй Капитал", ИНН 7729549578

Итого 2024 год:	1 184 153	29 607	(4 718)	14 562	1 223 604
Инвестиционная недвижимость ГК	713 000	29 607	(704)	(19 203)	722 700
Права пользования активом по земельным участкам и объектам водопользования в составе инвестиционной недвижимости	9 302		(3 543)	(306)	5 453
Инвестиционная недвижимость МТОЦ	421 000		(471)	59 871	480 400
Право пользования активом (сдача объекта в аренду) в составе инвестиционной недвижимости	40 851			(25 800)	15 051

Для определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости (кроме права пользования активами) используются данные отчета независимого оценщика. Показанная Обществом в Балансе по состоянию на 31.12.2023г., 31.12.2024г. и 31.12.2025г. справедливая стоимость ГК и МТОЦ определена на основании отчета оценщика.

Справедливая стоимость объектов Инвестиционной недвижимости, являющихся правами пользования активом, производится Обществом самостоятельно на основании имеющихся данных о предполагаемой доходности использования и исходя из оставшегося срока полезного использования такого актива.

4. Финансовые вложения (долгосрочные), тыс.руб.

4.1. Доля в ООО, тыс.руб.

В составе долгосрочных финансовых вложений по строке 11701 Баланса, отражена доля 93,97% в уставном капитале Российского общества с ограниченной ответственностью (дочернее общество). Первоначальная стоимость доли составляла 338.877 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2025 г. Обществом проведена проверка на обесценение долгосрочных финансовых вложений (Доли в ООО).

В результате восстановлен создан резерв под обесценение финансовых вложений на сумму 105 486 тыс.руб.

Вид финансового вложения	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Доля в ООО, строка 11701 Баланса	246 374	140 888	121 463
Итого:	246 374	140 888	121 463

Общество не планирует в ближайшей перспективе реализацию (иное выбытие) долей в уставном капитале Российского общества с ограниченной ответственностью.

4.2. Долгосрочные займы, тыс.руб.

В составе долгосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.12.2025 г., отражен долгосрочный займ, выданный Российскому обществу с ограниченной ответственностью на основании Договора займа денежных средств от 23.06.2021г., займ предоставлен на срок до 30.11.2035г., ставка 9,5% годовых. Общество считает, что займ будет возвращен в срок, указанный в договоре.

На дату составления годовой отчетности Общество осуществило перевод части долгосрочных финансовых вложений в сумме 4 296 тыс. руб. в краткосрочные, в связи с тем, что на отчетную дату срок погашения составляет менее 12 месяцев.

По состоянию на 31.12.2025г. Признаков обесценения по выданному займу не выявлено.

4.3. Приобретенные акции, тыс.руб.

В 2023г. проведена крупная сделка - приобретение Обществом акций российского эмитента, обращающихся на организованных торгах на общую сумму 1 190 536 тыс. руб.

В феврале 2025г. Общество реализовало вышеуказанные акции российского эмитента на общую сумму 1 192 945 тыс. руб.

5. Запасы, наличие и движение, строка 1210 Баланса, тыс.руб.

Вид запасов	Стоимость запасов на начало периода	Поступило	Выбыло (списано)	Стоимость запасов на конец периода
сырье, материалы и комплектующие	2 771	27 565	(24 273)	6 063
топливо	756	273	(336)	693
спецодежда	0	850	(850)	
товары	34	2 720	(1 808)	946
Итого 2025 год:	3 561	31 408	(27 267)	7 702
сырье, материалы и комплектующие	1 175	24 769	(23 173)	2 771
топливо	1 018	635	(897)	756
спецодежда	15		(15)	
товары		1 678	(1 644)	34
Итого 2024 год:	2 208	27 082	(25 729)	3 561

Резерв под снижение стоимости Запасов в 2025 году Обществом не создавался, так как Запасы не имеют признаков обесценения.

