

Бухгалтерская отчетность
за 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью		
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МД ПРОЕКТ"	по ОКПО	57363277
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	9725093249
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ	12300
Форма собственности Частная собственность	по ОКФС	16
Адрес в пределах места нахождения 115191, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 2/1		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
ООО "ФИНЭКСПЕРТИЗА"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	7708096662
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	1027739127734

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ДА НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Общее собрание участников

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2025 г.

			Коды		
	Форма по ОКУД		0710001		
	Отчетная дата (число, месяц, год)		31	12	2025
Общество с ограниченной ответственностью			57363277		
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МД ПРОЕКТ"	по ОКПО		384		
Единица измерения тыс. руб.	по ОКЕИ				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
п.3	Нематериальные активы	1110	103 227	123 500	151 635
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
п.4	Основные средства	1150	491 369	270 406	145 075
	в том числе:				
	Права пользования активами	11501	93 618	16 677	55 294
	Авансы на приобретение ОС	11502	123 879	86 276	36 371
	Вложения во внеоборотные активы	11504	187 100	119 682	52 775
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
п.5	Финансовые вложения	1170	359 053	350 000	-
п.17	Отложенные налоговые активы	1180	3 662 643	1 844 687	398 895
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	4 616 292	2 588 593	695 605
	II. Оборотные активы				
п.6	Запасы	1210	41 410 248	30 290 954	20 987 782
	в том числе:				
	Материалы	12101	48	406	-
	Затраты по строительству инвестиционных объектов	12102	41 410 200	30 290 548	20 987 782
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-

п.11	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	83 696	66 264	58 143
п.7	Дебиторская задолженность	1230	3 615 925	3 493 138	454 042
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	2 624	431	2 974
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	500	266	14
	Расчеты по налогам и сборам	12303	1 571	18 021	-
	Прочие расчеты	12304	3 611 230	3 474 420	451 054
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
п.12	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	16 636	2 506	71
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	16
	Итого по разделу II	1200	45 126 505	33 852 862	21 500 054
	БАЛАНС	1600	49 742 797	36 441 455	22 195 659

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
п.13	Уставный капитал	1310	10	10	10
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
п.17	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 644 796)	(630 531)	(167 307)
	Итого по разделу III	1300	(1 644 786)	(630 521)	(167 297)
	IV. Долгосрочные обязательства				
п.14	Заемные средства	1410	46 947 659	34 228 502	21 906 132
п.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	3 460 996	1 738 660	357 069
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
п.8	Прочие долгосрочные обязательства	1450	599 409	339 720	56 676
	в том числе:				
	Долгосрочная кредиторская задолженность	14501	381 526	243 031	-
	Расчеты с поставщиками (подрядчиками) по удержаниям (в т.ч. гарантийным)	14503	86 970	31 268	-
	Арендные обязательства	14504	130 913	65 421	56 676
	Итого по разделу IV	1400	51 008 064	36 306 882	22 319 877
	V. Краткосрочные обязательства				
п.14	Заемные средства	1510	104 059	99 823	18 528
п.8	Кредиторская задолженность	1520	261 986	659 766	24 335
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	239 928	589 690	16 861
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15205	121	81	37
	Расчеты по налогам и сборам	15202	17 209	28 999	3 312
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15203	-	9 238	424
	Прочие расчеты	15205	4 728	31 758	3 701
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
п.8	Оценочные обязательства	1540	13 474	5 505	216
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	379 519	765 094	43 079
	БАЛАНС	1700	49 742 797	36 441 455	22 195 659

Генеральный директор
управляющей организации
(наименование должности)



Янчуков С. В.

