

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Повадино-1» за 2025г.

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Повадино-1» (Код ОКПО 75290808, ИНН/КПП 5009048479/500901001) зарегистрировано 17.05.2005 г., основной государственный регистрационный номер 1055001507208, присвоен ИФНС по г.Домодедово Московской области.

Местонахождение ООО «Повадино-1»: 142063, Московская область, г.Домодедово, с.Вельяминово, строение 9, помещение 28, этаж 1.

Юридический и фактический адрес совпадают.

На 31.12.2025г. года уставный капитал общества составляет 460'209'371,41руб. Уставный капитал оплачен полностью.

С 23.08.22г. единственный участник ООО «Коалко Девелопмент» ИНН/КПП 7710708954/ зарегистрированное и действующее в соответствии с законодательством РФ.

С 01.11.2019г. функции единого исполнительного органа переданы Управляющей компании на основании решения единственного участника б/н от 24.10.2019. С Управляющей компанией ООО «Большое Домодедово» до 31.10.2024 действовал договор б/н от 01.11.2019г., с 01.11.2024 заключён договор б/н от 01.11.2024г.

Генеральный директор управляющей компании ООО «Большое Домодедово» Паршин Владимир Михайлович.

По состоянию на 31.12.25г. среднесписочная численность работающих составляет 0 чел.

Основной вид деятельности общества:

- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества, ОКВЭД 68.1

Бухгалтерский учет в Обществе ведется ООО «Коалко Девелопмент», на основании договора возмездного оказания услуг от 01.06.2011 г. с применением программного обеспечения 1С: Бухгалтерия 8.3.

В 2025 г. вознаграждение по данному договору составило 9 млн. руб.

Основные элементы учетной политики предприятия:

1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

- Бухгалтерский учет Общества ведется главным бухгалтером

- Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс.руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Срок полезного использования основных средств определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды (п. 8 ФСБУ 6/2020)

- Амортизация по всем основным средствам начисляется линейным способом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

- объекты ОС (земельные участки) после признания учитываются по переоценённой стоимости. Земельные участки, находящиеся в собственности, предназначены для продажи и не являются инвестиционной недвижимостью.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на 31.12.2021г. в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства" (п. 49 ФСБУ 6/2020)

- При списании оценка материалов производится по способу средней себестоимости.

- При списании финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, оценка осуществляется по первоначальной стоимости каждой единицы финансовых вложений.

- Расходы, связанные с получением заемных средств, учитываются в полной сумме в том отчетном периоде, когда эти затраты были произведены.

2. Учетная политика для целей налогового учета.

- В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует метод начисления.

В целях определения материальных расходов при списании материалов применяется метод по средней себестоимости.

- Срок полезного использования основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования с учетом Общероссийского классификатора основных средств (ОКОФ), утвержденной постановлением Правительства РФ от 28.04.2018 № 526.

- По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.

- Налоговый учет ведется с применением программного продукта программного продукта "Учет Застройщика" для программы «1С:Бухгалтерия 8.3».

Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета утверждены приказом Генерального директора от 25.12.2024 без номера, в которой раскрыты способы ведения бухгалтерского учета, существенно влияющие на принятие решений заинтересованными пользователями бухгалтерской отчетности.

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

Характеристика финансового состояния

Валюта баланса по состоянию на 31.12.2025 г. составила 3'515'015 тыс. руб.

Выручка ООО «Повадино-1» в 2025г. 488'574 тыс.руб. (стр.2110 Отчета о финансовых результатах, далее – ОФР):

- от сдачи имущества в аренду 2'758 тыс. руб.

- от сдачи в аренду земельных участков 621 тыс. руб.

- реализация земельных участков 485'195 тыс. руб.

Себестоимость продаж (стр.2120 ОФР): 271'444 тыс. руб.

- расходы от продажи земельных участков 271'444 тыс. руб.

Управленческие расходы (стр.2220 ОФР) 30'309 тыс. руб., из них:

	(руб.)
123 Вознаграждение нотариуса	18 300,00
Амортизация принимаемая для целей налогообложения	13 419 927,33
Аренда офиса принимаемая для целей налогообложения	60 087,80
Аудит принимаемые для целей налогообложения	200 000,00
Имущественные налоги	4 256 971,00
Информационное обслуживание принимаемое для целей налогообложения	52 454,04
Консультационные услуги принимаемые для целей налогообложения	10 863 620,76
Охранные услуги, не НУ	700 000,00
Программное обеспечение, принимаемое для целей налогообложения	2 071,57
Эксплуатационные расходы принимаемые для целей налогообложения	735 487,03
Итого	30 308 919,53

Проценты к получению (стр.2320 ОФР) 16'505 тыс.руб.:

- Доходы по процентам по банковским счетам (БАНК ВТБ (ПАО)) 16'505тыс.руб.

Прочие доходы (стр.2340 ОФР) 52'181 тыс.руб.:

- доходы от продажи основных средств 51'469 тыс.руб.

- прочие доходы 712 тыс.руб.