6. Дебиторская задолженность**6.1. Расшифровка дебиторской задолженности, строка 1230 Баланса (строка - расчеты с разными дебиторами и кредиторами), тыс.руб.**

№ п/п	Наименование показателя	на 31.12.2025г.	на 31.12.2024г.	на 31.12.2023г.
1	Проценты к получению	36 890	8 526	10 217
1.1.	в т.ч. Проценты по депозитам и МНО, размещенным в крупнейших банках России, с высоким рейтингом и устойчивыми показателями	33 493	5 321	2 044
1.2.	Проценты по договорам займа	3 397	3 205	8 173
2.	Расчеты по договорам подряда	0	6 699	0
3.	Расчеты с прочими дебиторами	197	169	93
	Итого:	37 087	15 394	10 310

Суммы дебиторской задолженности подтверждены актами сверок с контрагентами.

6.2. Сомнительная задолженность, тыс.руб.

Общество признало дебиторскую задолженность (расчеты с покупателями) в сумме 3 214 тыс. руб. сомнительной по состоянию на 31.12.2025г. и создало резерв по сомнительным долгам. Резерв в сумме 2 816 был списан. В связи с проведенной работой с дебиторской задолженностью в 2025г. был восстановлен резерв на сумму 5 289 тыс. руб. Общая сумма резерва по состоянию на 31.12.2024г. составляет 10 634 тыс. руб., на 31.12.2024г. -15 525 тыс. руб., на 31.12.2023г. - 5 885 тыс. руб.

Резервы по сомнительным долгам на вышеуказанные даты были сформированы на основании действующего законодательства и учетной политики Общества. Данные резервы были сформированы по дебиторской задолженности, с малой долей вероятности погашения, до истечения срока исковой давности. Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе за вычетом резерва по сомнительным долгам, исходя из 100% суммы задолженности.

7. Финансовые вложения (краткосрочные), строка 1240 Баланса, тыс.руб.**7.1. Наличие и движение финансовых вложений (краткосрочных), тыс.руб.**

Вид вложений	на начало периода	Поступило	Выбыло	на конец периода
Краткосрочные депозиты, размещенные в банке	137 800		(137 800)	
Займы	4 023	4 296	(4 023)	4 296
Итого 2025 год:	141 823	4 296	(141 823)	4 296
Краткосрочные депозиты, размещенные в банке	225 700	1 322 540	(1 410 440)	137 800
Займы	27 408	4 023	(27 408)	4 023
Итого 2024 год:	253 108	1 326 563	(1 437 848)	141 823

7.2. Краткосрочный займ в сумме 4 296 тыс. руб. будет погашен с большой долей вероятности в 2026г.

7.3. На 31.12.2025 г. признаков обесценения по финансовым вложениям не выявлено.

8. Денежные средства, строка 1250 Баланса (строка - расчетные счета), тыс.руб.

Денежные средства и денежные эквиваленты, состоят из:

Наименование показателя	на 31.12.2025г.	на 31.12.2024г.	на 31.12.2023г.
Денежные средства на расчетных счетах	388	2 336	874
Денежные средства на расчетных счетах (МНО)	1 752 800	178 500	
Итого:	1 753 188	180 836	874

9. Прочие оборотные активы, строка 1260 Баланса, тыс.руб.

Прочие оборотные активы это prepaid расходы, состоящие из расходов на проектные работы по договорам СМР. Будут списаны в момент проведения работ по договорам СМР.

10. Кредиторская задолженность, тыс.руб.**10.1. Расшифровка кредиторской задолженности, строка 1520 Баланса, тыс.руб.**

Наибольший удельный вес в кредиторской задолженности составляют расчёты покупателями и заказчиками.

Бо́льшая часть кредиторской задолженности сформирована за счет обеспечительных взносов, перечисленных арендаторами в соответствии с договорами аренды помещений. Второй по величине удельный вес в кредиторской задолженности составляют расчеты по налогам и сборам.

В 2025, 2024 и 2023 годах Общество своевременно и в полном объеме начисляло и перечисляло налоговые платежи в бюджеты всех уровней. Задолженность по налогам и сборам, входящая в состав строки 1520 бухгалтерского баланса, представляет собой налоговые обязательства Общества, начисленные в соответствии с декларациями и налоговыми расчетами за 2025 год, срок уплаты которых в соответствии с действующим налоговым законодательством РФ наступит в 2026 году (НДС, транспортный налог, налог на имущество, водный налог, земельный налог). Аналогично по состоянию на 31.12.2024 г. и на 31.12.2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Строй Капитал", ИНН 7729549578

№ п/п	Наименование показателя	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
1	Расчеты с прочими кредиторами	712	110	137
2	Расчеты по договорам подряда		5 479	
	Итого:	712	5 589	137

Суммы кредиторской задолженности подтверждены актами сверок с контрагентами по состоянию на 31.12.2025 г., просроченная кредиторская задолженность отсутствует. Аналогично по состоянию на 31.12.2024 г. и на 31.12.2023 г.

