

Бухгалтерская отчетность
за 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью		
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТРИУМФ КАПИТАЛ"	по ОКПО	45714300
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7751185848
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ	12300
Форма собственности Частная собственность	по ОКФС	16

Адрес в пределах места нахождения
108814, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коммунарка, ш. Калужское, км 24-й, д. 1, стр. 1, этаж 6, помещ. XIII КОМНАТА 25 ОФИС 619/2

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
ООО "ЛЛ АУДИТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	7724583222
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	1067746791837

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ДА НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Общее собрание учредителей

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2025 г.

		Коды
	Форма по ОКУД	0710001
	Отчетная дата (число, месяц, год)	31 12 2025
Общество с ограниченной ответственностью	по ОКПО	45714300
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТРИУМФ КАПИТАЛ"	по ОКЕИ	384
Единица измерения тыс. руб.		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Нематериальные активы	1110	29 261	11 468	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		29 261	11 468	-
4	Основные средства	1150	49 639	257 326	19 218
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		49 639	49 259	7 147
	Незавершенное строительство инвестиционных объектов		-	81 812	-
	Права пользования активами		-	-	12 072
	Авансы, выданные для приобретения и сооружения основных средств		-	126 255	-
4	Инвестиционная недвижимость	1160	26 399	430 480	898 309
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		26 399	430 480	898 309
5	Финансовые вложения	1170	17 630 119	17 080 378	14 082 615
	в том числе:				
	Паи и акции		14 052 536	14 052 536	14 052 536
	Предоставленные займы		3 577 583	3 027 842	30 079
	Отложенные налоговые активы	1180	1 533 571	845 903	411 994
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 274 044	458 601	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам		1 157 787	458 601	-
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		116 257	-	-
	Итого по разделу I	1100	20 543 033	19 084 156	15 412 137
	II. Оборотные активы				
6	Запасы	1210	13 391 506	5 321 431	1 260 001

	в том числе: Сырье и материалы		5 272	2 870	63
	Незавершенное строительство инвестиционных объектов		13 386 234	5 318 561	1 259 938
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
7	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 502 004	644 352	117 657
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		14	-	-
	НДС по приобретенным НМА		-	-	8
	НДС по приобретенным услугам		-	16	-
	НДС при строительстве ОС		-	-	117 648
	НДС по незавершенному строительству инвестиционных объектов		1 501 990	644 336	-
8	Дебиторская задолженность	1230	6 046 213	3 848 118	1 735 723
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		18 029	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		18 738	17 494	534
	Расчеты по налогам и сборам		232	-	-
	Сальдо по ЕНС		29	5	1 599
	Расчеты с персоналом по оплате труда		26	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		53 957	739 997	547 327
	Авансы по аренде (лизингу)		-	-	1
	Авансы, выданные поставщикам по незавершенному строительству		5 955 201	3 090 622	1 186 262
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	38 294	23 670	77 895
	в том числе:				
	Расчетные счета		38 294	23 670	77 895
	Прочие оборотные активы	1260	1 017	1 381	939
	в том числе:				
	Прочие выданные авансы		1 017	1 381	939
	Итого по разделу II	1200	20 979 034	9 838 952	3 192 215
	БАЛАНС	1600	41 522 067	28 923 108	18 604 352

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
9	Уставный капитал	1310	957 079	957 079	957 079
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(5 154 256)	(2 823 464)	(1 717 469)
	Итого по разделу III	1300	(4 197 177)	(1 866 386)	(760 390)
	IV. Долгосрочные обязательства				
10	Заемные средства	1410	40 109 225	25 312 954	13 802 818
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		29 241 305	19 524 860	10 406 902
	Долгосрочные займы		565 434	893 971	893 971
	Проценты по долгосрочным кредитам		9 964 558	4 591 560	2 312 404
	Проценты по долгосрочным займам		337 928	302 564	189 542
	Отложенные налоговые обязательства	1420	150 744	166 371	164 068
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	4 683 050	4 554 288	4 512 216
11	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		-	-	12 216
	Кредиторская задолженность		4 683 050	4 554 288	4 500 000
	Итого по разделу IV	1400	44 943 018	30 033 613	18 479 102
	V. Краткосрочные обязательства				
10	Заемные средства	1510	-	305 672	383 508
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		-	305 672	383 508
	Кредиторская задолженность	1520	635 604	430 035	485 074
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		137 499	149 206	85 615
	Расчеты с покупателями и заказчиками		4 616	-	-
	Расчеты по налогам и сборам		5 881	3 029	7 752
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		26 734	56 292	32 987
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		8 123	4 782	31
	Расчеты с персоналом по оплате труда		-	7	6 305
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		452 751	216 719	352 383
	Обязательство по аренде	1520	-	286	8 235
12	Оценочные обязательства	1540	140 622	19 889	8 823
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	776 226	755 881	885 640
	БАЛАНС	1700	41 522 067	28 923 108	18 604 352

Генеральный директор
(наименование должности)

Афанасьев Алексей Андреевич
(расшифровка подписи)

31 марта 2026 г.



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

31.03.2026 10:59:35

Сертификат: 02 DC 55 7F 00 3E B3 52 B7 4C 73 50 0D 80 13 B4 AF

Владелец: АФАНАСЬЕВ АЛЕКСЕЙ АНДРЕЕВИЧ, ООО "СЗ ТРИУМФ КАПИТАЛ", ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

Действителен: с 19.08.2025 по 19.11.2026



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

31.03.2026 14:59:50

Сертификат: 00 BE 51 56 C1 76 4B 19 7C 81 D7 C5 DA 88 1F 02 B4

Владелец: Сугак Валерий Васильевич, МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 51 ПО Г. МОСКВЕ, Начальник инспекции

Действителен: с 08.10.2025 по 01.01.2027

**Отчет о финансовых результатах
за 2025 г.**

Общество с ограниченной ответственностью Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТРИУМФ КАПИТАЛ" Единица измерения <u>тыс. руб.</u>	Форма по ОКУД	Коды		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	0710002		
	по ОКПО	31	12	2025
	по ОКЕИ	45714300		
		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
13	Выручка	2110	972 695	1 467 934
	в том числе:			
	Сдача в аренду нежилых помещений		972 695	1 467 934
13	Себестоимость продаж	2120	(415 933)	(738 037)
	в том числе:			
	Сдача в аренду нежилых помещений		(415 933)	(738 037)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	556 762	729 897
13	Коммерческие расходы	2210	(632 293)	(322 564)
13	Управленческие расходы	2220	(240 017)	(142 138)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(315 548)	265 195
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	699 197	457 436
	Проценты к уплате	2330	(3 034 207)	(1 747 120)
	Прочие доходы	2340	24 348	5 638
	в том числе:			
	Иная операционная деятельность		24 348	5 638
14	Прочие расходы	2350	(407 876)	(518 750)
	в том числе:			
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		-	(181 345)
	Иная операционная деятельность		(60 962)	(143 441)
	Убыток от обесценения основных средств		(346 915)	(193 963)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(3 034 086)	(1 537 601)
15	Налог на прибыль организаций	2410	703 295	431 606
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	703 295	431 606
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(2 330 791)	(1 105 995)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	(2 330 791)	(1 105 995)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

Афанасьев Алексей Андреевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

31 марта 2026 г.



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

31.03.2026 10:59:35

Сертификат: 02 DC 55 7F 00 3E B3 52 B7 4C 73 50 0D 80 13 B4 AF

Владелец: АФАНАСЬЕВ АЛЕКСЕЙ АНДРЕЕВИЧ, ООО "С3
ТРИУМФ КАПИТАЛ", ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

Действителен: с 19.08.2025 по 19.11.2026



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

31.03.2026 14:59:50

Сертификат: 00 BE 51 56 C1 76 4B 19 7C 81 D7 C5 DA 88 1F 02 B4

Владелец: Сугак Валерий Васильевич, МЕЖРАЙОННАЯ
ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ
№ 51 ПО Г. МОСКВЕ, Начальник инспекции

Действителен: с 08.10.2025 по 01.01.2027

**Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.**

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

Коды		
0710004		
31	12	2025
по ОКПО 45714300		
по ОКЕИ 384		

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТРИУМФ КАПИТАЛ"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ


Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	957 079	-	-	-	-	(1 717 152)	(760 073)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	(317)	(317)
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	957 079	-	-	-	-	(1 717 469)	(760 390)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(1 105 995)	(1 105 995)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г.	3250	957 079	-	-	-	-	(2 823 464)	(1 866 385)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	957 079	-	-	-	-	(2 823 464)	(1 866 385)
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	957 079	-	-	-	-	(2 823 464)	(1 866 385)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(2 330 791)	(2 330 791)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2025 г.	3300	957 079	-	-	-	-	(5 154 256)	(4 197 177)

Генеральный директор _____ Афанасьев Алексей Андреевич _____
 (наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

31 марта 2026 г.




**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

31.03.2026 10:59:35

Сертификат: 02 DC 55 7F 00 3E B3 52 B7 4C 73 50 0D 80 13 B4 AF

Владелец: АФАНАСЬЕВ АЛЕКСЕЙ АНДРЕЕВИЧ, ООО "СЗ ТРИУМФ КАПИТАЛ", ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

Действителен: с 19.08.2025 по 19.11.2026



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

31.03.2026 14:59:50

Сертификат: 00 BE 51 56 C1 76 4B 19 7C 81 D7 C5 DA 88 1F 02 B4

Владелец: Сугак Валерий Васильевич, МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 51 ПО Г. МОСКВЕ, Начальник инспекции

Действителен: с 08.10.2025 по 01.01.2027

**Отчет о движении денежных средств
за 2025 г.**

Общество с ограниченной ответственностью Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТРИУМФ КАПИТАЛ" Единица измерения тыс. руб.	Форма по ОКУД	Коды		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	0710005		
		31	12	2025
	по ОКПО	45714300		
	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	544 370	627 597
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	-	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	528 273	624 688
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	16 097	2 909
	Платежи - всего	4120	(9 898 573)	(6 724 181)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(7 781 499)	(5 345 204)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(505 920)	(300 530)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
16	прочие платежи	4129	(1 611 154)	(1 078 447)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(9 354 203)	(6 096 584)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(41 946)	(2 997 763)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(17 974)	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(23 972)	(2 997 763)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(41 946)	(2 997 763)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	9 716 445	9 423 630
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	9 716 445	9 423 630
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(305 672)	(383 508)
	в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(305 672)	(383 508)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	9 410 773	9 040 122
	Сальдо денежных потоков за период	4400	14 624	(54 225)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	23 670	77 895
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	38 294	23 670
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

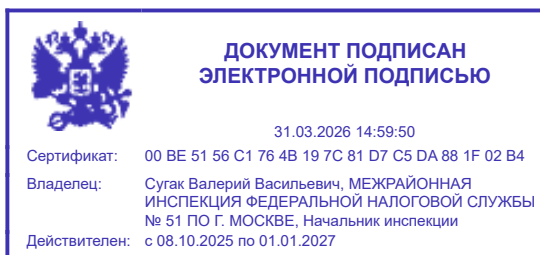
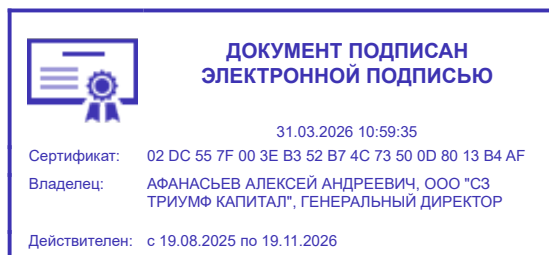
(наименование должности)

Афанасьев Алексей Андреевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

31 марта 2026 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период						На конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	11 783	(315)	22 011	-	-	(4 218)	-	-	-	-	33 795	(4 533)	
	За 2024 г.	-	-	11 783	-	-	(315)	-	-	-	-	11 783	(315)	
в том числе: Программы ЭВМ	За 2025 г.	1 000	(117)	147	-	-	(224)	-	-	-	-	1 147	(341)	
	За 2024 г.	-	-	1 000	-	-	(117)	-	-	-	-	1 000	(117)	
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Базы данных	За 2025 г.	-	-	2 130	-	-	(138)	-	-	-	-	2 130	(138)	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Лицензии и разрешения	За 2025 г.	-	-	316	-	-	(10)	-	-	-	-	316	(10)	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Другие НМА	За 2025 г.	10 783	(199)	19 418	-	-	(3 846)	-	-	-	-	30 202	(4 044)	
	За 2024 г.	-	-	10 783	-	-	(199)	-	-	-	-	10 783	(199)	
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