Прочие расходы (стр.2350 ОФР) 225'911 тыс. руб.:

		(руб.)
91.02		сумма (руб.)
Благотворительность		79 787 134,76
Госпошлина		617 935,02
Расходы от продажи основных средств		46 902 872,15
Налог на землю		86 522 322,00
обработка зем участков		220 000,00
Оценка рыночной стоимости		4 540 183,03
Прочие внереализационные доходы (расходы)		3 987,19
Прочие расходы, не принимаемые для целей налогообложения		3 251,00
Расходы на услуги банков		66 036,50
Резерв по сомнительным долгам		3 147 200,00
Списание НДС, не подтвержденного счетом-фактурой поставщика		4 083 690,34
Транспортный налог		17 132,00
Итого		225 911 743,99

Бухгалтерская прибыль до налогообложения в 2025г. (стр.2300) составляет 29'596 тыс.руб.

Текущий налог на прибыль (стр.2411) составил 115'403 тыс.руб.

Чистый убыток (стр.2400) составил 59'136 тыс.руб.

Расшифровка строк Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2025 г.

Стр.1150 «Основные средства» по состоянию на 31.12.25 г.: 1'991'871 тыс.руб., в т.ч.:

- земельные участки в сумме 1'988'444 тыс. руб.

- объекты недвижимости (сети электроснабжения наружные) 4'397 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.24г. сумма основных средств составляла 2'303'777 тыс. руб.

За 2025г. сумма уменьшилась на 311'905 тыс. руб.

«Доходные вложения в материальные ценности» (стр.1160) отсутствуют.

За 2025г. сумма уменьшилась на 161'654 тыс. руб.

Стр.1180 «Отложенные налоговые активы» 96'129 тыс.руб.

09	сумма (руб.)
Дебиторская задолженность	62 899 387,50
Доходы будущих периодов	31 824 055,20
Основные средства	242 474,26
Расходы будущих периодов	1 162 606,51
Итого	96 128 523,47

Стр.1190 «Прочие внеоборотные активы» на 31.12.25 (капитальные вложения): 20'091 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.24г. сумма прочих внеоборотных активов составляла 38'366 тыс. руб.

За 2025г. сумма уменьшилась на 18'275 тыс. руб.

По стр.1210 «Запасы» в сумме 341'358 тыс.руб., в т.ч.:
- реализованные земельные участки, на которые не перешло право собственности 263'703тыс.руб.

45.04	сумма (руб.)
Варданян Лилит Арсеновна	367 469,00
земельный участок кад. 50:28:0110223:3071 742кв.м/0,0742га	367 469,00
ВИДЖИСИ ЛИМИТЕД ООО	1 214 096,00
земельный участок кад. 50:28:0110156:19491 600кв.м/0,06га (Шишкино Лэнд)	303 524,00
земельный участок кад. 50:28:0110156:19492 600кв.м/0,06га (Шишкино Лэнд)	303 524,00
земельный участок кад. 50:28:0110156:19495 600кв.м/0,06га (Шишкино Лэнд)	303 524,00
земельный участок кад. 50:28:0110156:19496 600кв.м/0,06га (Шишкино Лэнд)	303 524,00
Давыдов Денис Олегович	357 648,00
земельный участок кад. 50:28:0110223:2991 720кв.м/0,072га	357 648,00
Женишбек Уулу Азамат	329 807,00
земельный участок кад. 50:28:0110221:1585 658кв.м/0,0658га	329 807,00
ИП Пеньков Игорь Олегович	64 575 490,00
земельный участок кад. 50:28:0110156:8354 231568кв.м/23,1568га	64 575 490,00
Комаров Алексей Александрович ИП	84 735 987,00
земельный участок кад. 50:28:0110156:12329 313177кв.м/31,3177га	84 735 987,00
Махмаджонзода Насим Махмаджон	404 264,00
земельный участок кад. 50:28:0110156:18240 825кв.м/0,0825га	404 264,00
Мусалиева Ляйля Нясруллоевна	305 800,00
земельный участок кад. 50:28:0110156:18103 605кв.м/0,0605га	305 800,00
Совков Руслан Андреевич	424 057,00
земельный участок кад. 50:28:0110221:1742 870кв.м/0,0870га	424 057,00
Хушнаев Шавкатжон Пармонович	257 591,00
земельный участок кад. 50:28:0110156:18211 500кв.м/0,0500га	257 591,00
Шульгин Сергей Викторович	323 485,00
земельный участок кад. 50:28:0110156:18242 644кв.м/0,0644га	323 485,00
Южный Водоканал ООО	110 407 124,11
сети водоснабжения наружные (Шишкино_ ДП2)	30 452 847,30
сети канализования наружные (Шишкино_ДП2)	79 954 276,81
Итого	263 702 818,11

- готовая продукция и товары для перепродажи 77'655 тыс. руб.