11. Оценочные обязательства, строка 1540 Баланса, тыс.руб.

Вид оценочного обязательства	остаток на начало периода	признано	погашено	остаток на конец периода
Оценочные обязательства на оплату предстоящих отпусков работникам 2025 год.	4 456	15 460	(13 246)	6 670
Оценочные обязательства на оплату предстоящих отпусков работникам 2024 год.	3 584	13 760	(12 888)	4 456
Оценочные обязательства на оплату предстоящих отпусков работникам 2023 год.	2 153	11 582	(10 151)	3 584

12. Прочие долгосрочные обязательства, строка 1450 Баланса, тыс.руб.

12.1. Долгосрочные арендные обязательства, тыс. руб.

Общество квалифицировало нижеследующие договоры аренды как долгосрочные с признанием в учете актива в форме права пользования арендованным имуществом и обязательства по арендным платежам:

№ п/п	Договор долгосрочной аренды	Арендные обязательства		
		на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
1	Договоры аренды ЗУ и водопользования по адресу: МО, м.о. Истра, д. Рождествено	17 844	5 991	9 645
2	Договор аренды ЗУ по адресу: г. Москва, Варшавское ш.95 к1	33 346	68 214	76 218
3	Договор аренды помещений по адресу: г.Москва, ул. Радио 24	76 697		18 629
4	Договор аренды помещений по адресу: г. Москва, ул. Сергея Макеева 13	65 608		
	Итого:	193 495	74 205	104 492

На дату признания арендных обязательств 31.12.2021 г. в качестве ставки дисконтирования использована ключевая ставка 8,5%

В 2025г. в связи с изменением условий договоров аренды, в качестве дисконтирования была использована ключевая ставка 21%.

За 2025 год сумма начисленных процентов по арендным обязательствам составила 20 560 тыс.руб.

Арендные обязательства погашаются в соответствии с условиями договоров аренды ежемесячно или ежеквартально

12.2. Прочие краткосрочные обязательства, строка 1550 Баланса - краткосрочные арендные обязательства, тыс. руб.:

№ п/п	Договор долгосрочной аренды	Погашенные арендные обязательства		
		на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
1	Договоры аренды ЗУ и водопользования по адресу: МО, м.о. Истра, д. Рождествено	133	172	144
2	Договор аренды ЗУ по адресу: г. Москва, Варшавское ш.95 к1	56	732	745
3	Договор аренды помещений по адресу: г.Москва, ул. Радио 24	13 873	16 554	24 525
4	Договор аренды помещений по адресу: г. Москва, ул. Сергея Макеева 13	1 357		
	Итого:	15 419	17 458	25 414

13. Чистые активы общества, Уставной капитал, тыс.руб.

Наименование показателя	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2023 г.
Сумма чистых активов, тыс. руб.	3 884 051	3 398 221	3 582 543
Уставный капитал, тыс. руб.	4 952 241	4 952 241	4 952 241

За последние три года в деятельности Общества наблюдается положительная тенденция по сокращению накопленного убытка и уменьшению разницы между стоимостью чистых активов и размером уставного капитала.

Значительный разрыв между стоимостью чистых активов и размером уставного капитала произошел в 2024г. вследствие падения котировок акций на ПАО Московской бирже. Убыток в 2024г. сформирован за счет переоценки приобретенных акций по рыночной стоимости.

В 2025 году Общество реализовало акции по стоимости выше первоначальной оценки.

Общество продолжит устойчиво повышать СЧА в том числе за счет оптимизации расходов. Руководство Общества и участники Общества не имеют каких-либо намерений о прекращении его деятельности.