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

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	29 261	11 468	-
в том числе:			
Программы ЭВМ	806	883	-
из них созданные организацией	-	-	-
Базы данных	1 992	-	-
из них созданные организацией	-	-	-
Лицензии и разрешения	307	-	-
из них созданные организацией	-	-	-
Другие НМА	26 157	10 585	-
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

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

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

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	22 011	-	-	(22 011)	-	-
	За 2024 г.	-	-	11 783	-	-	(11 783)	-	-

в том числе:									
Базы данных	За 2025 г.	-	-	2 130	-	-	(2 130)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Лицензии и разрешения	За 2025 г.	-	-	316	-	-	(316)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие НМА	За 2025 г.	-	-	19 418	-	-	(19 418)	-	-
	За 2024 г.	-	-	10 783	-	-	(10 783)	-	-
Программы ЭВМ	За 2025 г.	-	-	147	-	-	(147)	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 000	-	-	(1 000)	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	58 877	(9 618)	15 678	(3 557)	3 557	(15 298)	-	-	-	-	-	70 998	(21 359)
	3а 2024 г.	9 959	(2 812)	50 970	(2 053)	2 053	(8 858)	-	-	-	-	-	58 877	(9 618)
в том числе: Сооружения	3а 2025 г.	30 742	(2 546)	1 054	-	-	(6 308)	-	-	-	-	-	31 796	(8 854)
	3а 2024 г.	-	-	30 742	-	-	(2 546)	-	-	-	-	-	30 742	(2 546)
Машины и оборудование (кроме офисного)	3а 2025 г.	1 617	(174)	583	-	-	(372)	-	-	-	-	-	2 200	(546)
	3а 2024 г.	535	(25)	1 081	-	-	(149)	-	-	-	-	-	1 617	(174)
Офисное оборудование	3а 2025 г.	17 823	(3 282)	7 959	(101)	101	(7 007)	-	-	-	-	-	25 681	(10 188)
	3а 2024 г.	4 647	(971)	13 909	(732)	732	(3 043)	-	-	-	-	-	17 823	(3 282)
Другие виды основных средств	3а 2025 г.	8 696	(3 616)	6 081	(3 457)	3 457	(1 611)	-	-	-	-	-	11 320	(1 771)
	3а 2024 г.	4 777	(1 816)	5 239	(1 320)	1 320	(3 120)	-	-	-	-	-	8 696	(3 616)
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	764 302	(333 822)	13 500	-	-	(70 666)	(346 915)	-	-	-	-	777 802	(751 403)
	3а 2024 г.	957 575	(59 266)	-	(193 273)	11 993	(92 586)	(193 963)	-	-	-	-	764 302	(333 822)
в том числе: Здания	3а 2025 г.	764 302	(333 822)	13 500	-	-	(70 666)	(346 915)	-	-	-	-	777 802	(751 403)
	3а 2024 г.	957 575	(59 266)	-	(193 273)	11 993	(92 586)	(193 963)	-	-	-	-	764 302	(333 822)

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	Изменения за период				На конец периода			
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение		списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	23 673	(11 601)	-	(23 673)	18 571	(6 970)	-	-	-	-	
в том числе: Другие виды основных средств	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	23 673	(11 601)	-	(23 673)	18 571	(6 970)	-	-	-	-	

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	76 038	479 739	905 456
в том числе:			
Здания	26 399	430 480	898 309
Сооружения	22 942	28 196	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	1 654	1 443	511
Офисное оборудование	15 493	14 541	3 676
Другие виды основных средств	9 549	5 079	2 960
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе:			
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка						
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	17 080 378	-	551 966	(2 225)	-	-	-	-	-	17 630 119	-
	За 2024 г.	14 082 615	-	2 997 763	-	-	-	-	-	-	17 080 378	-
в том числе: Доли	За 2025 г.	14 052 536	-	-	-	-	-	-	-	-	14 052 536	-
	За 2024 г.	14 052 536	-	-	-	-	-	-	-	-	14 052 536	-
Предоставленные займы	За 2025 г.	3 027 842	-	551 966	(2 225)	-	-	-	-	-	3 577 583	-
	За 2024 г.	30 079	-	2 997 763	-	-	-	-	-	-	3 027 842	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Предоставленные займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	17 080 378	-	551 966	(2 225)	-	-	-	-	-	17 630 119	-
	За 2024 г.	14 082 615	-	2 997 763	-	-	-	-	-	-	17 080 378	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	14 052 536	14 052 536	14 052 536
в том числе: Акции, доли	14 052 536	14 052 536	14 052 536
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	5 321 431	-	8 091 846	(21 771)	-	-	X	X	13 391 506	-
	За 2024 г.	1 260 001	-	4 084 325	(22 895)	-	-	X	X	5 321 431	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	2 870	-	24 173	(21 771)	-	-	-	-	5 272	-
	За 2024 г.	63	-	25 702	(22 895)	-	-	-	-	2 870	-
Незавершенное строительство инвестиционных объектов	За 2025 г.	5 318 561	-	8 067 673	-	-	-	-	-	13 386 234	-
	За 2024 г.	1 259 938	-	4 058 623	-	-	-	-	-	5 318 561	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

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

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	458 601	-	815 443	-	-	-	-	-	1 274 044	-
	За 2024 г.	-	-	457 436	-	-	-	-	1 165	458 601	-
в том числе: Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	458 601	-	699 186	-	-	-	-	-	1 157 787	-
	За 2024 г.	-	-	457 436	-	-	-	-	1 165	458 601	-
Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	За 2025 г.	-	-	116 257	-	-	-	-	-	116 257	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	3 848 117	-	8 337 807	-	(6 139 713)	-	-	-	6 046 212	-
	За 2024 г.	1 735 724	-	2 498 092	-	(384 534)	-	-	(1 165)	3 848 117	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	3 108 116	-	8 285 630	-	(5 419 807)	-	-	-	5 973 939	-
	За 2024 г.	1 186 797	-	2 298 340	-	(377 021)	-	-	-	3 108 116	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	18 029	18 029	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	739 996	-	51 890	-	(719 900)	-	-	(18 029)	53 957	-
	За 2024 г.	547 327	-	199 752	-	(5 918)	-	-	(1 165)	739 996	-
Авансы по аренде (лизингу)	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	232	-	-	-	-	-	232	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	5	-	29	-	(5)	-	-	-	29	-
	За 2024 г.	1 599	-	-	-	(1 594)	-	-	-	5	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	-	-	26	-	-	-	-	-	26	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	4 306 718	-	9 153 250	-	(6 139 713)	-	-	X	7 320 256	-
	За 2024 г.	1 735 724	-	2 955 528	-	(384 534)	-	-	X	4 306 718	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-
в том числе:	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	29 867 243	15 334 665	-	(409 633)	-	-	44 791 915
	За 2024 г.	18 315 034	11 872 320	-	(14 441)	-	(305 672)	29 867 242
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	54 288	128 762	-	-	-	-	183 050
	За 2024 г.	-	54 288	-	-	-	-	54 288
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	4 500 000	-	-	-	-	-	4 500 000
	За 2024 г.	4 500 000	-	-	-	-	-	4 500 000
Расчеты по аренде	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	12 216	-	-	(12 216)	-	-	-
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	19 524 860	9 716 445	-	-	-	-	29 241 305
	За 2024 г.	10 406 902	9 425 855	-	(2 225)	-	(305 672)	19 524 860
Долгосрочные займы	За 2025 г.	893 971	-	-	(328 537)	-	-	565 434
	За 2024 г.	893 971	-	-	-	-	-	893 971
Проценты по кредиту	За 2025 г.	4 591 560	5 372 998	-	-	-	-	9 964 558
	За 2024 г.	2 312 404	2 279 156	-	-	-	-	4 591 560
Проценты по займу	За 2025 г.	302 564	116 461	-	(81 096)	-	-	337 928
	За 2024 г.	189 542	113 021	-	-	-	-	302 564
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	735 706	7 131 915	-	(7 232 017)	-	-	635 603
	За 2024 г.	868 582	168 910	-	(607 458)	-	305 672	735 706
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	149 206	6 731 781	-	(6 743 488)	-	-	137 499
	За 2024 г.	85 615	73 901	-	(10 311)	-	-	149 206
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	4 616	4 616
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	216 719	393 940	-	(153 292)	-	(4 616)	452 751
	За 2024 г.	352 383	66 953	-	(202 617)	-	-	216 719
Краткосрочные кредиты	За 2025 г.	305 672	-	-	(305 672)	-	-	-
	За 2024 г.	383 508	-	-	(383 508)	-	305 672	305 672
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	3 029	2 853	-	(1)	-	-	5 881
	За 2024 г.	7 752	-	-	(4 724)	-	-	3 029
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	56 292	-	-	(29 558)	-	-	26 734
	За 2024 г.	32 987	23 305	-	-	-	-	56 292
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	4 782	3 341	-	-	-	-	8 123
	За 2024 г.	31	4 751	-	-	-	-	4 782
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	7	-	-	(7)	-	-	-
	За 2024 г.	6 305	-	-	(6 299)	-	-	7
Итого	За 2025 г.	30 602 949	22 466 580	-	(7 641 650)	-	X	45 427 518

За 2024 г.	19 183 616	12 041 230	-	(621 899)	-	X	30 602 948
------------	------------	------------	---	-----------	---	---	------------

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	19 889	137 517	16 784	-	140 622
	За 2024 г.	8 823	18 626	6 491	1 069	19 889
в том числе: Резерв по оплате компенсационных платежей при капитальном строительстве	За 2025 г.	-	111 327	-	-	111 327
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	19 889	26 190	16 784	-	29 295
	За 2024 г.	8 823	18 626	6 491	1 069	19 889

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	5 969 714	1 553 759	-
в том числе: Средства дольщиков на счетах эскроу	5 969 714	1 553 759	-
Выданные - всего	23 733 675	12 527 170	1 025 398
в том числе:			
по договорам залога	8 977 122	8 977 122	298
по договорам поручительства	11 155 071	724 214	-
по договорам ипотеки	3 601 482	2 825 834	1 025 100

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	20 873	10 274
Затраты на оплату труда	197 427	122 266
Отчисления на социальные нужды	34 111	19 986
Амортизация	79 449	96 057
Прочие затраты	956 384	954 156
Итого по элементам	1 288 243	1 202 739
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	1 288 243	1 202 739

ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых
результатах
за 2025 год

Общества с ограниченной ответственностью

«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТРИУМФ КАПИТАЛ»

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Общие сведения об организации

Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТРИУМФ КАПИТАЛ»
Сокращенное наименование	ООО «СЗ ТРИУМФ КАПИТАЛ»
Юридический и почтовый адрес	108814, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коммунарка, ш. Калужское, км 24-й, д. 1, стр. 1, этаж 6, помещ. XIII КОМНАТА 25 ОФИС
ИНН/КПП	7751185848/775101001
ОГРН	1207700349460
Телефон	8(495) 989-99-97
Адрес электронной почты	info@sezargroup.ru
Код ОКПО	45714300
Код ОКТМО	45963000
Сайт	sezar-group.ru

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТРИУМФ КАПИТАЛ» зарегистрировано согласно сведениям из ЕГРЮЛ 23.09.2020, способ образования – создание юридического лица.

1.2. Основные виды деятельности

Зарегистрированные виды экономической деятельности:

ОКВЭД	Вид деятельности
71.12.2	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
41.20	Строительство жилых и нежилых зданий
42.99	Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки
43.11	Разработка и снос зданий
43.12.3	Производство земляных работ
68.10	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
68.10.1	Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества
68.20	Аренда и управление собственным и арендованным имуществом
68.32	Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
71.11	Деятельность в области архитектуры
71.12	Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставления

Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности.