43	сумма (руб.)
Жилой дом_ к.н.50:28:0110156:20127, S=132,3кв.м, з.у.к.н. 50:28:0110156:19484)_ Шишкино ЛЭНД (КС+)	6 712 631,96
Жилой дом_ к.н.50:28:0110156:20169, S=173,5кв.м, з.у.к.н. 50:28:0110156:19454)_ Шишкино ЛЭНД (КС+)	9 087 639,76
Жилой дом_ к.н.50:28:0110156:20170, S=150,9кв.м з.у.к.н. 50:28:0110156:19503)_ Шишкино ЛЭНД (КС+)	8 587 638,36
Жилой дом_ к.н.50:28:0110156:20572, S=119,2кв.м, з.у.к.н. 50:28:0110156:19480)_ Шишкино ЛЭНД (КС+)	7 178 384,62
Жилой дом_ к.н.50:28:0110156:20574, S=118,6кв.м, з.у.к.н. 50:28:0110156:19481)_ Шишкино ЛЭНД (КС+)	7 158 547,44
Жилой дом_ к.н.50:28:0110156:20575, S=130,3кв.м, з.у.к.н. 50:28:0110156:19485)_ Шишкино ЛЭНД (КС+)	5 907 148,80
Жилой дом_ к.н.50:28:0110156:20577, S=150,2кв.м, з.у.к.н. 50:28:0110156:19478)_ Шишкино ЛЭНД (КС+)	8 638 674,46
Жилой дом_ к.н.50:28:0110156:20643, S=150,6кв.м, з.у.к.н. 50:28:0110156:19502)_ Шишкино ЛЭНД (КС+)	7 791 111,10
Жилой дом_ к.н.50:28:0110156:20646, S=180,7кв.м, з.у.к.н. 50:28:0110156:19476)_ Шишкино ЛЭНД (КС+)	8 296 645,24
Жилой дом_ к.н.50:28:0110156:20647, S=180,7кв.м, з.у.к.н. 50:28:0110156:19465)_ Шишкино ЛЭНД (КС+)	8 296 645,24
Итого	77 655 066,98

По состоянию на 31.12.24г. сумма запасов составляла 83'270 тыс. руб.

За 2025г. сумма увеличилась на 258'088 тыс. руб.

По строке 1230 отражена дебиторская задолженность в сумме 1'000'230 тыс. руб., в т.ч.:

- Расчеты по авансам выданным 1'118 тыс. руб.:

60.02	сумма (руб.)
КАССИР-СОФТ ООО	1,67
Договор Аренды ККТ (Соглашение о присоединении № 255308) от 01.01.2021г.	1,67
Комстройплан.	15 000,00
Счет	15 000,00
Мосин Артем Игоревич ИП	71 137,00
Договор № 1/ТПС/М от 26.08.20 (топографическая съёмка з.у.50:28:0110156:4574)	71 137,00
РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО (бывш. МОЭСК ПАО).	758 074,23
Договор № Ю8-24-302-231753(556324)	330 317,32
Договор № Ю8-24-302-231778(556328)	427 756,91
Сидоришин Алексей Владимирович ИП	66 000,00
Договор № 27/06-25 от 27.06.2025	66 000,00
ТЕНЗОР Компания	2 803,00
счет	2 803,00
ТЕРРА ИНФО ООО	60 000,00
Дог.2024-3835-Повадино-1 от 19.01.24 (подготовка межевого плана для раздела з.у.50:28:0110156:3835 н	60 000,00
ЭКСПЕРТ ГРУПП ООО	276 000,00
Счет 433 от 24.05.2024 (услуги спецтехники)	276 000,00
Итого	1 249 015,90

Минус резерв по сомнительным долгам 3'117 тыс.руб.

63	сумма (руб.)
Мосин Артем Игоревич ИП	
Договор № 1/ТПС/М от 26.08.2020 (топографическая съёмка з.у.50:28:0110156:4574)	71 137,00
ТЕРРА ИНФО ООО	
Дог.2024-3835-Повадино-1 от 19.01.24 (подготовка межевого плана для раздела з.у.50:28:0110156:3835 н	60 000,00
Итого	131 137,00

По состоянию на 31.12.24г. дебиторская задолженность по авансам выданным составляла 5'576 тыс. руб.
За 2025г. задолженность уменьшилась на 4'458 тыс. руб.

- Расчеты с покупателями и заказчиками 32'567 тыс. руб.:

62.01	сумма (руб.)
Бобков Антон Николаевич	100 000,00
дог. купли-продажи зем.уч. ДП-2/1698 от 03.09.25	58 000,00
дог. купли-продажи зем.уч. ДП-2/1699 от 03.09.25	42 000,00
Здуков Олег Владимирович	118 333,33
договор 12528/1-ДА/П1 от 07.08.23 аренды части земельного участка	118 333,33
ИП Пеньков Игорь Олегович	12 000 000,00
Договор куп.-прод. зем. уч. №ДКП/18229-18231 от 24.06.2025	12 000 000,00
Левинский Виталий Борисович	1 400 000,00
ДКП ДП-2/1707 от 25.04.23 куплипродажи зем.уч.	1 400 000,00
Мелконян Карен Варданович	2 283 300,00
Договор куп. прод. зем. уч. № ТШ-9 от 28.10.2025	2 283 300,00
Мосин Артем Игоревич ИП	29 424,86
Договор аренды зем. уч. № П-1/4 от 03.02.2021	29 424,86
Мусин Руслан Рашитович	1 012 500,00
дог. купли-продажи зем. уч. № ДП-2/5191 от 01.10.2025	1 012 500,00
Овчарова Тамара Геннадьевна	200 000,00
Договор куп. прод. зем. уч. № ДП-2/1681 от 25.07.2023	200 000,00
Паршин Дмитрий Михайлович	525 000,00
Договор куп.прод. зем.уч. 21-ДК/П-1 от 04.03.24	525 000,00