Отчет о финансовых результатах**14. Себестоимость, строка 2120 ОФР, тыс.руб.**

№ п/п	Наименование показателя	2025 год	2024 год
1	Амортизация НМА	31	
2	Аренда имущества	3 838	6 108
3	Оплата труда	112 838	89 619
4	Страховые взносы, взносы в ФСС от НС и ПЗ	22 745	16 977
5	Добровольное мед. страхование	3 636	4 070
6	Страхование имущества	1 730	1 342
7	Охрана имущества	58 789	38 600
8	Материалы, инструменты, комплектующие, канцтовары	18 626	17 169
9	Коммунальные расходы, Клининг, вывоз отходов	141 193	120 038
10	Ремонт имущества, ОС, ИН и МБП	26 746	10 549
11	Консультационные, юридические услуги, услуги нотариуса, госпошлины,	2 063	2 739
12	Реклама	2 393	3 521
13	Расходы на услуги по технической эксплуатации зданий, оборудования	98 562	143 314
14	Декоративное оформление БЦ и ТЦ	1 141	788
15	Расходы по экологии	1 087	1 075
16	Расходы по охране труда и технике безопасности	38	48
17	Расходы по обеспечению пожарной безопасности	6 547	8 600
18	Информационные услуги (прогр. обеспеч.)	616	530
19	Услуги связи	1 042	811
20	Подбор, подготовка и переподготовка кадров	150	551
21	Транспортные расходы	17	1
22	Себестоимость проданных товаров	510	416
23	Услуги посредников	8 857	1 930
24	Прочие расходы	899	1 706
Итого:		514 094	470 502

15. Управленческие расходы, строка 2220 ОФР, тыс.руб.

№ п/п	Наименование показателя	2025 год	2024 год
1	Амортизация НМА	175	154
2	Амортизация ОС	157	612
3	Оплата труда	97 137	96 686
4	Страховые взносы	16 623	16 047
5	Добровольное мед. страхование	2 056	2 203
6	Консультационные, аудиторские, юридические услуги, услуги нотариуса, госпошлины, лицензии, переподготовка кадров	1 687	1 923
7	Услуги связи	427	444
8	Офисные расходы (инвентарь, канцел., расходники, содержание, ремонт)	1 127	1 450
9	Информационные услуги (програм. обеспеч., лицензии)	1 217	567
10	Транспортные расходы	420	766
11	Расходы по охране труда и технике безопасности	135	85
12	Прочие расходы	27	128
Итого:		121 188	121 065

16. Проценты к получению, строка 2320 ОФР, тыс.руб.

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Проценты по депозитам	2 217	41 624
Проценты по займам	37 984	35 740
Проценты за размещение на МНО	257 078	2 002
Итого:	297 279	79 366

17. Проценты к уплате - процентные расходы, строка 2330 ОФР

Показанные по строке 2330 Отчета о финансовых результатах в проценты к уплате представляют собой процентные расходы по арендным обязательствам по долгосрочной аренде.

18. Прочие расходы, строка 2350 (строка - прочие расходы) ОФР, тыс.руб.

№ п/п	Наименование показателя	2025 год	2024 год
1	Подарки контрагентам, детям сотрудников, призы	336	259
2	Плата за загрязнение окружающей среды	58	48
3	Расходы для внутренних нужд	403	338
4	Госпошлины, судебные экспертизы, расходы на оспаривание кадастровой	365	524
5	Списание НДС	364	254
6	Плата за забор воды для полива	37	37

Общество с ограниченной ответственностью "Строй Капитал", ИНН 7729549578

7	Исправительные записи прошлых лет	733	
8	Издержки НРД хранение ценных бумаг		141
9	Амортизация права пользования	1 195	2 421
10	Добровольное мед. страхование	1 598	1 649
11	Комиссия банка	230	229
12	Осуществление рейтинговых действий	1 800	1 600
13	Прочие		30
Итого:		7 119	7 530

Обществом производится зачет между показателями (прочие доходы - прочие расходы), если они связаны с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни. В ОФР информация приводится свернуто.

19. Расчеты по налогу на прибыль, тыс.руб.