Общество является членом саморегулируемой организации: СРО АП «САП» (архитектурно-строительное проектирование) и СРО АС «СТРОЙ-АЛЬЯНС» (строительство).

1.3. Обособленные подразделения, филиалы, представительства

У Общества имеются следующие обособленные подразделения:

Тип	Место нахождения
Обособленное подразделение	г. Москва, ул. Матросская Тишина, дом 23/7 корпус 1, помещение 6П.
Обособленное подразделение	г. Москва, муниципальный округ Хорошевский вн.тер.г., 2-й Хорошевский пр-д, д.7

1.4. Сведения о численности сотрудников

Показатель	на 31.12.2025 год	на 31.12.2024 год	на 31.12.2023 год
Численность работников	183 чел.	102 чел.	60 чел.

1.5. Сведения об органах управления, исполнительных и контрольных органах.

Органами управления Общества является:

- Общее собрание участников;
- Генеральный директор.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган – генеральный директор, гражданин Российской Федерации.

Сведения о единоличном исполнительном органе:

ФИО	Должность	Основание вступления в должность	Дата вступления в должность	Срок полномочий
Афанасьев А.А.	Генеральный директор	Решение 2/20 от 16.12.2020 Приказ № 2 от 28.12.2020	17.12.2020	5 лет
		Решение 77 А2189102 от 11.12.2025	17.12.2025	5 лет

Исполнительный орган подотчетен общему собранию. В соответствии с Уставом, к компетенции единоличного исполнительного органа относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания.

Ревизионная комиссия в Обществе отсутствует. Совет директоров Уставом Общества не предусмотрен. Коллегиальный исполнительный орган Уставом Общества не предусмотрен.

Исполнительный орган Общества расположен по следующему адресу: 108814, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коммунарка, ш. Калужское, км 24-й, д. 1, стр. 1, этаж 6, помещ. XIII КОМНАТА 25 офис 619/2.

1.6. Сведения об аудиторе Общества

В соответствии с требованиями действующего законодательства бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2024 г. подлежит обязательному аудиту.

Сведения об аудиторе:

Наименование Аудитора	ОГРН	Сведения о членстве в СРО
Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ АУДИТ»	1067746791837	Член саморегулируемой организации Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 11606074986 от 16.12.2016

2. ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Данная бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации. Ведение бухгалтерского учета и составление отчетности в сфере деятельности организации не регулируется отраслевыми стандартами. Информация, раскрытая в настоящей бухгалтерской отчетности, сформирована в порядке, установленном соответствующими федеральными стандартами бухгалтерского учета, принятыми в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 года N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

Введение в действие федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», не оказало существенного влияния на учетную политику, финансовое положение или результаты деятельности Общества, а также не привело к существенным изменениям в порядке ведения бухгалтерского учета и отражению хозяйственных операций в бухгалтерской отчетности. Представление бухгалтерской отчетности приведено в соответствие с требованиями ФСБУ 4/2023.

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

В бухгалтерскую отчетность включены показатели, необходимые для формирования достоверного и полного представления о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении и движении денежных средств за отчетный период.

В целях классификации активов и обязательств в бухгалтерском балансе продолжительность обычного операционного цикла определяется Обществом исходя из условий деятельности и признана равной двенадцати месяцам.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по заемным средствам, относятся к оборотным активам и краткосрочным обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен.

Остальные указанные активы и обязательства отражаются как внеоборотные и долгосрочные соответственно. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению данных

активов и обязательств.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как внеоборотные и долгосрочные соответственно, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после отчетной даты, то производится переклассификация внеоборотных активов и долгосрочных обязательств в оборотные и краткосрочные (либо в текущую часть долгосрочных) соответственно по состоянию на конец отчетного периода.

Для целей составления бухгалтерской отчетности показатель является существенным и приводится обособленно, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе информации, или величина показателя существенна. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 5% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 5% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Независимо от количественной оценки, информация признается существенной, если она связана с операциями, способными изменить восприятие пользователями финансового положения компании. К таким обстоятельствам относятся, но не ограничиваются: исправление ошибок, связанных с переоценкой запасов, операции со связанными сторонами, судебные разбирательства, нестандартные операции и случаи, когда раскрытие информации необходимо для предотвращения вводящего в заблуждение представления о деятельности компании.

В случае, если определенные строки с отсутствующими показателями не убираются из отчетности в силу технической невозможности, Организация квалифицирует отсутствие технической возможности удалить из форм бухгалтерской отчетности строки с отсутствующими показателями как обстоятельства, предусмотренной п.66 (б) ФСБУ 4/2023 как исключение из общего правила о неуказании в отчетности отсутствующей информации. Организация приводит в бухгалтерской отчетности строки с нулевыми значениями, проставляя по отсутствующим показателям прочерки, если эти строки приводятся в формате ГИРБО.

Способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2025 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений.

3. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Учетная политика

В составе нематериальных активов Общество учитывает объекты, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденного приказом Минфина России от 30 мая 2022 года № 86н, со стоимостью более 100 000 рублей за единицу. К товарным знакам, знакам обслуживания, наименованиям мест происхождения товаров, фирменным наименованиям, разрешениям (лицензиям) на отдельные виды деятельности лимит не применяется.

После признания объекты нематериальных активов оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости (переоценка не

проводится).

В бухгалтерском балансе нематериальные активы отражены по первоначальной (фактической) стоимости за минусом суммы амортизации, накопленной за все время их использования, и суммы накопленного обесценения.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом.

Начисление амортизации объектов нематериальных активов начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта нематериальных активов

в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта нематериальных активов с бухгалтерского учета.

Общество устанавливает срок полезного использования по каждому виду амортизируемых нематериальных активов при их постановке на учет исходя из срока действия исключительных прав, прав на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности, ожидаемого срока использования актива с учетом нормативных, договорных и других ограничений, в течение которого предполагается получать экономическую выгоду (доход).

Проверка на обесценение объектов нематериальных активов производится Обществом не реже 1 (одного) раза в год.

Нематериальные активы классифицируются по видам и группам:

- Произведения науки, литературы и искусства;
- Программы ЭВМ;
- Базы данных;
- Изобретения;
- Полезные модели;
- Промышленные образцы;
- Секреты производства (ноу-хау);
- Селекционные достижения;
- Лицензии и разрешения;
- Интерактивные презентации, 3D туры;
- Видеоролики;
- Другие НМА.

Существенные показатели

Данные о наличии и движении нематериальных активов приведены в табличной части пояснений в разделе 3. «Нематериальные активы».

4. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Учетная политика

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденного приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года № 204н, принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 100 000 рублей.

В случае наличия в обособленном комплексе конструктивно сочлененных предметов частей, имеющих отличные сроки полезного использования, эти части независимо от размера их стоимости учитываются в составе основных средств в качестве отдельных инвентарных объектов.

Независимо от стоимости и срока полезного использования в составе основных средств учитываются объекты недвижимого имущества, транспортные средства (исключая велосипеды, велосмобили) и оружие.

Стоимость малоценных объектов основных средств – не более 100 000 рублей (включительно) за единицу – по мере ее формирования и готовности таких объектов к эксплуатации списывается со счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» в полном размере в состав расходов текущего периода или включается в стоимость других создаваемых активов с одновременным отражением стоимости малоценных объектов на забалансовом счете (забалансовый учет ведется до их списания).

Завершенные строительством, принятые в эксплуатацию и фактически используемые объекты недвижимости, права собственности по которым не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, учитываются в составе основных средств обособленно.

После признания объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости (переоценка не проводится).

При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

В учете предусмотрено выделение однородных групп объектов ОС:

- инвестиционная недвижимость
- здания
- офисное оборудование
- машины и оборудование (кроме офисного)

- другие виды основных средств

Амортизация основных средств начисляется линейным методом. 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.

- Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Проверка на обесценение объектов основных средств осуществляется не реже 1 (одного) раза в год.

Для объектов основных средств, включенных в перечень объектов основных средств, подлежащих списанию, которые не используются в деятельности Общества, а также объектов основных средств, которые одновременно отвечают критериям: не пригодны для использования, не подлежат восстановлению и не используются в деятельности Общества, при этом не включены в указанные документы, обесценение признается для всех компонентов инвентарного объекта основных средств в размере разности между их балансовой стоимостью и стоимостью материальных ценностей, пригодных для потребления, продажи или использования, планируемых к извлечению из ликвидируемых объектов. Для объектов основных средств, подлежащих частичной ликвидации, обесценение не признается.

Информация о сроках полезного использования

Группа объектов основных средств	Диапазон сроков полезного использования
Офисное оборудование	2-5 лет
Машины и оборудование (кроме офисного)	5-11 лет
Здания	8 лет
Сооружения	5-10 лет
Другие виды основных средств	3-10 лет

Порядок учета инвестиционной недвижимости.

Объекты, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получение дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу активов – инвестиционную недвижимость.

Переоценка инвестиционной недвижимости не производится. После признания инвестиционная недвижимость оценивается в бухгалтерском

учете по первоначальной стоимости.

Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности объекты проверяются на обесценение в порядке, установленном МСФО (IAS). При установлении обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

Инвестиционная недвижимость амортизируется в порядке, установленном для основных средств.

Учет при передаче объектов в аренду

В бухгалтерском балансе инвестиционная недвижимость отражается по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды по каждому договору с учетом требования приоритета содержания перед формой.

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений. При этом объекты, сдаваемые в аренду, формируют группу ОС «Инвестиционная недвижимость».

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

Существенные показатели (информация)

Данные о наличии и движении основных средств приведены в табличной части пояснений в разделе 4 «Основные средства».

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

На конец отчетного периода Общество выполнило проверку элементов амортизации на соответствие условиям использования объектов основных средств. По группе объектов основных средств «Здания» были выявлены основные средства, которые не способны приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем, так как Общество не планирует использовать основные средства в коммерческой деятельности, не планирует продажу основных средств. Общество планирует снести (ликвидировать) основные средства, так как они попадают в зону комплексной застройки объекта «Жилой комплекс, расположенный по адресу: г. Москва, 2-ой Хорошевский проезд, вл.7». Сумма обесценения основных средств, включенная в прочие расходы отчетного периода, составила 346 915 тыс. руб.

5. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Учетная политика

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является одна ценная бумага (один выданный заем).

Все затраты на приобретение финансовых вложений независимо от их суммы включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений. Краткосрочные банковские депозиты относятся к денежным эквивалентам.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, проводится по состоянию на

31 декабря. Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Корректировка стоимостной оценки финансовых вложений, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, производится на конец каждого квартала

В случае выявления признаков обесценения финансовых вложений, таких как:

- появление у организации-эмитента ценных бумаг, имеющих в собственности Общества, либо у ее должника по договору займа признаков банкротства, либо объявление его банкротом;
- отсутствие или существенное снижение поступлений от финансовых вложений в виде процентов или дивидендов при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем, Общество проводит проверку (тест).

В случае, если результаты проверки подтверждают устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений. Указанный резерв создается за счет финансовых результатов Общества.

При составлении бухгалтерской отчетности финансовые вложения учитываются в составе краткосрочных, если на отчетную дату предполагается, что они будут погашены (проданы) в течение 12 месяцев после отчетной даты. К краткосрочным финансовым вложениям относятся также долгосрочные выданные займы в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Остальные финансовые вложения являются долгосрочными.

Общество не осуществляет расчет оценки займов по дисконтированной стоимости.

Существенные показатели (информация)

Данные о наличии и движении финансовых вложений приведены в табличной части пояснений в разделе 5 «Финансовые вложения».

По состоянию на 31.12.2025 Общество владеет 100% долей в уставном капитале ООО «Красная Пресня». Доля в уставном капитале ООО «Красная Пресня» обременена залогом перед Банком ДОМ.РФ, который обеспечивает обязательства ко договору кредитной линии.

Также в составе долгосрочных финансовых вложений учтены займы выданные со сроком погашения 2027-2034 гг.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отсутствуют.

Резерв по обесценению финансовых вложений не создан, поскольку признаков обесценения финансовых вложений не выявлено.