Петрова Елена Бериккалиевна	1 687 200,00
Договор куп. прод. зем. уч. № ДП-2/1713 от 25.07.2023	1 687 200,00
ПОВАДИНО АО ПЛЕМЗАВОД	3 288 426,00
дог аренды зем. уч. от 01.01.14 г.	1 192 098,00
дог аренды трансп.ср-ва без экипажа № ПП-2 от 01.04.2020 г.	36 000,00
дог.б/н от 16.06.2022 купли-продажи погрузчика	1 742 100,00
договор аренды зем.уч. от 01.01.2014 (Повадино Старое)	318 228,00
Федосова Анастасия Вячеславовна, Федосов Максим Сергеевич	74 700,00
Договор куп. прод. зем. уч. № Лидер/ОД/60 от 15.12.2025	74 700,00
Фельдштейн Олег Яковлевич	55 000,00
Договор куп. прод. зем. уч. № Васнецово/ОД/169 от 05.05.2023	55 000,00
Южный Водоканал ООО	12 910 000,00
дог. ВЗУ-А от 02.12.2025 аренды земельного участка	10 000,00
дог.А-СЕТИ-ДП-2 от 01.04.24 аренды наружных сетей в/с и в/о (ДП-2)	12 150 000,00
дог.А-СЕТИ-ШЛ от 02.10.24 аренды наружных сетей в/с и в/о (Шишкино Лэнд)	750 000,00
Итого	35 683 884,19

Минус резерв по сомнительным долгам 3'117 тыс.руб.

63	сумма (руб.)
Левинский Виталий Борисович	1 400 000,00
ДКП ДП-2/1707 от 25.04.23 куплипродажи зем.уч.	1 400 000,00
Мосин Артем Игоревич ИП	29 424,86
Договор аренды зем. уч. № П-1/4 от 03.02.2021	29 424,86
Петрова Елена Бериккалиевна	1 687 200,00
Договор куп. прод. зем. уч. № ДП-2/1713 от 25.07.2023	1 687 200,00
Итого	3 116 624,86

По состоянию на 31.12.24г. дебиторская задолженность по расчетам с покупателями и заказчиками составляла 76'320тыс.руб. За 2025г. задолженность уменьшилась на 43'753 тыс.руб.

- Расчеты с разными дебиторами и кредиторами 966'334 тыс. руб.:

76.05	сумма (руб.)
ПОВАДИНО АО ПЛЕМЗАВОД	2 860 000,00
дог.уступки прав (цессии) от 29.05.18 (СП)	2 860 000,00
УФК по Московской области (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и кар	6 474 000,00
госпошлина	6 474 000,00
Итого	9 334 000,00

76.09	сумма (руб.)
Южные ворота	957 000 000,00
Договор беспроцентного займа Пов1-ЮВор от 30.11.23 (1млрд.руб., до 31.12.26)	957 000 000,00
Итого	957 000 000,00

По состоянию на 31.12.24г. задолженность с разными дебиторами и кредиторами составляла 699'460тыс.руб. За 2025г. задолженность увеличилась на 266'874 тыс.руб.

- проценты к получению 211 тыс.руб.

76.03	сумма (руб.)
БАНК ВТБ (ПАО) овернайт	210 575,34
Итого	210 575,34

По состоянию на 31.12.24г. сумма процентов к получению составляла 5 тыс.руб. За 2025г. задолженность увеличилась на 206 тыс.руб.

Денежные средства (стр.1250) на 31.12.25 составляют 39'790 тыс.руб.:

51 (Расчетные счета)	сумма (руб.)
40702810516800000738, БАНК ВТБ (ПАО)	3 790 294,80
55.03 (Депозитные счета)	
42102810716800027300, БАНК ВТБ (ПАО)_депозит	36 000 000,00
Итого	39 790 294,80

По стр.1260 отражены прочие оборотные активы в сумме 25'462 тыс.руб.:

	(руб.)
97.21, Прочие расходы будущих периодов	сумма (руб.)
(Пов 1) ПП "Астрал Отчетность", лицензия на 12 мес...	2 740,17
Неис/ право на программу для ЭВМ "Контур.Диадок" 12 мес._Повадино.	687,12
Итого	3 427,29
76.ОТ	сумма (руб.)
Южный Водоканал ООО	25 459 244,16
Итого	25 459 244,16

По состоянию на 31.12.24г. сумма прочих оборотных активов составляла 9 тыс.руб. За 2025г. задолженность увеличилась на 25'453 тыс.руб.

Размер уставного капитала на 31.12.2025 г. (стр. 1310) составляет 460'209 тыс. руб.

					(руб.)
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода
Учредители	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет Кредит
80.09					
КОАЛКО ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО		460 209 371,41			
Итого		460 209 371,41			

Изменений в 2025г. не было.

Переоценка внеоборотных активов (стр.1340) в размере 657'142тыс.руб. (Оценка стоимости земельных участков, находящихся в собственности).

По состоянию на 31.12.24г. сумма по стр.1340 составляла 719'335тыс.руб.

За 2025г. сумма уменьшилась на 62'193 тыс. руб.

Добавочный капитал (стр.1350) на 31.12.2025г. составляет 1'777'902 тыс. руб.

Добавочный капитал ранее был сформирован при вносе единственного участника в имущество ООО «Повадино-1» земельного участка в сумме 1'777'902 тыс.руб. и денежном вносе в сумме 15'000 тыс.руб., а также вклад в имущество Участника по Решению Единственного участника от 11.01.22г. в сумме 3' 000 тыс.руб.

28.04.2025г. часть добавочного капитала в размере 18'000 тыс.руб. была направлена на покрытие убытка прошлого года (Решение от 28.04.25 единственного участника).