(расшифровка подписи)

25 марта 2025

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

Форма по ОКУД	Коды		
	0710002		
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025
	57363277		
по ОКПО	384		
по ОКЕИ			

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МД ПРОЕКТ"
 Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
п.10	Выручка	2110	1 617	1 390
п.10	Себестоимость продаж	2120	-	(1 477)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 617	(87)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
п.10	Управленческие расходы	2220	(5 228)	(2 700)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(3 611)	(2 787)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
п.15	Проценты к получению	2320	53 347	109 149
п.15	Проценты к уплате	2330	(1 168 001)	(614 574)
п.15	Прочие доходы	2340	10 524	1 449
п.15	Прочие расходы	2350	(954)	(18 865)
п.17	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(1 108 695)	(525 628)
	Налог на прибыль организаций	2410	94 430	62 404
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(1 190)	(1 798)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	95 620	64 202
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
п.19	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 014 265)	(463 224)

Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.

Коды	
0710004	
31	12 2025
57363277	
384	

Форма по ОКУД

Отчетная дата
(число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МД ПРОЕКТ"

Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	10	-	-	-	-	(167 307)	(167 297)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	10	-	-	-	-	(167 307)	(167 297)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(463 224)	(463 224)
	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	10	-	-	-	-	(630 531)	(630 521)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	-	-	(630 531)	(630 521)
п.20	Корректировка в связи с изменением учетной политики исправлением ошибок	3210	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	10	-	-	-	-	(630 531)	(630 521)

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	-	-	-	-	-	(1 014 265)	(1 014 265)
	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	10	-	-	-	-	(1 644 796)	(1 644 786)

Генеральный директор
управляющей организации
(наименование должности)
Янчуков С. В.
(расшифровка подписи)



Отчет о движении денежных средств
за 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МД ПРОЕКТ"
 Единица измерения тыс. руб.

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

Коды		
0710005		
31	12	2025
57363277		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	4 380	8 936
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	3 437	1 830
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
п.12	прочие поступления	4119	943	7 106
	Платежи - всего	4120	(4 625 726)	(7 136 643)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(3 543 888)	(3 144 539)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(557 918)	(90 031)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	(941 808)
	налога на прибыль организаций	4124	(856)	(2 607)
	займы выданные без процентные		(2 500)	(2 500 000)
п.12	прочие платежи	4129	(520 564)	(457 658)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 621 346)	(7 127 707)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	2 108	500 000
	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	2 108	500 000
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(141 220)	(936 556)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(130 167)	(86 556)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(100 000)
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(11 053)	(750 000)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(139 112)	(436 556)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	4 863 286	30 039 233
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	4 863 286	30 039 233
	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	(88 389)	(22 472 862)
	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	(59 213)	(22 468 043)
	прочие платежи	4329	(29 176)	(4 819)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 774 897	7 566 371
	Сальдо денежных потоков за период	4400	14 439	2 108
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	2 506	71
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	16 636	2 506
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(309)	327

Генеральный директор
управляющей организации

(наименование должности)

Янчуков С. В.

(расшифровка подписи)

25 марта 2026 г.



ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СЗ «МД ПРОЕКТ»
за 2025 год

Общие сведения об организации.

Полное наименование организации:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «МД ПРОЕКТ».

До 16.11.2023 Общество с ограниченной ответственностью «МД ПРОЕКТ»

(Протокол №12 от 08.11.2023г. -смена наименования)

Сокращенное наименование:

ООО «СЗ «МД ПРОЕКТ», далее по тексту «Общество».

До 28.12.2023 ООО «Специализированный Застройщик «МД ПРОЕКТ»

(Протокол №15 от 21.12.2023г. смена сокращенного наименования)

До 16.11.2023 ООО «МД ПРОЕКТ»

(Протокол №12 от 08.11.2023г. -смена наименования)

Дата государственной регистрации: 23.08.2022г.

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица:

№1227700514073 Выдано МИФНС № 46 по г. Москве.

ИНН/КПП: 9725093249/772501001 Принадлежность ФНС № 25 по г. Москве.

Регистрация в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда:

№ 087616072799 Принадлежность ГУ-Главное управление Пенсионного фонда РФ № 8 по г. Москве и Московской области.

Регистрация в качестве страхователя в исполнительном органе ФСС:

№ 770409091677041 Принадлежность Филиал № 4 ГУ-Московского регионального отделения ФСС Российской Федерации.

Дочерних организаций:

ООО «Водные Объекты» ИНН/КПП 7743441022/774301001 с 22.08.2024 г.