В 2024 году ставка налога составляла 20%, в 2025 году ставка налога на прибыль составила 25%

Показатели	За 2025 год	За 2024 год
Текущие расходы по налогу на прибыль	(51 537)	(166)
Изменение отложенных налогов, связанное с:		
- Возникновением и списанием временных разниц, отраженных в составе финансового результата за отчетный год	(79 092)	114 607
Итого налог на прибыль, в составе совокупного финансового результата за отчетный год	(130 629)	114 441
Показатели	За 2025 год	За 2024 год
Прибыль (убыток) до вычета налогов	616 459	(298 763)
в т.ч. облагаемая по ставке 25%	616 459	
в т.ч. облагаемая по ставке 20%		(298 763)
в т.ч. облагаемая по ставке 0%	0	0
Условный доход (расход) по налогу на прибыль	(154 115)	117 523
Налоговый эффект от статей, не влияющих на налогооблагаемую базу (расходы принимаемые в бухгалтерской учете и не принимаемые в налоговом учете)	23 486	(3 082)
Промежуточный итог: налог на прибыль, кроме отраженного в составе капитала	130 629	114 441
отложенный налог в составе капитала		
Итого налог на прибыль, в составе совокупного финансового результата за отчетный год	130 629	114 441

20. Изменение отложенных налогов, тыс.руб.

Показатели	на 31.12.2023	за 2024 год*	на 31.12.2024*	за 2025 год*	на 31.12.2025*
В составе финансового результата текущего года:					
Отложенные налоговые активы					
Налоговый убыток	8 525	1 924	10 449	(10 449)	
Инвестиционная недвижимость	212 958	14 836	227 794	(75 559)	152 235
Оценочное обязательство по оплате отпусков	717	397	1 114	554	1 668
Арендные обязательства	26 294	(2 974)	23 320	29 756	53 076
Резервы по сомнительным долгам	1 177	2 704	3 881	(1 223)	2 658
Предоплаченные расходы		118	118	412	530
Финансовые вложения		38 475	38 475	(38 475)	
ИТОГО, отложенные налоговые активы:	249 671	55 480	305 151	(94 984)	210 167
Отложенные налоговые обязательства					
Основные средства	(14 939)	(1 305)	(16 244)	16 247	3
Инвестиционная недвижимость			0	0	0
НМА		(55)	(55)	(355)	(410)
Финансовые вложения	(60 487)	60 487			
ИТОГО, отложенные налоговые обязательства:	(75 426)	59 127	(16 299)	15 892	(407)
Чистые отложенные налоговые активы (обязательства):	174 245	114 607	288 852	(79 092)	209 760

* Расчет отложенных налогов за 2024 и 2025 год приведен по ставке 25%, за 2023 год по ставке 20%

21.

Операции со связанными сторонами, тыс.руб.:

<u>Операции с дочерним Обществом:</u>		
Бухгалтерский баланс	2025 год	2024 год
Дебиторская задолженность (стр.1230) / Расчеты с покупателями и заказчиками / расчеты по аренде (субаренде)		
на начало года	6 006	20 109
на конец года	14 440	6 006
Кредиторская задолженность (стр.1520) /расчеты с поставщиками и подрядчиками / расчеты по услугам предоставления питания сотрудникам		
на начало года	81	95
на конец года	86	81
Инвестиционное имущество (строка 1160)/объекты ГК сдаются по договорам аренды		
на начало года	722 700	713 000
на конец года	723 357	722 700
Отчет о финансовых результатах	2025 год	2024 год
Выручка (стр. 2110) / Сдача в аренду/субаренду собственного и арендованного имущества / аренда ГК	142 518	147 213
Себестоимость продаж (стр. 2120) / Услуги питания сотрудников	899	963
<u>Операции с аффилированными лицами:</u>		
Бухгалтерский баланс	2025 год	2024 год
Дебиторская задолженность (стр.1230) / Расчеты с покупателями и заказчиками / расчеты по технической эксплуатации, купле-продаже товаров		
на начало года	7 926	7 549
на конец года	4 582	7 926
Кредиторская задолженность (стр.1520) /расчеты с поставщиками и подрядчиками / расчеты по аренде, купле-продаже		
на начало года	0	0
на конец года	4 512	0
Отчет о финансовых результатах	2025 год	2024 год
Выручка (стр. 2110) / услуги по технической эксплуатации	84 508	78 273
Себестоимость продаж (стр. 2120) / аренда имущества	6 150	0
<u>Операции с ключевым управленческим персоналом</u>		
Отчет о финансовых результатах	2025 год	2024 год
Управленческие расходы (стр.2220) / Оплата труда	42 786	40 461
В состав ключевого управленческого персонала включены: Директор, Главный бухгалтер, Заместители генерального директора, Заместители главного бухгалтера, Начальник финансово-экономической службы.		