Непокрытый бухгалтерский убыток (стр.1370) на 31.12.25г. составил 28'857 тыс.руб.

Чистые активы на 31.12.25г. составляют 2'892'672 тыс.руб.

Отложенные налоговые обязательства (стр.1420) 293'732 тыс.руб.:

77	сумма (руб.)
Основные средства	227 805 962,06
Товары отгруженные	65 925 704,53
Итого	293 731 666,59

По состоянию на 31.12.24г. сумма по стр.1420 составляла 241'324тыс.руб.

За 2025г. сумма увеличилась на 52'408 тыс. руб.

Кредиторская задолженность (стр.1520) на 31.12.25г. составляет 328'611 тыс. руб.:

- Расчеты с поставщиками и подрядчиками 1'229 тыс. руб.:

60.01	сумма (руб.)
Большое Домодедово ООО	656 000,00
Дог. по осущ.функ.един.исп.орг.от 01.11.24г.	200 000,00
соглашение о передаче прав на проектную документацию от 06.06.2025	456 000,00
Мосэнергосбыт АО	244 439,14
Договор № 50100002013258 от 29.08.2023 (энергоснабжение - экспл.расходы)	244 439,14
ПОВАДИНО АО ПЛЕМЗАВОД	329 040,00
Договор аренды помещения П/01-10 от 11.01.10	329 040,00
Итого	1 229 479,14

По состоянию на 31.12.24г. задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками составляла 208'503 тыс.руб. За 2025г. задолженность уменьшилась на 207'274 тыс.руб.

Расчеты с покупателями и заказчиками 232'152 тыс. руб.:

62.02, Расчеты по авансам полученным	сумма (руб.)
Авдеев Алексей Сергеевич	1 649 400,00
Предвар. договор куп. прод. зем. уч. № Лидер/ПД/13	1 649 400,00
Айзатулина Ирина Леонидовна	1 182 200,00
Предвар. договор куп. прод. зем. уч. № Лидер/ПД/88	1 182 200,00
Афанютина Светлана Петровна	5 854 500,00
дог. купли-продажи зем. уч. № ДП-2/19	1 951 500,00
дог. купли-продажи зем. уч. № ДП-2/53	1 951 500,00
дог. купли-продажи зем. уч. № ДП-2/81	1 951 500,00
Ахундов Алим Забирович	844 800,00
Предв.Договор куп.-прод. зем. уч. № Светлый/ПД/87 от 14.10.2023	844 800,00
Батирханов Рустам Сапиюлаевич	186 900,00
Предв. договор куп. прод. зем. уч. № Лидер/ПД/287 от 17.02.2025	186 900,00
Бештоев Азамат Валериевич	1 114 200,00
Предв. договор куп. прод. зем. уч. № Лидер/ПД/262 от 09.12.2025	1 114 200,00
Варданян Лилит Арсеновна	862 450,00
Договор куп.-прод. зем. уч. № Светлый/ОД/211 от 15.12.25	862 450,00
ВИДЖИСИ ЛИМИТЕД ООО	8 748 000,00
Договор купли-продажи зем. уч. № Шишкино Лэнд/ОД/19 от 12.12.2025	2 187 000,00
Договор купли-продажи зем. уч. № Шишкино Лэнд/ОД/20 от 12.12.2025	2 187 000,00
Договор купли-продажи зем. уч. № Шишкино Лэнд/ОД/29 от 12.12.2025	2 187 000,00
Договор купли-продажи зем. уч. № Шишкино Лэнд/ОД/30 от 12.12.2025	2 187 000,00
Гончаров Дмитрий Станиславович	1 277 400,00
Предв. договор купли-продажи зем. участка № Лидер/ПД/90	1 277 400,00
Горбунова Елена Николаевна	847 200,00
Предв. договор куп. прод. зем. уч. № Лидер/ПД/243 от 18.10.2025	847 200,00
Давыдов Денис Олегович	1 141 800,00
Договор куп.-прод. зем. уч. № Светлый/ОД/14 от 29.12.2025	1 141 800,00
Женишбек Уулу Азамат	2 043 100,00
дог. купли-продажи зем.уч. ДП-2/585 от 14.01.25	2 043 100,00