Обособленных подразделений: нет.

Юридический адрес:

С 31.05.2024г.: 115191, Город Москва, внутригородская территория города муниципальный округ Даниловский, улица Большая Тульская, дом 10, стр. 38, помещение 2/1.

С 17.03.2023г.: 115191, город Москва, внутригородская территория города муниципальный округ Даниловский, улица Большая Тульская, дом 10, строение 38, помещение 1/ П.

С 23.08.2022г.: 115191, город Москва, внутригородская территория города муниципальный округ Даниловский, улица Большая Тульская, дом 10, строение 5, помещение III, ч. комнаты 7, этаж 6.

Коды:

ОКПФ 12300; ОКФС 16; ОКПО 57363277; ОКОГУ 4210014; ОКТМО 45914000.

ОКВЭД: 70.22, 41.20, 43.11, 43.12.1, 43.12.3, 68.10.1, 68.10.12, 68.10.21, 68.10.22, 68.10.23, 68.20, 68.20.2, 68.31.1, 68.31.2, 68.31.3, 68.31.4, 68.32, 69.10, 70.10.2, 71.12.2.

Основной вид деятельности Общества:

Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления 70.22.

С 29.01.2025 Общество начала деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (71.12.2) по строительству «Многофункционального комплекса по адресу: г. Москва, Ленинградское Шоссе вл.57,63» (ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения 2257705549407 29.01.2025)

Сведения об учредителях (участниках), собственниках имущества юридического лица:

С 23 августа 2022 года по н.в.:

ООО «Мангазея» (ОГРН112746418590, ИНН 7704808608) - доля в уставном капитале 99,00%, номинальная стоимость доли – 9 900 рублей.

ООО «Марьяна Роцца» (ОГРН 1137746195762, ИНН 7717747455) – доля в уставном капитале 1,00 %, номинальная стоимость доли – 100 рублей.

Органы управления общества являются:

Участники общества, единоличный исполнительный орган – генеральный директор управляющей компании ООО «Мангазея».

Совет директоров управляющей компании ООО «Мангазея» с 31.10.2024, согласно протокола №157 от 31.10.2024 внеочередного общего собрания участников ООО «Мангазея» принято решение о прекращении полномочий совета директоров Общества.

Единоличный исполнительный орган:

Управляющая компания ООО «Мангазея» на основании Договора на осуществление функций единоличного исполнительного органа № УСЛ2022/4990-МД от 23 августа 2022 г.

Лицензии: деятельность не лицензируется.

Среднесписочная численность сотрудников за 2025 год составила 105 человек, за 2024 год составила 19 человек, за 2023 год составила 2 человек.

1. Нормативно-правовые акты, с учетом которых подготовлена бухгалтерская (финансовая) отчетность

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами и исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности, Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ, «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденный приказом Минфина России от 04.10.2023 №157н.

2. Информация об учетной политике организации.

В учетную политику Общества на 2025 год внесены изменения в части учета признания начисляемой выручки, определяемая способом «по мере готовности» в соответствии с учетной политикой подпункты 14.1.2, 14.1.3, 14.1.4 пункта 14 «Доходы и расходы», данные пункты отменены.

3. Нематериальные активы.

Учетная политика: в бухгалтерской (финансовой) отчетности нематериальные активы (далее-НМА) показаны по остаточной стоимости. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 000 руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены. Переоценка НМА по текущей рыночной стоимости не производится. Проверка НМА на обесценение не производится. Способ амортизации НМА является оценочным значением и устанавливается в отношении каждого объекта НМА исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования, если такой показатель не является надежным, размер амортизационных отчислений по такому активу определяется линейным способом.

В бухгалтерском балансе по строке 1110 «Нематериальные активы» по состоянию на 31.12.2025 г. отражена остаточная стоимость Нематериальные активы Общества (счет 04.01 «Нематериальные активы организации») уменьшенная на величину амортизации по счету 05 «Амортизация нематериальных активов», а также стоимость приобретенных нематериальных активов, но еще не введенных в эксплуатацию, отраженных на счете 08.05.