Прочая информация

1. Проверки, проведенные контролирующими органами
 - 1.1. В связи с тем, что с 2022 года и в истекшем периоде 2025 года Постановлением Правительства РФ от 10.03.2022г. №336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» введен и продолжает действовать мораторий на проведение выездных проверок, в ООО «Строй Капитал» (далее по тексту – «Общество») внешними контролирующими органами проведение проверок не проводилось.
 - 1.2. В 2025 году проводились проверки:
 - Главным Управлением Министерства РФ по делам Гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации бедствий по МО. Тематика проверок: Федеральный государственный контроль (надзор) за безопасностью людей на водных объектах. В ходе проведения проверок, серьезные нарушения, способные оказать существенное влияние на экономическое состояние Общества отсутствуют.
 - Межрегиональным технологическим управлением Ростехнадзора. Тематика проверки: Федеральный государственный надзор в области промышленной безопасности. В ходе проведения проверок, серьезные нарушения, способные оказать существенное влияние на экономическое состояние Общества отсутствуют.
 - Объединением Административно-технических инспекций г. Москвы. Тематика проверки: Муниципальный контроль в сфере благоустройства. В ходе проведения проверок, серьезные нарушения, способные оказать существенное влияние на экономическое состояние Общества отсутствуют.
 - 1.3. В 2025 году проводились регулярные камеральные проверки, проводимые налоговыми инспекциями (ИФНС №15 г. Истра, ИФНС №26 г. Москва), по всем запросам в налоговую переданы запрашиваемые документы и даны ответы.

2. Судебные процессы

- 2.1. По состоянию на 31.12.2025 г. Общество не являлось и не является ответчиком в судебных процессах и к нему не предъявлено претензий и (или) исков третьих лиц.
Общество является истцом по ряду гражданских исков к контрагентам о взыскании задолженности по арендным платежам.
- 2.2. По состоянию на 31.12.2025г. Общество не выступало третьей стороной в каких-либо судебных процессах.
- 2.3. На текущую дату Общество участвует в конкурсных производствах в качестве кредитора (взыскание задолженности по договорам аренды).
- 2.4. В периоде 2025г. И по состоянию на 31.03.2026 г. у Общества имеются вступившие в законную силу судебные решения в рамках сомнительной дебиторской задолженности, числящейся на балансе.
- 2.5. По состоянию на 31.03.2026 г. Общество планирует обращаться в суд о погашении задолженности по аренде.
- 2.6. По состоянию на 31.12.2025 г. отсутствуют какие-либо ограничения (арест), наложенные на имущество, принадлежащее Обществу.

3. Прочая информация

- 3.1. В связи с началом специальной военной операции РФ в феврале 2022г., ряд стран осудили предпринятые Россией действия на Украине и активно ввели и продолжают вводить экономические санкции. Но в настоящее время наметилась тенденция на улучшение ситуации в мире, и соответственно в экономике.
Сложившиеся экономические условия продолжают ограничивать объём активности на рынке аренды недвижимости, но в меньшем объеме, чем в 2023г.
Из-за роста инфляции происходит рост цен на материалы, оборудование, работы, услуги и пр., в связи с чем увеличивается сумма текущих расходов по эксплуатации зданий.
Общество предпринимает все необходимые меры для поддержки устойчивости и развития бизнеса в современных условиях, сложившихся в бизнесе и экономике. Влияние санкций на экономику Общества снижается.
- 3.2. По состоянию на 31.12.2025г., 31.12.2024г. и 31.12.2023г. у Общества отсутствуют условные активы и обязательства.
- 3.3. Чрезвычайных событий в 2025 и 2024 годах не было.
- 3.4. По состоянию на 31.12.2025г. полученных обеспечений – нет (аналогично на 31.12.2024 г., и на 31.12.2023 г.)
- 3.5. По состоянию на 31.12.2025г. выданных обеспечений – нет (аналогично на 31.12.2024 г., и на 31.12.2023 г.)
- 3.6. В 2025 и 2024 гг. Общество не вело внешне-экономической деятельности.

4. События после отчетной даты

- 4.1. В 2026 году Общество осуществило покупку акций крупнейшего российского эмитента с высоким рейтингом (долгосрочные финансовые вложения).

Директор _____ А.В. Коновалов

"31 " марта 2026г.