Жигунова Карина Зауровна	637 900,00
Предв. договор куп. прод. зем. уч. № Лидер/ПД/244	637 900,00
Загоруйчук Екатерина Алексеевна	855 300,00
Предв.договор куп.-прод. зем. уч. № Светлый/ПД/36 от 27.08.2023	855 300,00
Иванцов Артем Николаевич	1 966 400,00
дог. купли-продажи зем. уч. № ДП-2/1930 от 28.04.25	1 966 400,00
ИП Пеньков Игорь Олегович	11 000 000,00
Договор куп.-прод. зем. уч. № 8354/ДКП от 15.12.2025	11 000 000,00
Китикарь Наталия Владимировна	1 554 200,00
Предвар. договор куп. прод. зем. уч. № Лидер/ПД/296	1 554 200,00
Комаров Алексей Александрович ИП	18 000 000,00
Договор куп. прод. зем. уч. № 12329/ДКП от 15.12.2025	18 000 000,00
Кутучева Малика Магомедовна	707 500,00
Предв. договор купли-продажи зем. участка № Лидер/ПД/205	707 500,00
Ломаева Наталья Владимировна	613 600,00
Предв. договор куп.-прод. зем. уч. № Светлый/ПД/23 от 03.11.2025	613 600,00
Матвеева Дарья Александровна	1 503 800,00
Предв. договор куп. прод. зем. уч. № Лидер/ПД/240 30.07.2025	1 503 800,00
Махмаджонзода Насим Махмаджон	1 997 300,00
Договор куп. прод. зем. уч. № Лидер/ОД/4	1 997 300,00
Меркулова Татьяна Сергеевна	1 164 500,00
Предвар. договор куп. прод. зем. уч. № Лидер/ПД/67	1 164 500,00
Мусалиева Ляйля Нясрулловна	1 851 300,00
Договор куп. прод. зем. уч. № Лидер/ОД/225 от 09.12.2025	1 851 300,00
Нестеров Евгений Валерьевич	1 343 200,00
Предв. договор купли-продажи зем. участка № Лидер/ПД/199	244 100,00
Предв. договор купли-продажи зем. участка № Лидер/ПД/200	349 700,00
Предв. договор купли-продажи зем. участка № Лидер/ПД/201	349 700,00
Предв. договор купли-продажи зем. участка № Лидер/ПД/202	399 700,00
Павлецова Ольга Викторовна	1 285 200,00
Предв. договор купли-продажи зем. участка № Лидер/ПД/309	1 285 200,00
Совков Руслан Андреевич	2 468 000,00
дог. купли-продажи зем. уч. № ДП-2/742 от 29.12.2025	2 468 000,00
Суханов Сергей Алексеевич	1 000,00
Договор куп.-прод. зем. уч. № Светлый/ОД/69 от 12.09.25	1 000,00
Тихонов Олег Владимирович	2 145 200,00
Предв. договор куп. прод. зем. уч. № Лидер/ПД/224 от 25.01.2025	2 145 200,00
Усеев М.В., Воробьева И.О.	778 700,00
Предв. договор куп. прод. зем. уч. № Лидер/ПД/285	778 700,00
Хушнаев Шавкатжон Пармонович	1 237 500,00
Договор куп. прод. зем. уч. № Лидер/ОД/206	1 237 500,00
Чмиль Ольга Николаевна	1 369 500,00
Предв. договор купли-продажи зем. участка № Лидер/ПД/230 от 23.12.2025	1 369 500,00
Шульгин Сергей Викторович	1 164 500,00
Договор купли-продажи зем. участка № Лидер/ОД/41 от 29.12.25	1 164 500,00
Итого	79 396 550,00

62.ОТ.1	сумма (руб.)
Южный Водоканал ООО	152 755 464,97
дог. ДКП-С-К-В-ДП2 от 13.11.2025 купли-продажи (сети водоснабжения и канализования)	152 755 464,97
Итого	152 755 464,97

По состоянию на 31.12.24г. задолженность по расчетам с покупателями и заказчиками составляла 59'958 тыс. руб. За 2025г. задолженность увеличилась на 172'194 тыс.руб.

- Расчеты по налогам и сборам 95'230 тыс. руб.

На забалансовом счете 001 ООО «Повадино-1» учитывает арендованное офисное помещение.

Арендованное основное средство	Сумма, тыс. руб.
Повадино ПЗ	
Аренда помещения	66
Итого	66

В соответствии с Договором аренды помещения №П/01-10 от 11.01.2010 года с АО племзавод "Повадино" арендует помещение площадью 20,7 кв. м., расположенном по адресу: Московская область, г. Домодедово, с. Вельяминово, стр. 9. Движения по сч.001 в 2025г. не было.

Обеспечения выданные отсутствуют.

Существенных событий после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности организации, на момент подписания бухгалтерской отчетности нет.

Условные факты хозяйственной деятельности:

Судебные разбирательства в 2025году:

№ п/п	Наименование истца	Наименование ответчика/заинтересованные лица	Стадия дела	Суть исковых претензий и величина исковых требований, тыс. руб.	Оценка вероятности того, что судебное решение будет принято не в пользу организации (высокая, выше средней, ниже средней, низкая)
1	ООО «Повадино-1» А41-94238/2024	Администрация г.о. Домодедово МО, Комитет по управлению имуществом Администрации г.о. Домодедово Московской области	Первая инстанция Апелляционная инстанция Кассационная инстанция	Заявление о признании незаконными решений об отказе в предоставлении государственной услуги «Установление соответствия ВРИ земельного участка классификатору ВРИ земельных участков»: 50:28:0110156:4575 и 50:28:0110156:12307	Все инстанции в пользу истца: Признать незаконными решения Администрации г.о. Домодедово МО об отказе в предоставлении гос. услуги «Установление соответствия ВРИ з.у. классификатору ВРИ з.у.», обязать Администрацию г.о. Домодедово МО установить соответствие ВРИ классификатору ВРИ з.у. от 10.11.2020 г. №П/0412 с «для малоэтажной жилой застройки» на «для индивидуального жилищного строительства»
2	ООО «Повадино-1» А41-110660/2025	Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	Первая инстанция	О признании незаконным Решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о приостановлении осуществления регистрационных действий по разделу земельного участка с кадастровым номером 50:28:0120124:2 на 96 частей (д. Коченягино). Обязать Заинтересованное лицо произвести регистрацию указанного раздела.	04.12.2025 - иск направлен в АСМО. 09.04.2026 - основное заседание.
3	ООО «Повадино-1» А41-111992/2025	Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	Первая инстанция	О признании незаконным решения росреестра о приостановлении постановки на кадастровый учет сети наружного водопровода.; Об обязании произвести государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав в отношении сооружения «наружный водопровод» по заявлению № КУВД-001/2025-38180940/21 от 25.11.2025г.	08.12.2025 - иск направлен в АСМО. 22.12.2025 - направлено ходатайство об отказе от исковых требований. 10.02.2026 - Определение о прекращении пр-ва по делу и возвр. 35 000 гп