6. ЗАПАСЫ

Учетная политика

Запасы принимаются к учету в размере фактических затрат.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы, отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в

стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются. Списание материально-производственных запасов производится по средней себестоимости.

Запасы оцениваются по фактической себестоимости. Фактическую себестоимость формируют исходя из прямых затрат, непосредственно связанных с производством продукции (выполнением работ, оказанием услуг), и косвенных затрат.

Затраты на создание многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) для участников долевого строительства до момента признания выручки от продажи или оформления права собственности на построенный объект являются незавершенным строительством и отражаются в бухгалтерской отчетности в составе оборотных активов группы «Запасы».

Оценка незавершенного строительства на отчетную дату производится по фактическим затратам.

Квартиры, право собственности на которые Общество оформляет на себя, принимаются к учету как готовая продукция и учитываются на счете 43.

Готовая продукция принимается к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Готовая продукция при продаже списывается по фактической себестоимости единицы.

Организация отражает создание резерва под обесценение запасов на счетах учета затрат, на которые обычно списывает стоимость соответствующих запасов (относит на увеличение себестоимости реализации текущего периода), с тем чтобы в случае последующего восстановления резерва в отчете о финансовых результатах уменьшались те же статьи, которые ранее были увеличены при создании резерва. Резерв создается в случае превышения фактической себестоимости запасов над чистой стоимостью продажи.

Прочие запасы при выбытии оцениваются по средней себестоимости.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов, отражаются в бухгалтерской отчетности в составе дебиторской задолженности по строке «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»

Строительство объектов осуществляется в пределах одного операционного цикла. Затраты, понесенные Застройщиком, возмещаются в течение одного операционного цикла.

Фактическую себестоимость основного производства (незавершенное строительство) формируют затраты на строительство объектов недвижимости в рамках Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Незавершенное строительство на отчетную дату отражается в бухгалтерском учете по фактически произведенным затратам. Затраты на создание многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) для участников долевого строительства до момента признания выручки от продажи или оформления права собственности на построенный объект, признаются незавершенным строительством, и отражаются в бухгалтерского отчетности в составе оборотных активов группы «Запасы».

Активы и обязательства, возникающие в ходе выполнения договоров долевого участия в строительстве, признаются краткосрочными, поскольку срок обращения по ним не превышает продолжительности одного цикла, и отражаются в бухгалтерской отчетности в составе оборотных активов и краткосрочных обязательств.

В целях управления затратами и формирования себестоимости, связанной со строительством объектов недвижимости, расходы включаются в первоначальную стоимость объекта. Расходы на строительство объектов недвижимости накапливаются в бухгалтерском учете на счете 08 «Капитальные вложения» в размере фактических затрат в разрезе строящихся объектов.

Общие затраты распределяют между конкретными объектами строительства, к которым эти затраты относятся, экономически обоснованным способом, используемом в сметном расчете.

Существенные показатели (информация)

Данные о наличии и движении запасов приведены в табличной части пояснений в разделе 6 «Запасы».

Запасы отражены в размере фактических затрат. Наличие подтверждено данными инвентаризации. Признаки обесценения не выявлены.

Авансы, предварительная оплата, уплаченные в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов отражаются в бухгалтерской отчетности в составе дебиторской задолженности по строке «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Общество выполняет функции Застройщика объекта: «Жилой комплекс, расположенный по адресу: г. Москва, 2-й Хорошевский проезд, вл.7, на земельных участках с кадастровыми номерами: 77:09:0005012:5328, 77:09:0005012:5330, 77:09:0005012:5331, 77:09:0005012:5333». Незавершенное строительство в составе запасов отражается по фактически произведенным затратам. Фактическое наличие подтверждено данными инвентаризации. Признаки обесценения незавершенного строительства не выявлены. Имущественные права на строящиеся объекты обременены залогом.

Авансы, предварительная оплата, уплаченные поставщикам по незавершенному строительству отражаются в бухгалтерской отчетности в составе дебиторской задолженности по строке «Авансы, выданные поставщикам по незавершенному строительству».

Структура затрат по строительству объектов, тыс. руб.

Наименование и назначение объекта	Состояние объекта	Сумма затрат на 31.12.2025	Сумма затрат на 31.12.2024
Жилой комплекс, расположенный по адресу: г. Москва, 2-й Хорошевский проезд, вл.7	Концепция, инженерные изыскания, проектирование, СМР.	8 859 347	3 800 615
Расходы на содержание службы Застройщика	-	752 266	435 608
Проценты по кредитам и займам на проектное финансирование объекта и комиссии по обслуживанию кредитной линии.	-	3 663 219	1 082 338
Итого:	-	13 386 234	5 318 561

7. НАЛОГ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ

По строке 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» раздела «Оборотные активы» бухгалтерского баланса отражены суммы налога, предъявленные поставщиками, подрядчиками и прочими контрагентами, и связана с работами по незавершенному строительству жилого комплекса.

Исходя из требований действующего законодательства суммы НДС, относящиеся к строительству жилых помещений, подлежат включению в себестоимость строительства, суммы НДС по нежилым помещениям производственного назначения, принимаются к налоговому вычету из бюджета.

До момента завершения строительства общая сумма НДС, предъявленного к оплате поставщиками и подрядчиками, не может быть распределена между жилыми и нежилыми помещениями. В бухгалтерском балансе отражена общая сумма НДС по услугам поставщиков, подрядчиков и прочих контрагентов, распределение которой будет выполнено при завершении строительства (пропорционально фактически площади помещений на основании данных БТИ).

8. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Учетная политика

Общество создает резервы сомнительных долгов по любой дебиторской задолженности (задолженности покупателей, поставщиков по выданным авансам, прочим дебиторов), признаваемой сомнительной.

Резерв сомнительных долгов формируется на конец каждого отчетного периода на основании приказа генерального директора.

Оценка дебиторской задолженности осуществляется Обществом самостоятельно на основе профессионального суждения.

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец отчетного года. Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

При этом учитываются следующие обстоятельства:

1. нарушение должником сроков исполнения обязательства;
2. значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
3. возбуждение процедуры банкротства в отношении должника;
4. невозможность удержания имущества должника;
5. отсутствие обеспечений по долгу (залога, задатка, поручительства, банковской гарантии и т.п.)

С целью создания резерва по сомнительным долгам каждый долг индивидуально оценивается на предмет наличия обстоятельств, позволяющих установить возможность погашения задолженности. Размер резерва в отношении каждого сомнительного долга определяется

исходя из оценки вероятности исполнения обязательства должником. Если имеется информация, с высокой степенью надежности подтверждающая отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств.

Если на отчетную дату у Общества имеется информация о погашении дебиторской задолженности в течение 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря), то такой долг как сомнительный не рассматривается.

Если задолженность является нереальной к взысканию, то задолженность списывается в состав прочих расходов в размере 100 % независимо от сроков погашения.

Расчеты с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами подлежат инвентаризации перед составлением годовой отчетности, в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. № 34н.

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о кредиторской задолженности производится в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

Расчеты с кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из условий договоров и первичных документов.

Классификация кредиторской задолженности в краткосрочную и долгосрочную производится исходя из условий заключенных договоров, сложившихся фактов деятельности и намерений руководства Общества. При этом долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную, если по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней.

Обязательства, которые не могут быть отнесены к кредиторской задолженности, подлежат отражению в бухгалтерском балансе как прочие долгосрочные или краткосрочные обязательства.

Кредиторская задолженность списывается, если:

с момента появления обязательства закончился срок исковой давности;

- кредитор завершил процесс ликвидации;
- кредитор принял решение прекратить деятельность и прошел процедуру снятия с учета;
- кредитор в принудительном порядке по решению ИФНС исключен из ЕГРЮЛ или ЕГРИП.

Дата списания кредиторской задолженности определяется с учетом причины возникновения задолженности:

- при завершении срока исковой давности — на дату окончания этого срока;
- при ликвидации, закрытии, исключении кредитора из реестра — на дату указания записи о соответствующем событии в ЕГРЮЛ/ЕГРИП;
- при прощении долга кредитором — на дату подписания соглашения с ним или поступления от него документа.

Расчеты кредиторами подлежат инвентаризации перед составлением годовой отчетности, в соответствии с Федеральным законом от

06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. № 34н.

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец отчетного года. Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

При этом учитываются следующие обстоятельства:

1. нарушение должником сроков исполнения обязательства;
2. значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
3. возбуждение процедуры банкротства в отношении должника;
4. невозможность удержания имущества должника;
5. отсутствие обеспечений по долгу (залога, задатка, поручительства, банковской гарантии и т.п.)

С целью создания резерва по сомнительным долгам каждый долг индивидуально оценивается на предмет наличия обстоятельств, позволяющих установить возможность погашения задолженности. Размер резерва в отношении каждого сомнительного долга определяется исходя из оценки вероятности исполнения обязательства должником. Если имеется информация, с высокой степенью надежности подтверждающая отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств.

Существенные показатели

Данные о наличии и движении дебиторской задолженности приведены в табличной части пояснений в разделе 7 «Дебиторская задолженность».

Сомнительная дебиторская задолженность по итогам инвентаризации не выявлена, основания для создания резерва сомнительных долгов отсутствуют.

Данные о наличии и движении кредиторской задолженности приведены в табличной части пояснений в разделе 8 «Обязательства».

9. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Для обеспечения деятельности Общества участником сформирован и полностью оплачен уставный капитал в размере 957 079 тыс. руб.

Размер уставного капитала не менялся в течение 2024-2025 годов.

Единственным участником Общества является ООО «ИСТОЧНИК» (100% доля в УК, обременение доли: договор залога 77/692-Н/77-2021-7-1487 от 06.10.2021 с АО «Банк ДОМ.РФ», ГРН: 2237707928346 от 23.08.2023).

10. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Учетная политика

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о расходах по полученным кредитам и займам производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008).

Начисление процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), производится равномерно – ежемесячно по договорам займа и ежеквартально по кредитным договорам.

Проценты, начисленные за пользование целевыми кредитами и займами, предоставленными на строительство объектов недвижимости, признаются в себестоимости строительства таких объектов. Проценты по прочим договорам займа признаются в прочих расходах. Проценты, начисленные за пользование денежными средствами, направленными на проектное финансирование строительства и иные цели, пропорционально распределяются расчетным путем.

Существенные показатели (информация)

Данные о наличии и движении задолженности по кредитам и займам приведены в табличной части пояснений в разделе 8.1 «Наличие и движение обязательств».

В отчетном периоде действует кредитный договор, заключенный Обществом 24 сентября 2021 г. с АО «Банк ДОМ.РФ».

Период действия лимита	Сумма лимита в тыс. руб.	Дата полного погашения кредита	Формат погашения
24.09.2021 – 31.03.2031	159 258 235	31.03.2034	Погашение осуществляется в соответствии с графиком, предусмотренным кредитным договором.

В кредитном договоре предусмотрены сублимиты под каждую из запланированных очередей строительства и установлен график погашения сублимитов.

С целью реализации проекта строительства Обществу в рамках заключенного кредитного договора банком предоставлены денежные средства на покупку 100% пакета акции АО «Красная Пресня». Кредитным договором установлены лимиты на платежи, связанные с покупкой акций, на общую сумму до 9 245 286 тыс. рублей. А также получены денежные средства для предоставления целевых займов организациям. Кредитным договором установлены лимиты на платежи, связанные с предоставлением займов, на общую сумму до 3 190 000 тыс. рублей. Операции по выдаче займов описаны в разделе «Связанные стороны и операции с ними».

По состоянию на 31.12.2025 в рамках кредитного договора фактически получены кредитные средства в размере – 30 511 276 тыс. руб. В соответствии с графиком погашено 1 269 972 тыс. руб. Погашение процентов будет осуществляться при раскрытии счетов Эскроу. Плановые даты ввода в эксплуатацию объектов, по которым получены разрешения на строительство: ВГК-1 этап 1 очередь 1.1 – 30.09.2027, ВГК-1 этап

2 очередь 1.2 – 31.12.2027, ВГК-1 этап 3 очередь 1.3 – 01.12.2029. Плановый период ввода в эксплуатацию остальных объектов строительства 31.08.2027-31.03.2031.