По строке 1110 «Нематериальные активы» в балансе на 31.12.2025г. в тыс. руб. учтены:

Наименования показателей	Первоначальная стоимость на 31.12.2024	Амортизация за 2024 год	Остаточная стоимость на 31.12.2024	Амортизация за 2025 г.	Поступило в течении 2025 г.	Первоначальная стоимость на 31.12.2025	Накопленная амортизация за 2025 год	Остаточная стоимость на 31.12.2025 год
НМА в т.ч.:	162 047	(38 735)	123 312	(25 592)	210	155 164	(57 243)	97 931

Исключительное право на научно-проектную документацию «Проект приспособления с элементами реставрации объекта культурного наследия регионального значения «Парк Северного речного вокзала». Управление Северного речного пароходства (дом 57), 1937 год, архитектор В. А. Петров» по адресу: г. Москва, Ленинградское ш., дом 57»	7 083	(7 083)	-	-	-	-	-	-
Исключительное право на проектную и исходно-разрешительную документацию по проекту «Многофункциональный жилой комплекс с жилой и бизнес инфраструктурой по адресу: г. Москва, Ленинградское ш., вл. 57, 63»	151 667	(31 165)	120 502	(24 931)	-	151 667	(56 096)	95 571
Виртуальный тур «Мангазея на Речном»	406	(67)	339	(82)	-	406	(149)	257
Лэндинг «Мангазея на Речном»	1 868	(249)	1 619	(374)	-	1 868	(623)	1 245
Сайт проекта «Мангазея на Речном»	1 023	(171)	852	(204)	-	1 023	(375)	648
«Нейминг (товарный знак) «Мангазея на Речном»	-	-	-	-	210	210	-	210
Вложения в НМА в т.ч.:	-	-	188	-	4 945	-	-	4 945
«Нейминг (товарный знак) «Мангазея на Речном»	-	-	188	-	-	-	-	-
Ребрендинг проекта "Мангазея на Речном	-	-	-	-	4 945	-	-	4 945
Итого	162 047	(38 735)	123 500	(25 591)	5 145	155 164	(57 243)	97 931

По строке 1110 в том числе отражено дебетовое сальдо по счету 60.02 в части авансов поставщикам на проведение ребрендинга проекта «Мангазея на Речном» на сумму 350 тыс. руб.

4. Основные средства.

Учетная политика: в бухгалтерской (финансовой) отчетности основные средства показаны по остаточной стоимости. Амортизация основных средств в бухгалтерском учете начисляется линейным методом. Малоценные объекты основных средств, стоимость которых не превышает 100 000 руб., отражаются в составе материально-производственных запасов.

Принятые Обществом группы основных средств приведены ниже:

- земельные участки: собственные ЗУ и ППА на аренду земли;
- здания: строения, помещения, ППА на аренду помещений и зданий, неотделимые улучшения в арендованные ОС;
- сооружения: инженерные конструкции, дороги, заборы, ворота, пункт мойки колес, ИТП и проч.;
- машины и оборудование (кроме офисного): инженерное, строительное, геодезическое и другое оборудование;
- офисное оборудование: мебель, хоз. техника для офиса, IT техника;
- транспортные средства;
- производственный и хозяйственный инвентарь;
- другие виды основных средств: бытовки, макеты, баннеры, вывески, системы видеонаблюдения, системы СКУД, системы сигнализации и прочее;
- инвестиционная недвижимость: основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование.

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;

Доходы и расходы от выбытия основных средств отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов свернуто.

В бухгалтерском балансе основные средства показаны по остаточной стоимости.

Переоценка основных средств не производится.

Существенные показатели: информация об основных средствах приведена в таблице «Наличие и движение основных средств» в п.4.5. «Незавершенные капитальные вложения» (Приложение к Пояснениям 4.).

В составе Основных средств, в стр. 1150 бухгалтерского баланса учтены следующие показатели:

(тыс. руб.)