4	ООО «Повадино-1» № 3а-1466/2024	Министерство имущественных отношений МО, Администрация г.о. Домодедово	Первая инстанция	Об оспаривании кадастровой стоимости з.у. с к.н. :57057, :41, :55, :62, :4575, :8345, :8346, :8347, :8348, :8350, :8352, :8354, :8355, :8357, :12307, :12318, :12329, :12340, :12528, :12533, :12534, :12535, :12556, :12567, :21, :1952, :3835, :8338, :8349, :1950 по состоянию на 01.01.2022г. и установлении кадастровой стоимости в/у земельных участков в размере их рыночной стоимости	По зу :62 :4575, :8345, :8346, :8347, :8348, :8350, :8352, :8354, :8355, :8357, :12307, :12318, :12329, :12340, :12528, :12533, :12534, :12535, :12556, :12567, :21, :1952, :3835, :8338, :8349, :1950 требования удовлетворены 19.11.25г. - кадастровая стоимость на 01.01.2022г. установлена по результатам судебной экспертизы, т.е. ниже первоначальной. По остальным з.у. экспертиза определила стоимость выше первоначальной, поэтому от требований в отношении них отказались.
5	Титова Ю.Н. №2-583/2025 (2-6494/2024) Домодедовский суд	ООО "Повадино-1"	Первая инстанция Апелляционная инстанция Кассационная инстанция	О взыскании в качестве возмещения вреда, причиненного ответчиком в ходе строительных работ в размере 1520456,84 руб., морального - 10000,00 руб	07.11.2024 - ознакомление с материалами дела 01.09.2025 - Решение об удовлетворении иска. 02.02.2026 - Апелляционное определение об оставлении Решения в силе. 18.03.2026 - подана кассационная жалоба.
6	Титова Ю.Н. 2-6739/2025 Домодедовский суд	ООО "Повадино-1"	Первая инстанция	О взыскании в качестве возмещения вреда, причиненного ответчиком в ходе строительных работ в размере 629557,33руб.	05.11.2025 - подготовительное заседание 09.12.2025 - основное заседание 07.04.2026 - основное заседание."
7	Торопкина Галина Петровна 2-6230/2025 Домодедовский суд	ООО "Повадино-1"	Первая инстанция Апелляционная инстанция	О взыскании в качестве возмещения вреда, причиненного ответчиком в ходе строительных работ в размере 916399 руб.	"18.11.2025 - 15:30 - предварительное. 17.12.2025 - Заседание отложено для подготовки возражений Повадино-1. 04.02.2026 - Решение об удовлетв требований Торопкиной в полном объеме. 02.03.2026 - подана Апел Жалоба.

Связанные стороны ООО «Повадино-1»:

1. ООО «Коалко Девелопмент» – единственный участник по состоянию на 31.12.25

(руб.)

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Договоры	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Счет						
КОАЛКО ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО						
Дог.возмездного оказания услуг от 01.06.2011						
60.01			9 000 000,00	9 000 000,00		
Итого			9 000 000,00	9 000 000,00		

2. ООО «Большое Домодедово» - полномочия исполнительного органа переданы одному лицу.
(руб.)

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры						
Счет						
Большое Домодедово ООО		200 000,00	2 400 000,00	2 856 000,00		656 000,00
Дог. по осущ. функ. един. исп. орг. от 01.11.24г.						
60.01		200 000,00	2 400 000,00	2 400 000,00		200 000,00
соглашение о передаче прав на проектную документацию от 06.06.2025						
60.01				456 000,00		456 000,00
Итого		200 000,00	2 400 000,00	2 856 000,00		656 000,00

3. ООО «ПЗ «Барыбино» связанная сторона по конечному бенефициару

(руб.)

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры						
Счет						
ПЗ Барыбино ООО	700 923,74		1 018 305,00	1 719 228,74		
дог. аренды зем. участка б/н от 01.01.2014						
62.01	642 108,00		109 305,00	751 413,00		
дог. аренды зем. участка от 01.01.2014 (Барыбино)						
62.01	4 307,40			4 307,40		
дог. аренды зем. участка от 01.01.2014 (Ст3)						
62.01	12 508,34			12 508,34		
дог. б/н от 01.11.23 аренды транспортного средства без экипажа						
62.01	42 000,00		9 000,00	51 000,00		
дог. б/н от 17.03.25 купли-продажи транспортного средства (грузовой тягач)						
62.01			500 000,00	500 000,00		
дог. б/н от 17.03.25 купли-продажи транспортного средства (полуприцеп самосвал)						
62.01			400 000,00	400 000,00		
Итого	700 923,74		1 018 305,00	1 719 228,74		

4. АО ПЗ «Повадино» связанная сторона по конечному бенефициару

(руб.)