На отчетную дату Общество имеет возможность привлечь денежные средства для реализации проекта в рамках действующего кредитного договора в сумме до 128 746 959 тыс. руб.

Процентная ставка по кредитному договору плавающая. Расчет процентной ставки зависит от установленной ключевой ставки Банка России, совокупного остатка непогашенного кредита, суммы денежных средств на счетах Эскроу.

Общество в предыдущих и текущих периодах привлекает займы коммерческих организаций по ставкам 7,5-8,1% годовых, а также по процентным ставкам, напрямую зависящим от ключевой ставки. Задолженность по кредитам и займам носит долгосрочный характер. Заимодавцами подписано соглашение о погашении задолженности Общества перед ними после исполнения требований по кредитному договору.

Проценты по кредиту и займам в рамках средств, направленных на оплату покупки акций АО «КРАСНАЯ ПРЕСНЯ», а также направленных на выдачу займов признаются в прочих расходах ежемесячно в момент начисления и отражаются в Отчете о финансовых результатах по строке 2330 «Проценты к уплате».

Проценты, начисленные за пользование заемными денежными средствами, в части осуществления проектного финансирования строительства относятся в себестоимость строящегося объекта.

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Суммы процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), подлежащих включению в стоимость строительства	3 663 219	1 082 338	319 731

11. ПРОЧИЕ ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

По строке 1450 «Прочие долгосрочные обязательства» отражена следующая кредиторская задолженность:

- по договору купли-продажи акций дочерней компании в размере 4 500 000 тыс.руб. Срок погашения задолженности: 1 750 000 руб после завершения 1-ой очереди строительства, 2 750 000 тыс.руб. после завершения 2-ой очереди строительства.
- Гарантийные обязательства по договорам подряда в размере 183 050 тыс.руб. Срок погашения 2032-2033гг.

12. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Учетная политика

Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков за фактически отработанное время определяется ежегодно, на последний день года, исходя из количества дней неиспользованного отпуска по всем сотрудникам на указанную дату (данные предоставляются кадровой службой).

Резерв при этом рассчитывается как сумма оплаты отпусков работников за фактически отработанное время на дату расчета, и сумма страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, фонд социального страхования на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, а также взносов по травматизму. Сумма расходов на оплату предстоящих отпусков рассчитывается исходя из средней заработной платы, рассчитанной по каждому сотруднику. Резерв по оплате отпусков отражается на счете 96 «Оценочное обязательство». За счет этого резерва осуществляются выплата сотрудникам отпускных за фактически отработанное время, компенсации за неиспользованные ими дни отпуска, а также уплата исчисленных с данных сумм страховых взносов.

При наличии судебных разбирательств, обязательство образуется на сумму предполагаемых денежных выплат по оценке специалиста, представляющего интересы Общества в суде.

У Общества имеется обязанность по оплате компенсационных платежей за инженерные сети и сооружения, подлежащие реконструкции в процессе строительства. На дату подписания соглашений о компенсации, на сумму платежей Общество формирует резерв предстоящих расходов, с отнесением их в состав капитальных затрат на строительство. При выполнении своих обязательств по перечислению денежных средств Общество уменьшает оценочное обязательство.

Данные о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода отдельных видов основных средств приведены в табличной части пояснений в разделе 8.3 «Оценочные обязательства».

13. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Учетная политика

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о доходах производится в соответствии с Положением по

бухгалтерскому учету «Доходы организации».

К доходам от обычных видов деятельности относится:

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются:

- доходы по договорам долевого участия в строительстве
- доходы от продажи жилых и не жилых помещений
- доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества
- оказание услуг подрядчикам (возмещение расходов).

Остальные доходы являются прочими.

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о расходах производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации».

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности.

При формировании расходов по обычным видам деятельности устанавливается группировка по следующим элементам затрат:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- страховые взносы;
- амортизация;
- прочие расходы.

Общехозяйственные расходы, собираемые на счете бухгалтерского учета 26, ежемесячно признаются в составе управленческих расходов в полном объеме.

Формирование конечного финансового результата - бухгалтерской прибыли (убытка) за отчетный год, включая определение прибыли (убытка) от обычных видов деятельности и финансового результата по прочим доходам и расходам, - производится на основании бухгалтерского учета всех фактов хозяйственной жизни и оценки статей бухгалтерского баланса по правилам, принятым федеральными стандартами бухгалтерского учета и учетной политикой.

Чистая прибыль отчетного года представляет собой конечный финансовый результат, выявленный за отчетный период, за минусом причитающихся за счет прибыли установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации налогов и иных аналогичных обязательных платежей.

Существенные показатели (информация)

В 2025 году Общество получило доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества.

В июне 2023 года участник Общество передал в качестве дополнительного не денежного взноса в уставной капитал в собственность Обществу недвижимое имущество, которое состоит из нежилых зданий.

В 2025 года часть зданий Общество сдавало в аренду. Часть зданий Общество освобождало от арендаторов и готовило к сносу, которые в дальнейшем ликвидировало с целью строительства объекта: «Жилой комплекс, расположенный по адресу: г. Москва, 2-й Хорошевский проезд, вл.7».

Жилой комплекс будет состоять из 3-х высотно-градостроительных комплекса, включая коммерческие объекты, объекты социальной и инженерной инфраструктуры. Обществом запланированы очереди строительства: 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 3. Плановый период ввода объектов в эксплуатацию 30.09.2027-31.03.2030.

В 2024 году Общество получило разрешение на строительство следующих объектов:

- Жилой комплекс, расположенный по адресу: г. Москва, 2-й Хорошевский проезд, вл.7, на земельных участках с кадастровыми номерами: 77:09:0005012:5328, 77:09:0005012:5330, 77:09:0005012:5331, 77:09:0005012:5333 Высотно-градостроительный комплекс-1 Этапы 1, 2, 3, общей проектной площадью 269 666 кв.м;
- Нежилое здание, расположенный по адресу: г. Москва, 2-й Хорошевский проезд, земельный участок 7/5 с кадастровым номером 77:09:0005012:5962, общей проектной площадью 854,2 кв.м.

В 2025 году Общество получило разрешение на строительство: Образовательная организация на 1000 мест (дошкольное образование на 300 мест и общее образование на 700 мест) в составе комплексной застройки, расположенный по адресу: г. Москва, 2-й Хорошевский проезд, земельный участок 7/2 с кадастровым номером 77:09:0005012:5966, общей проектной площадью 25 879,94 кв.м.

Общество проводит работу по получению разрешения на строительство объектов: «Многофункциональный комплекс «ЮГ» и Высотно-градостроительный комплекса-3, расположенные по адресу: г. Москва, 2-й Хорошевский проезд, вл.7, на земельных участках с кадастровыми номерами: 77:09:0005012:5328, 77:09:0005012:5330, 77:09:0005012:5331, 77:09:0005012:5333». Получение Разрешения на строительство запланировано на 2026 года.

Общество планирует на этапе строительства и после его завершения помещения в нежилом здании и МФК продавать.

В период строительства Жилого комплекса Общество привлекает денежные средства дольщиков. С дольщиком Общество заключает договор участия в долевом строительстве (ДДУ). Дольщик направляет денежные средства по ДДУ на эскроу-счета. До ввода объекта в эксплуатацию денежные средства дольщиков блокируются на эскроу-счетах. Поступление на эскроу-счета Общество отражает на забалансовом счете.

Показатели	2025	2024
ВГК-1 этап 1		

Показатели	2025	2024
срок передачи объекта долевого участнику	не позднее 31.03.2028	не позднее 31.03.2028
количество заключенных ДДУ за период	174	81
количество расторгнутых ДДУ за период	2	0
сумма расторгнутых ДДУ	(48 762)	-
общая сумма по заключенным ДДУ за период	3 943 062	2 091 032
поступили денежные средства на эскроу-счета по всем заключенным договорам за период	2 117 491	726 306
вернули денежные средства на эскроу-счета по всем заключенным договорам за период	(7 200)	-
задолженности долевых участников на конец периода	3 148 735	1 364 726
ВГК- этап 2		
срок передачи объекта долевого участнику	не позднее 30.06.2028	не позднее 30.06.2028
количество заключенных ДДУ за период	182	82
количество расторгнутых ДДУ за период	-	1
сумма расторгнутых ДДУ	-	(25 985)
общая сумма по заключенным ДДУ за период	4 233 478	2 047 258
поступили денежные средства на эскроу-счета по всем заключенным договорам за период	2 305 664	827 453

Показатели	2025	2024
вернули денежные средства на эскроу-счета по всем заключенным договорам за период	-	-
задолженности долевых участников на конец периода	3 121 634	1 193 821

Доходы по обычным видам деятельности:

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Сдача в аренду нежилых помещений	972 695	1 467 934
Итого доходы по обычным видам деятельности	972 695	1 467 934

Расходы по обычным видам деятельности:

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Себестоимость продаж (строка 2120), в том числе	(415 933)	(738 037)
амортизация зданий	(70 666)	(92 586)
аренда земельного участка	(62 580)	(77 170)
расходы на ремонт зданий, помещений	-	(222 931)
коммунальные расходы	(48 476)	(62 141)
услуги комиссионера	(121 000)	(251 000)
охрана имущества	(36 380)	(26 164)
эксплуатационные расходы	(65 876)	(6 046)
оплата труда	9 115	

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
страховые взносы	1 840	
Коммерческие расходы (строка 2210), в том числе	(632 293)	(322 564)
расходы на рекламу	(375 784)	(199 508)
услуги агента по поиску участников и заключение ДДУ	(178 101)	(83 634)
расходы на оплату труда	(28 942)	(23 293)
отчисления на социальные нужды	(4 763)	(3 570)
материальные затраты	(9)	(389)
прочие расходы	(37 618)	(12 559)
амортизация	(5 610)	
Управленческие расходы (2220)	(240 017)	(142 138)
материальные затраты	(10 229)	(9 885)
расходы на оплату труда	(159 370)	(98 973)
отчисления на социальные нужды	(27 507)	(16 416)
амортизация	(3 172)	(3 471)
аренда помещений	(13 589)	(4 486)
прочие расходы	(26 149)	(8 907)
Итого расходы по обычным видам деятельности	1 288 243	1 202 739

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат представлены в табличной части пояснений в разделе Пояснения 10 «Затраты на производство».

14. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

В составе прочих расходов учтены:

Показатель	За 2025 г.	За 2024 г.
Прочие расходы (строка 2350), в том числе		
Убыток от обесценения основных средств*	(346 915)	(193 963)
Ликвидация основных средств	-	(181 345)
Исправительные записи по операциям прошлых лет	-	(93 504)
Налог на имущество	(17 996)	(19 891)
Процентные расходы по аренде	-	(601)
Комиссия кредитных учреждений	(1 768)	(15 673)
Прочие расходы	(38 195)	(13 084)
Штрафы, пени, неустойки	(3 002)	-
ИТОГО	(407 876)	(518 750)

* - более подробно смотреть пункт 4 настоящих пояснений.

15. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Учетная политика

Величины текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

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

Способ исчисления разниц – балансовый.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются

в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

Существенные показатели

В отчетном период по данным налогового учета Обществом получен налоговый убыток.

Показатель отложенного налога на прибыль за 2025 год, отраженный по строке 2412 «Отчета о финансовых результатах» составляет 703 295 тыс. рублей. Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде.

В связи с повышением с 01.01.2025 ставки налога на прибыль с 20% до 25% Общество выполнило пересчет отложенных налоговых активов и обязательств на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок, с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков.