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры						
Счет						
ПОВАДИНО АО ПЛЕМЗАВОД	5 508 742,00		376 452,00	65 808,00	5 819 386,00	
дог аренды зем. уч. от 01.01.14 г.						
62.01	815 646,00		376 452,00		1 192 098,00	
дог аренды трансп. ср-ва без экипажа № ПП-2 от 01.04.2020 г.						
62.01	36 000,00				36 000,00	
дог. б/н от 16.06.2022 купли-продажи погрузчика						
62.01	1 742 100,00				1 742 100,00	
дог. уступки прав (цессии) от 29.05.18 (СП)						
76.05	2 860 000,00				2 860 000,00	
договор аренды зем. уч. от 01.01.2014 (Повадино Старое)						
62.01	318 228,00				318 228,00	
Договор аренды помещения П/01-10 от 11.01.10						
60.01		263 232,00		65 808,00		329 040,00
Итого	5 508 742,00		376 452,00	65 808,00	5 819 386,00	

5. ООО «Южный Водоканал» связанная сторона по конечному бенефициару

(руб.)

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Счет						
Южный Водоканал ООО		185 324 816,24	410 009 632,48	364 530 281,21		139 845 464,97
дог. ВЗУ-А от 02.12.2025 аренды земельного участка						
62.01			10 000,00		10 000,00	
дог. ДКП-С-В-ШЛ от 17.12.2025 купли-продажи наружного водопровода						
62.01			25 569 351,27	25 569 351,27		
дог. ДКП-С-К-В-ДП2 от 13.11.2025 купли-продажи (сети водоснабжения и канализования)						
62.ОТ.1				152 755 464,97		152 755 464,97
дог. ДКП-С-К-ШЛ от 13.11.2025 купли-продажи сетей канализации						
62.01			25 000 000,00	25 000 000,00		
дог.А-СЕТИ-ДП-2 от 01.04.24 аренды наружных сетей в/с и в/о (ДП-2)						
62.01	13 500 000,00		1 650 000,00	3 000 000,00	12 150 000,00	
дог.А-СЕТИ-ШЛ от 02.10.24 аренды наружных сетей в/с и в/о (Шишкино Лэнд)						
62.01	4 500 000,00		1 650 000,00	5 400 000,00	750 000,00	
дог.б/н от 02.10.24_ Подключение (технологическое присоединение) к сетям (ШИШКИНО ЛЭНД)						
60.01		50 569 351,27	50 569 351,27			
дог.б/н от 28.03.24_ Подключение (технологическое присоединение) к сетям (ДП-2)						
60.01		152 755 464,97	152 755 464,97			
Договор П-1-19443-С от 13.08.25 об установлении частного сервитута земельного участка						
62.01			10 000,00	10 000,00		
Договор П-1-19504-С от 13.08.25 об установлении частного сервитута земельного участка						
62.01			10 000,00	10 000,00		
Договор П-1-20930-С от 13.08.25 об установлении частного сервитута земельного участка						
62.01			10 000,00	10 000,00		
Договор П-1-20931-С от 13.08.2025 об установлении частного сервитута земельного участка						
62.01			10 000,00	10 000,00		
Договор П-1-20932-С от 13.08.2025 об установлении частного сервитута земельного участка						
62.01			10 000,00	10 000,00		
Итого		185 324 816,24	410 009 632,48	364 530 281,21		139 845 464,97

Информация о вознаграждениях основному управляющему персоналу – в связи с передачей функции исполнительного органа управляющей компании, вознаграждения основному управленческому персоналу отсутствуют.

Дополнительная информация:

В 2025 г. на деятельность организаций в Российской Федерации оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в

Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределённость в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Информация о рисках хозяйственной деятельности Общества

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества: риск изменения процентной ставки, валютный риск, кредитный риск, риск ликвидности, риски, связанные с изменением валютного регулирования, риски, связанные с изменением налогового законодательства, репутационные риски.

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

Риск изменения процентной ставки

Активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

Валютный риск

Общество оказывает услуги, продает продукцию, приобретает товар и привлекает существенные заемные средства только в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено влиянию валютного риска.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск того, что Общество понесет финансовые убытки, поскольку контрагенты не выполняют свои обязательства по предоставленным им по Договору долевого участия. Общество подвержено кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью (прежде всего, в отношении дебиторской задолженности) и финансовой деятельностью, включая депозиты в банках и финансовых организациях и т.д. Строка 1230 Бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность», из них: строка 1234 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», стр.1231 «Расчеты по авансам выданным», стр.1232 «Расчеты с покупателями и заказчиками»

Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в т.ч. в форме облигаций, векселей), др.

Целью Общества является поддержание баланса между непрерывностью финансирования и гибкостью путем использования банковских кредитов, договоров долевого участия с погашением задолженности в рассрочку.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. Общество проанализировало концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой. В настоящее время Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования, а также имеет как задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

Репутационные риски

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве производимой и реализуемой Обществом продукции (работ, услуг), соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ (услуг), а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

Риски, связанные с изменением валютного регулирования

Внутренний рынок:

Риски, связанные с возможностью изменения валютного регулирования, в настоящее время рассматриваются Обществом, как несущественные. В связи с проведением политики либерализации валютного регулирования риски, связанные с изменениями валютного законодательства, снижаются.

Внешний рынок:

Правовые риски, связанные с изменением валютного регулирования на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с незначительным объемом операций Общества на внешнем рынке.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Внутренний рынок:

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

**Генеральный директор
УК ООО «Большое Домодедово»**

Паршин В.М.