Взаимосвязь между показателем по налогу на прибыль (строка 2411 ОФР) и показателем прибыли (убытка) до налогообложения (строка 2300 ОФР) представлена в таблице:

Основные показатели, характеризующие налог на прибыль:

Показатель	2025 г.	2024 г.
Применяемая ставка	25%	20%
Прибыль до налогообложения	(3 034 086)	(1 537 601)
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	758 522	307 520
Текущий налог на прибыль	-	-
Отложенный налог на прибыль	703 295	431 606
Постоянный налоговый доход	-	-
Постоянный налоговый расход	(55 227)	(11 820)
Перерасчет отложенных налогов за счет изменения ставки по налогу на прибыль	-	135 906

Основные составляющие временных разниц

Показатель	2025 г.	2024 г.
<i>Вычитаемые временные разницы, в т.ч.</i>	<i>2 750 674</i>	<i>1 391 500</i>

Показатель	2025 г.	2024 г.
Различия в порядке формирования резерва по отпускам, резерва по оплате компенсационных платежей	120 733	14 851
Различия в порядке формирования налогового убытка	2 404 281	1 092 849
Арендные обязательства	-	(13 091)
Различия в стоимости и амортизации основных средств	(119 260)	130 747
Обесценение основных средств	346 915	193 963
Различия в стоимости недвижимости, предоставленной во временное владение и пользование	(4 351)	(31 839)
Прочее	2 356	4 020
Налогооблагаемые временные разницы, в т.ч.:	(62 508)	(28 093)
Различия в стоимости и амортизации основных средств	(2 651)	(12 353)
Проценты по арендным обязательствам	-	(875)
Различия в стоимости недвижимости, предоставленной во временное владение и пользование	(178 618)	(3 649)
Различия в отражении расходов в период строительства объектов недвижимости	118 557	(12 268)
Различия в отражении расходов нематериальным активам	203	1 052
Прочее	-	-

16. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Учетная политика

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о денежных средствах и денежных эквивалентах производится

в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011).

Краткосрочные банковские депозиты относятся к денежным эквивалентам.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

В отчете о движении денежных средств платежи по договорам аренды отражаются в разделе «денежных потоков от текущих операций».

В отчете о движении денежных средств доходы по договорам аренды отражаются в разделе «денежных потоков от текущих операций».

Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы в соответствии с пунктами 9 - 11 ПБУ 23/2011, классифицируются как текущие денежные потоки.

Денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам (подрядчикам) отражены без учета НДС. Суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС в отчете о движении денежных средств представлены свернуто.

Информация о денежных средствах отражается без учета внутреннего оборота по счетам учета денежных средств. Сведения о движении денежных средств Общества представляется в валюте РФ.

Суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды, суммы НДФЛ, выплаты по исполнительному листу (алименты) отражены в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по группе статей «В связи с оплатой труда работников».

Отчет о движении денежных средств характеризует наличие, поступление и расходование денежных средств и денежных эквивалентов в Обществе в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности.

Займы и векселя, относятся в соответствии с учетной политикой Общества к финансовым вложениям.

В отчетном периоде операции в валюте не осуществлялись. Денежные эквиваленты отсутствуют.

К денежным потокам организации не относятся и, соответственно, не отражены следующие хозяйственные операции:

- движение денежных средств внутри организации - снятие наличных денежных средств с расчетного счета в банке;
- перечисление денег с одного банковского счета организации на другой.

Расшифровка к строке 4129 «прочие платежи» Отчета о движении денежных средств.

Показатель	За 2025 г.	За 2024 г.
Налог на добавленную стоимость	(1 457 103)	(917 633)
Налог на имущество	(15 143)	(19 640)

Комиссии банка по Кред. договору и Договору банк. гарантий	(128 629)	(135 794)
Услуги банка, комиссии банка в рамках кредитного договора	(1 773)	(1 873)
Прочие платежи	(8 506)	(3 507)
Итого:	(1 611 154)	(1 078 447)

17. УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Выданные обеспечения и обязательств:

Залогом обеспечивается исполнение Обществом всех обязательств перед АО «ДОМ.РФ» по договору №90-189/КЛ-21 от 24.09.2021 сумма лимита 159 258 235 тыс. руб. Срок возврата кредита - 20.09.2031.

Тип обязательства	Номер и дата договора	Залогодержатель/ Банк	Предмет залога/поручительства	Залоговая стоимость предмета залога/ Сумма обязательств по договору поручительства, тыс.руб	Срок действия договора залога
Залог	Договор залога прав по договору залогового счета № 1010/189-21 от 25.10.2021 (с учетом всех ДС)	АО «Банк ДОМ.РФ»	Права по договору залогового счета, заключенному между Залогодателем и Залогодержателем в отношении всей денежной суммы, находящейся на счете в любой момент времени в течение всего срока действия договора. Залогодатель: ООО «СЗ ТРИУМФ КАПИТАЛ»		До полного выполнения Обществом своих обязательств
Залог	Договор о залоге прав №1016/189-21 от 25.10.2021 (с учетом всех ДС)	АО «Банк ДОМ.РФ»	Права по договору купли-продажи акций ОА «Красная Пресня» от 22.09.2021 Залогодатель: ООО «СЗ ТРИУМФ КАПИТАЛ»	148	До полного выполнения Обществом своих обязательств

Залог	Договор последующей ипотеки № 850/189-21 от 22.10.2021 (с учетом всех ДС)	АО «Банк ДОМ.РФ»	Имущественные права на аренду земельных участков, с кадастровыми номерами 77:09:0005012:5328, 77:09:0005012:5331, 77:09:0005012:5333, 77:09:0005012:5947, 77:09:0005012:5964, 77:09:0005012:5966, 77:09:0005012:5962, 77:09:0005012:5963, 77:09:0005012:5968, 77:09:0005012:5965, 77:09:0005012:5977, 77:09:0005012:5539, расположенные по адресу: г. Москва, 2-й Хорошёвский проезд, вл. 7 Имущественные права на Объекты недвижимости (здания и сооружения), расположенные на земельных участках, находящихся в ипотеке. Залогодатель: ООО «СЗ ТРИУМФ КАПИТАЛ»	1 800 734	До полного выполнения Обществом своих обязательств
-------	---	------------------	--	-----------	--

ООО «СЗ ТРИУМФ КАПИТАЛ» отвечает перед Банком (АО Банк ДОМ.РФ) за исполнение ООО «ЛАКШЕРИ КЛАБ» все обязательств по Кредитному Договору №90-121/КЛ-23 от 28.07.2023г. Срок возврата кредита - 31.12.2033г. Кредитные средства на 31.12.2024 кредитором не получены

Поручительство	ДОГОВОР поручительства №753/21-23 от 28.07.2023	АО «Банк ДОМ.РФ»	Все обязательства заемщика по кредитному договору №90-121/КЛ-23 от 28.07.2023 Поручитель: ООО «СЗ ТРИУМФ КАПИТАЛ»	5 702 141	До полного выполнения Обществом своих обязательств
Залог	Договор Залога Прав №794/121-23 от 28.07.2023	АО «Банк ДОМ.РФ»	Права по договору займа №48-2023-06 от 27.07.2023г. Залогодатель: ООО «СЗ ТРИУМФ КАПИТАЛ»	8 976 825	До полного выполнения Обществом своих обязательств

ООО «СЗ ТРИУМФ КАПИТАЛ» отвечает перед Банком (АО Банк ДОМ.РФ) за исполнение ООО «ЛАКШЕРИ КЛАБ» все обязательств по Договору о выдаче гарантии №52713 от 08.06.2023г. Срок действия Гарантии 20.08.2031г.

Поручительство	ДОГОВОР поручительства №528/52713-23 от 08.06.2023	АО «Банк ДОМ.РФ»	Все обязательства заемщика по Договору о выдаче гарантии №52713 от 08.06.2023 Поручитель: ООО «СЗ ТРИУМФ КАПИТАЛ»	ежеквартально 3% от (132 000 тыс.руб. минус уплаченные гарантом суммы вознаграждений)	До полного выполнения Обществом своих обязательств
----------------	--	------------------	--	---	--

ООО «СЗ ТРИУМФ КАПИТАЛ» отвечает перед Банком (АО Банк ДОМ.РФ) за исполнение ООО «Терция» всех обязательств по Кредитному Договору №90-249/КЛ-24 от 29.08.2024г. Срок возврата кредита - 28.06.2034г.

Поручительство	ДОГОВОР поручительства №1887/249-24 от 29.08.2024	АО «Банк ДОМ.РФ»	Все обязательства заемщика по кредитному договору №90-249/КЛ-24 от 29.08.2024 (в редакции всех дополнительных соглашений) Поручитель: ООО «СЗ ТРИУМФ КАПИТАЛ»	19 442 169	До полного выполнения Обществом своих обязательств
----------------	---	------------------	--	------------	--

Залогом обеспечивается исполнение Обществом всех обязательств перед АО «ДОМ.РФ» по соглашению о выдаче Гарантии №57254 от 01.07.2024 сумма лимита 12 500 957 тыс.руб. Срок действия Гарантии – 30.09.2029г.

Залог	Договор последующей ипотеки № 1275/57254-25 от 27.08.2025	АО «Банк ДОМ.РФ»	Имущественные права на аренду земельных участков, с кадастровыми номерами 77:09:0005012:5328, 77:09:0005012:5330, 77:09:0005012:5331, 77:09:0005012:5333, расположенные по адресу: г. Москва, 2-й Хорошёвский проезд Имущественные права на Объекты недвижимости (здания и сооружения), расположенные на земельных участках, находящихся в ипотеке. Залогодатель: ООО «СЗ ТРИУМФ КАПИТАЛ»	1 800 741	До полного выполнения Обществом своих обязательств
-------	---	------------------	---	-----------	--

Дополнительно сообщаем информацию поручительствах и залогах, которые действовали в 2024г. прекратили свое действие в 2025г:

Залогом обеспечивается исполнение Обществом всех обязательств перед АО «ДОМ.РФ» по соглашению о выдаче Гарантии №57254 от 01.07.2024 сумма лимита 7 486 138 тыс.руб. Срок действия Гарантии – 30.09.2029г.

Залог	Договор последующей ипотеки № 1039/57254-24 от 01.07.2024	АО «Банк ДОМ.РФ»	Имущественные права на аренду земельных участков, с кадастровыми номерами 77:09:0005012:5328, 77:09:0005012:5330, 77:09:0005012:5331, 77:09:0005012:5333, расположенные по адресу: г. Москва, 2-й Хорошёвский проезд Имущественные права на Объекты недвижимости (здания и сооружения), расположенные на земельных участках, находящихся в ипотеке. Залогодатель: ООО «СЗ ТРИУМФ КАПИТАЛ»	1 025 100	До полного выполнения Обществом своих обязательств
-------	---	------------------	---	-----------	--

Залогом обеспечивается исполнение Обществом всех обязательств перед АО «ДОМ.РФ» по договору №90-189/КЛ-21 от 24.09.2021

Тип обязательства	Номер и дата договора	Залогодержатель/ Банк	Предмет залога/поручительства	Залоговая стоимость предмета залога/ Сумма обязательств по договору поручительства, руб	Срок действия договора залога
Залог	Договор залога акций №885/189-21 от 28.09.2021 (с учетом всех ДС)	АО «Банк ДОМ.РФ»	Акции, принадлежащие Юнаеву Л.Ю., в Уставном капитале Общества (18,5% УК) были проданы ООО «СЗ ТРИУМФ КАПИТАЛ» (Договор купли-продажи акций от 22.09.2021г.) Залогодатель: ООО «СЗ ТРИУМФ КАПИТАЛ»	27	До полного выполнения Обществом своих обязательств
Залог	Договор залога акций №884/189-21 от 28.09.2021 (с учетом ДС №1)	АО «Банк ДОМ.РФ»	Акции, принадлежащие Михайлову В.А., в Уставном капитале Общества (81,5% УК) были проданы ООО «СЗ ТРИУМФ КАПИТАЛ» (Договор купли-продажи акций от 22.09.2021г.) Залогодатель: ООО «СЗ ТРИУМФ КАПИТАЛ»	121	До полного выполнения Обществом своих обязательств

Руководство Общества не ожидает возникновения каких-либо существенных негативных событий по обеспечению обязательств по выданным

залогами, а также по возврату кредитных средств. Обязательства исполняются Обществом своевременно и в полном объеме.

Иные условные обязательства и активы отсутствуют.

18. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В настоящей бухгалтерской отчетности Общество раскрывает информацию о связанных сторонах в следующих случаях, установленных нормами ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»:

- когда организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние юридическим и (или) физическим лицом;
- когда организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо;
- когда организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц)

Перечень связанных сторон:

Наименование связанной стороны	Характер отношений
ООО "ИСТОЧНИК" (ИНН 5003045746)	Юридическое лицо владеет 100% доли в уставном капитале Общества. Юридическое лицо контролирует Общество.
Семенов Руслан Юсуфович	Физическое лицо оказывает влияние на Общество через ООО «ИСТОЧНИК»
Захаряев Исая Рашбилович	Физическое лицо контролирует Общество через ООО «ИСТОЧНИК»
ООО «КРАСНАЯ ПРЕСНЯ» (ИНН 7751341840)	Юридическое лицо контролируется Обществом через владение акциями 100% в уставном капитале.
ООО «ИНТЕЛЛЕКТ» (ИНН 7718707818)	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом (непосредственно или через третьи организации) что и Общество.
ООО «СЕЗАР ГРУПП» (ИНН 7718904164)	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом (непосредственно или через третьи организации) что и Общество.
ООО «Реал-Капитал» (ИНН 9718179664)	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом (непосредственно или через третьи организации) что и Общество.

Наименование связанной стороны	Характер отношений
ООО "Красный Октябрь - Рассказовка" (ИНН 7718894438)	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом (непосредственно или через третьи организации) что и Общество.
ООО "Лагуна" (ИНН 7714920736)	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом (непосредственно или через третьи организации) что и Общество.
ООО "Капитал Инвест (ИНН 9718184618)	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом (непосредственно или через третьи организации) что и Общество.
ООО "КАСКАД ПЛЮС" (ИНН 9718180469)	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом (непосредственно или через третьи организации) что и Общество.
ООО «СИТИ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ИНН 7703420058)	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом (непосредственно или через третьи организации) что и Общество.
ООО «ЛАКШЕРИ КЛАБ» (ИНН 9718144703)	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом (непосредственно или через третьи организации) что и Общество.
ООО «СЕЗАР ИНВЕСТ ГРУПП» (ИНН 9718235855)	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом (непосредственно или через третьи организации) что и Общество.
ООО «СЗ ВЕРНАДКА,12» (ИНН 7713320630)	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом (непосредственно или через третьи организации) что и Общество.
ООО «СЗ РАССКАЗОВО» (ИНН 7751263415)	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом (непосредственно или через третьи организации) что и Общество.
ООО «СЗ СТРОЙ ИНВЕСТ» (ИНН 9718186492)	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом (непосредственно или через третьи организации) что и Общество.
ООО «СЗ 3-й СИЛИКАТНЫЙ» (ИНН 7714913665)	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом (непосредственно или через третьи организации) что и Общество.

Наименование связанной стороны	Характер отношений
ООО «СКАДИ» (ИНН 7702386541)	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом (непосредственно или через третьи организации) что и Общество.
ООО «ТЕРЦИЯ» (ИНН 7707754608)	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом (непосредственно или через третьи организации) что и Общество.
ООО «ПРОФЕССИОНАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ИНН 7751380550)	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом (непосредственно или через третьи организации) что и Общество.
ООО «СЕЗАР ГРУПП СИТИ ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ИНН 9718282358)	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом (непосредственно или через третьи организации) что и Общество.
ООО «КОМФОРТ» (ИНН 7718262439)	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом (непосредственно или через третьи организации) что и Общество.
Афанасьев Алексей Андреевич	Физическое лицо, оказывает существенное влияние на Общество, выполняя полномочия единоличного исполнительного органа Общества.

Операции со связанными сторонами в 2025 году, тыс. руб.

Наименование связанной стороны	Вид операции	Условия и сроки завершения расчетов	Объем операций в отчетном периоде		Показатели на конец отчетного периода	
			Дебет	Кредит	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
ООО «Связанная сторона 1» ООО "ИСТОЧНИК"	Займы полученные (основной долг)	Расчет по договору не ранее 31.03.2031	-	-	-	182 994
	Займы полученные (проценты)	Ставка % - 8,1	-	14 823	-	52 116
	Займы выданные	Расчет по договору	-	-	2 700 000	-

Наименование связанной стороны	Вид операции	Условия и сроки завершения расчетов	Объем операций в отчетном периоде		Показатели на конец отчетного периода	
			Дебет	Кредит	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
	(основной долг)	не ранее 31.03.2031				
	Займы выданные (проценты)	Ставка 8%, ключевая + 4,01%	626 849	-	1 052 596	-
	Приобретение прав требования	до 31.03.2031	170 145	-	170 145	-
ООО «Связанная сторона 2» (ООО «КРАСНАЯ ПРЕСНЯ»)	Займы полученные (основной долг)	Расчет по договору не ранее 31.03.2031	328 537	-	-	-
	Займы полученные (проценты)	Ставка % - 7,5	81 096	21 650	-	1 147
	Агентские услуги	Ежемес. 15 числа мес. след. за отчетным	219 000	144 000	-	-
	Приобретение прав требования	До 30.11.2025	279 988	673 664		393 676
ООО «Связанная сторона 3» (ООО «КОМФОРТ»)	Займы полученные (основной долг)	Расчет по договору не ранее 31.03.2031	-	-	-	382 440

Наименование связанной стороны	Вид операции	Условия и сроки завершения расчетов	Объем операций в отчетном периоде		Показатели на конец отчетного периода	
			Дебет	Кредит	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
	Займы полученные (проценты)	Ставка ключевая + %	-	79 989	-	284 666
ООО «Связанная сторона 4» (ООО «ТЕРЦИЯ»)	Займы выданные (основной долг)	Расчет по договору не ранее 31.03.2031	313 435	-	578 432	-
	Займы выданные (проценты)	Ставка 2/3 ключ., ключевая + 4,01%	53 763	-	75 285	-
	Права требования долга по процентам	до 28.12.2034	11 351	-	11 351	-
ООО «Связанная сторона 5» (ООО «ЛАКШЕРИ КЛАБ»)	Займы выданные (основной долг)	Расчет по договору не ранее 31.03.2031	30 328	-	93 173	-
	Займы выданные (проценты)	Ставка 8%, ключевая + 4,01%	17 107	-	28 439	-
	Права требования долга по процентам	До 30.06.2034	413	-	413	-
ООО «Связанная сторона 6» (ООО «СЕЗАР ГРУПП»)	Предоставление неисключительной лицензии	Предварительная оплата ежемес. до 5 числа	28 893	29 004	-	2 328

Наименование связанной стороны	Вид операции	Условия и сроки завершения расчетов	Объем операций в отчетном периоде		Показатели на конец отчетного периода	
			Дебет	Кредит	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
ООО «Связанная сторона 7» (ООО «СЗ 3-Й СИЛИКАТНЫЙ»)	Займы выданные (основной долг)	Расчет по договору не ранее 31.03.2031	19 220	-	19 220	-
	Займы выданные (проценты)	Ставка ключевая + 0,1%	269	-	269	-
	Права требования долга по процентам	До 31.03.2031	1 013	-	1 013	-
ООО «Связанная сторона 8» (ООО «СЗ ВЕРНАДКА, 12»)	Займы выданные (основной долг)	Расчет по договору не ранее 31.03.2031	80 718	-	80 718	-
	Займы выданные (проценты)	Ставка ключевая + 0,1%	1 129	-	1 129	-
	Права требования долга по процентам	До 31.03.2031	27 764	-	27 764	-
ООО «Связанная сторона 9» (ООО «СЗ РАССКАЗОВО»)	Займы выданные (основной долг)	До 31.12.2026	28 052	-	28 052	-
	Права требования долга по процентам	До 31.12.2026	3 576	-	3 576	-
ООО «Связанная сторона 10» (ООО «СЗ СТРОЙ ИНВЕСТ»)	Займы выданные (основной долг)	Расчет по договору не ранее 28.05.2028	10	-	10	-
	Займы выданные (проценты)	Ставка 8%	68	-	68	-

Наименование связанной стороны	Вид операции	Условия и сроки завершения расчетов	Объем операций в отчетном периоде		Показатели на конец отчетного периода	
			Дебет	Кредит	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
	Права требования долга по процентам	До 28.05.2028	1 552	-	1 552	-

Операции со связанными сторонами в 2024 году, тыс. руб.

Наименование связанной стороны	Вид операции	Условия и сроки завершения расчетов	Объем операций в отчетном периоде		Показатели на конец отчетного периода	
			Дебет	Кредит	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
ООО «Связанная сторона 1» ООО "ИСТОЧНИК"	Займы полученные (основной долг)	Расчет по договору не ранее 31.03.2031	-	-	-	182 994
	Займы полученные (проценты)	Ставка % - 8,1	-	14 823	-	37 293
	Займы выданные (основной долг)	Расчет по договору не ранее 31.03.2031	2 700 000	-	2 700 000	-
	Займы полученные (проценты)	Ставка ключевая + 4,01%	425 748	-	425 748	-
ООО «Связанная сторона 2» (ООО «КРАСНАЯ ПРЕСНЯ»)	Займы полученные (основной долг)	Расчет по договору не ранее 31.03.2031	-	-	-	328 537

Наименование связанной стороны	Вид операции	Условия и сроки завершения расчетов	Объем операций в отчетном периоде		Показатели на конец отчетного периода	
			Дебет	Кредит	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
	Займы полученные (проценты)	Ставка % - 7,5	-	24 617	-	60 593
	Агентские услуги	Ежемес. 15 числа мес. след. За отчетным	301 200	301 200	-	75 300
ООО «Связанная сторона 3» (ООО «КОМФОРТ»)	Займы полученные (основной долг)	Расчет по договору не ранее 31.03.2031	-	-	-	382 440
	Займы полученные (проценты)	Ставка ключевая + %	-	73 581	-	204 677
ООО «Связанная сторона 4» (ООО «ТЕРЦИЯ»)	Займы выданные (основной долг)	Расчет по договору не ранее 31.12.2027	105 000	-	105 000	-
	Займы выданные (проценты)	2/3 от ключевой ставки	2 694		2 694	-
	Займы выданные (основной долг)	Расчет по договору не ранее 31.03.2031	159 998		159 998	

Наименование связанной стороны	Вид операции	Условия и сроки завершения расчетов	Объем операций в отчетном периоде		Показатели на конец отчетного периода	
			Дебет	Кредит	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
	Займы выданные (проценты)	Ставка ключевая + 4,01%	18 829		18 829	
ООО «Связанная сторона 5» (ООО «ЛАКШЕРИ КЛАБ»)	Займы выданные (основной долг)	Расчет по договору не ранее 31.03.2031	34 990	2 223	62 845	-
	Займы выданные (проценты)	Ставка ключевая + 4,01%	10 166	-	11 331	-
ООО «Связанная сторона 6» (ООО «СЕЗАР ГРУПП»)	Предоставление неисключительной лицензии	Предварительная оплата ежемес. до 5 числа	6 651	8 869		2 217

Погашение займов, полученных от связанных сторон, не ранее исполнения обязательств перед кредитором по кредитному договору № 90-189/КЛ-21 от 24.09.2021.

Существенные денежные потоки организации между организацией и хозяйственными обществами, являющимися по отношению к организации дочерними, зависимыми (доля более 20%) или основными, отражаются отдельно от аналогичных денежных потоков между организацией и другими лицами:

Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Платежи - всего:	4120	(27 825)	(6 651)

Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
В том числе:	4121	(27 825)	(6 651)
В том числе по операциям с:		-	-
- с дочерними обществами		-	-
- с зависимыми обществами	4121	(27 825)	(6 651)
- с основными обществами		-	-
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Платежи - всего:	4220	(23 972)	(2 997 763)
В том числе:	4223	(23 972)	(2 997 763)
В том числе по операциям с:		-	-
- с дочерними обществами		-	-
- с зависимыми обществами	4223	(23 972)	(297 763)
- с основными обществами	4223	-	(2 700 000)
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего:	4310	-	-
В том числе:	4311	-	-
От получения кредитов и займов			

Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
В том числе по операциям с:			
- с дочерними обществами	4311	-	-
- с зависимыми обществами		-	-
- с основными обществами	4311	-	-
Платежи - всего:	4320	-	-
В том числе:			-
По погашенным займам:	4323	-	
В том числе по операциям с:		-	-
- с дочерними обществами		-	-
- с зависимыми обществами		-	-
- с основными обществами	4323	-	-

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались.

Сведения о бенефициарном владельце

В настоящей бухгалтерской отчетности Общество раскрывает информацию о бенефициарном владельце, которым признаётся физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие 25 и более процентов в капитале) юридическим лицом либо имеет возможность контролировать его действия.

Ф.И.О.	Резидентство	ИНН	Основание для признания бенефициаром: доля участия (как прямого, так и косвенного), контроль над действиями Общества
Захарьев Исай Рашбилович	РФ	772772583280	Имеет преобладающее косвенное (через ООО "ИСТОЧНИК") участие (70%) в уставном капитале Общества.

Ф.И.О.	Резидентство	ИНН	Основание для признания бенефициаром: доля участия (как прямого, так и косвенного), контроль над действиями Общества
Семенов Руслан Юсуфович	РФ	054206579905	Имеет косвенное (через ООО "ИСТОЧНИК") участие (30%) в уставном капитале Общества.

Информация о вознаграждениях основного управленческого персонала, тыс. руб.

К основному управленческому аппарату в Обществе относятся следующие сотрудники:

- в 2025г. - генеральный директор, советник генерального директора по строительству, советник генерального директора по правовым вопросам
- в 2024г. - генеральный директор, советник генерального директора по строительству, советник генерального директора по правовым вопросам

Вид вознаграждения	За отчетный период	За предыдущий период
Краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты, в т.ч.:	64 280	52 919
■ оплата труда, в т.ч. суммы удержанных налогов	55 542	45 735
■ начисленные обязательные платежи в бюджеты и внебюджетные фонды	8 738	7 184
Долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, в т.ч.:	-	-
■ вознаграждения по окончании трудовой деятельности	-	-

■ вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	-	-
■ иные долгосрочные вознаграждения	-	-

Вознаграждения, планируемые к выплате в 2026 г. по результатам 2025 г. в Обществе не установлены.

В отчетном периоде операции с управленческим персоналом, кроме выплат по трудовому договору, Общество не проводило.

19. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

В отношении договоров аренды земельных участков, заключенных с Департаментом городского имущества города Москвы, с видом разрешенного использования - для целей проектирования и строительства в соответствии с Градостроительным планом земельного участка - ФСБУ 25/2018 не применяется, поскольку не выполняются условия пп. 4 п. 5 ФСБУ 25/2018.

Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Арендованные основные средства, в том числе:	12 626 744	12 608 020	7 536 545
-Земельные участки (по кадастровой стоимости)	12 561	12 529 755	7 450 125
-Нежилые помещения (по кадастровой стоимости и балансовой)	66 142	78 265	86 420

20. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

14.01.2026 принято решение о ликвидации и формирование ликвидационной комиссии, назначение ликвидатора (ГРН 2267700136163) в отношении ООО «КРАСНАЯ ПРЕСНЯ».

В 2026 года Общество подписало дополнительное соглашение к кредитному договору с АО «ДОМ.РФ» об уменьшении лимита кредита. Сумма лимита кредитования составляет: 145 266 189 тыс. руб.

21. ИНФОРМАЦИЯ О НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Бухгалтерская отчетность составлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Вместе с тем, имеет место существенная неопределенность, связанная с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Указанная неопределенность обусловлена наличием следующих факторов:

- чистый убыток от деятельности за 2025 год – (2 330 791) тыс. руб., за 2024 год – (1 105 995) тыс. руб.;
- отрицательные чистые активы на 31.12.2025 – (4 197 177) тыс. руб., на 31.12.2024 – (1 866 386) тыс. руб. и на 31.12.2023 – (760 390) тыс. руб.).

Особенностью деятельности Общества является протяженность операционного цикла. В связи с этим на отдельных этапах – начиная с момента начала строительства и до сдачи объекта в эксплуатацию и передачи квартир участникам долевого строительства – Общество может фиксировать убытки. Это обусловлено особенностями бухгалтерского учета определенных финансово-хозяйственных операций, закрепленными в действующем российском законодательстве.

На текущий момент Обществом получены разрешения на строительство на 3-и этапа по строительству высотно-градостроительного комплекса-1 и проводит подготовку к получению в 2026 году разрешения на строительство других объектов, которые входят в общую застройку территории. Непрерывное финансирование проекта подтверждено кредитным договором и договорами займов. В 2024 году Общество начало продажи по договорам участия в долевом строительстве. Заключено 519 договоров участия в долевом строительстве на общую сумму 12 240 083 тыс. руб.

На отчетную дату Общество имеет возможность привлечь денежные средства для реализации проекта в рамках действующего кредитного договора в сумме до 128 746 959 тыс. руб.

Плановый период ввода в эксплуатацию объектов строительства 30.09.2027-31.03.2031.

После завершения всего цикла строительства (сдачи объекта и передачи квартир по актам приема-передачи) у Общества сформируется доходная часть, а также появится налогооблагаемая база для расчета налога на прибыль. Убытки, понесенные на промежуточных этапах, не окажут существенного влияния на общее финансовое положение компании. Прогнозируемые денежные потоки на 2026–2031 годы демонстрируют, что у Общества будет достаточно средств для завершения строительства и исполнения обязательств перед участниками

долевого строительства.

Руководство Общества анализирует сложившуюся ситуацию и готово предпринять необходимые меры для поддержания устойчивого финансового положения. Кроме того, единственный участник Общества в состоянии и намерен и при необходимости предоставить Обществу необходимые средства для осуществления его деятельности.

Дата подписания отчетности:

31.03.2026

Руководитель

ООО «СЗ ТРИУМФ КАПИТАЛ»

Афанасьев Алексей Андреевич

(подпись)

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 02DC557F003EB352B74C73500D8013B4AF
Владелец: АФАНАСЬЕВ АЛЕКСЕЙ АНДРЕЕВИЧ
Действителен: с 19.08.2025 до 19.11.2026

Подтверждение даты отправки

АО Калуга Астрал

(наименование оператора электронного документооборота; наименование и код налогового органа)

Подтверждает, что **31.03.2026** в **10:59:46** был отправлен документ
(документы) в файле (файлах)

**NO_VUHOTCH_7751_7751_7751185848775101001_20260331_B11037A2-D4C8-48EF-AA1D-336EEAC10157,
NO_VUHPZ_7751_7751_7751185848775101001_B11037A2-D4C8-48EF-AA1D-336EEAC10157_20260331_43
87ED75-FECF-43A9-83DF-D5AB9CF298EB**

(наименование файла (файлов))

Отправитель документа:

ООО "СЗ ТРИУМФ КАПИТАЛ", 7751185848 / 775101001

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии),
наименование и код налогового органа)

1AE2B79289B-2671-4B47-9430-73B368787013

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

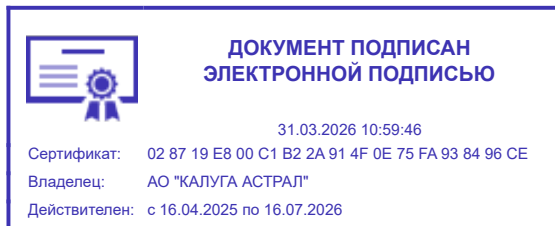
Получатель документа:

ИФНС России № 51 по г.Москве, код 7751

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии),
наименование и код налогового органа)

7751

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))



Извещение о получении электронного документа

ИФНС 9965

(наименование организации, ИНН/КПП; наименование специализированного оператора связи, код налогового органа, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

9965

(электронный адрес (идентификатор абонента))

Подтверждает, что в был получен документ в файле (файлах)

NO_VUHOTCH_7751_7751_7751185848775101001_20260331_b11037a2-d4c8-48ef-aa1d-336eeac10157
NO_VUHPZ_7751_7751_7751185848775101001_b11037a2-d4c8-48ef-aa1d-336eeac10157_20260331_4387ed75-fecf-43
a9-83df-d5ab9cf298eb

(наименование файла (файлов))

Отправитель документа:

ООО "СЗ ТРИУМФ КАПИТАЛ", 7751185848 / 775101001

(наименование организации, ИНН/КПП; наименование специализированного оператора связи, код налогового органа, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

1AE2B79289B-2671-4B47-9430-73B368787013

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

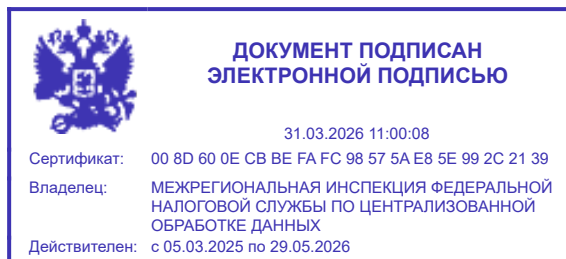
Получатель документа:

ИФНС 7751

(наименование организации ИНН/КПП; наименование оператора электронного документооборота, код налогового органа, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

7751

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))



место штампа
налогового органа

Утверждена
Приказом ФНС России
от 25.02.2009 г. №ММ-7-6/85@

**Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
ТРИУМФ КАПИТАЛ", 7751185848 / 775101001**

(реквизиты налогоплательщика (представителя):
- полное наименование организации, ИНН/КПП;
- Ф.И.О. индивидуального предпринимателя
(физического лица), ИНН (при наличии))

Квитанция о приеме налоговой декларации (расчета) в электронном виде

Налоговый орган 7751 (Межрайонная ИФНС России № 51 по г. Москве)
(наименование и код налогового органа)

настоящим документом подтверждает, что

**Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТРИУМФ КАПИТАЛ",
7751185848 / 775101001**

(наименование организации, ИНН/КПП; ФИО индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))
предоставил(а) **31.03.2026 в 10:59:46** налоговую декларацию (расчет)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, 0710099, первичный, год, 2025г.

(наименование налоговой декларации, вид документа, отчетный период, отчетный год)

в файле NO_VUNOTCH_7751_7751_7751185848775101001_20260331_B11037A2-D4C8-48EF-AA1D-336EEAC1015
7
(наименование файла)

в налоговый орган 7751 (Межрайонная ИФНС России № 51 по г. Москве),
(наименование и код налогового органа)

которая поступила **31.03.2026** и принята налоговым органом **31.03.2026**,

регистрационный номер **0000000002847116384.**

Должностное лицо

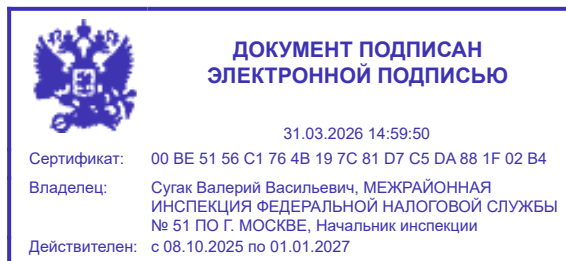
(наименование налогового органа)

(классный чин)

(подпись)

(Ф.И.О.)

М.П.



место штампа
налогового органа

**ООО "СЗ ТРИУМФ КАПИТАЛ", 7751185848 /
775101001**

(реквизиты налогоплательщика (представителя):
- полное наименование организации, ИНН/КПП;
- Ф.И.О. индивидуального предпринимателя
(физического лица), ИНН (при наличии))

**Извещение о вводе сведений, указанных в налоговой декларации (расчете)
в электронной форме**

Налоговый орган 7751 настоящим документом подтверждает, что
(код налогового органа)

ООО "СЗ ТРИУМФ КАПИТАЛ", 7751185848 / 775101001

(полное наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

в налоговой декларации (расчете)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, 710099, первичный, год, 2025г.

(наименование и КНД налоговой декларации, вид документа (номер корректировки), отчетный (налоговый) период, отчетный год)

представленной в файле NO_VUNOTCH_7751_7751_7751185848775101001_20260331_B11037A2-D4C8-48EF-AA1D-336EEAC10157
(наименование файла)

не содержится ошибок (противоречий).

ИФНС 7751, код 7751

(наименование, код налогового органа)