Наименования показателей	Первоначальная стоимость на 31.12.2024 г.	Амортизация за 2024 г. (за минусом амортизации от выбывших объектов)	Остаточная стоимость на 31.12.2024	Амортизация за 2025 г. (за минусом амортизации от выбывших объектов)	Поступило в течении 2025 г.	Выбыло в течении 2025 г.	Первоначальная стоимость на 31.12.2025 г.	Накопленная амортизация за 2025 г.	Остаточная стоимость на 31.12.2025 г.
Основные средства в т.ч.:	77 916	(9 881)	64 448	(23 051)	145 157	(6 163)	216 910	(36 520)	180 390
- здания				(3 934)	38 625		38 625	(3 934)	34 691
-сооружения				(1 850)	35 612		35 612	(1 850)	33 762
- Машины и оборудование (кроме офисного)	5 972	(47)	5 925	(991)	-	-	5 972	(1 038)	4 934
- Офисное оборудование	497	(24)	473	(167)	293	-	790	(191)	599
- Производственный и хозяйственный инвентарь	665	(23)	642	(108)	-	-	665	(131)	534
- Другие виды основных средств	10 079	(431)	9 637	(1 931)	4 546	-	14 625	(2 373)	12 252
- Земельные участки (право пользования активами)	60 703	(9 356)	47 771	(14 070)	66 081	(6 163)	120 621	(27 003)	93 618
Вложения в основные средства (незавершенное строительство в т.ч.:	-	-	119 682	-	187 100	-	-	-	187 100
- Здание по Ленинградскому шоссе, д. 57 (699,1 кв.м.) кадастр. № 77:09:0001004:1089	-	-	84 290	-	-	-	-	-	-
- Модульный офис продаж, расположенный на ЗУ:3837 (Мангазея на Речном)	-	-	35 392	-	-	-	-	-	-
-Кап. вложения в реставрационные работы по зданию Ленинградское ш. д.57	-	-	-	-	179 758	-	-	-	179 758
-Система видеонаблюдения для администр. мод. здания ШС (Речной)	-	-	-	-	511	-	-	-	511
-Система контроля и управления доступом №2 (СКУД №2) КПП№2	-	-	-	-	894	-	-	-	894
-СКУД Система контроля и управления доступом в ОП (Речной) КПП 1	-	-	-	-	696	-	-	-	894
-Штаб строительства для проекта "Мангазея на речном"	-	-	-	-	5 241	-	-	-	894
Итого	77 916	(9 881)	184 130	(23 051)	332 257	(6 163)	216 910	(36 520)	367 490

По строке 11504 учтены вложения в основные средства на сумму 187 100 тыс. руб.

По строке 11502 отражено дебетовое сальдо по счету 60.02 в части авансов поставщикам на приобретение основных средств на сумму 123 879 тыс. руб.

На 31.12.2025 г. у Общества, имеются земельные участки в аренде, по следующим договорам аренды:

- Договор аренды земельного участка № М-09-058114 от 16.03.2022г. на основании ДС от 10.08.2023.
- Договор аренды земельного участка № М-09-058115 от 16.03.2022г. на основании ДС от 23.08.2023.
- Договор аренды земельного участка № М-09-059658 от 06.12.2022г. на основании договора № 3/2023 от 12.07.2023 о замене стороны по договору аренды земельного участка и ДС от 25.09.2023 к договору № М-09-059658.

Арендодателем по данным договорам выступает Департамент городского имущества г. Москвы.

Общество, расходы по данным договорам аренды включило в состав «Незавершенного строительства объекта инвестиционного объекта».

5. Финансовые вложения.

Учетная политика: в бухгалтерской (финансовой) отчетности за единицу учета финансовых вложений принимается серия (номер), партия (если безномерные ЦБ). Первоначальная стоимость финансовых вложений в виде ценных бумаг определяется как цена их приобретения, включая все расходы, непосредственно связанные с приобретением данных ценных бумаг. Корректировка стоимости производится ежеквартально, по тем единицам финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется. Финансовые вложения, по которым рыночная стоимость не определяется, проводится проверка на обесценение, по состоянию на 31 декабря отчетного года, при наличии признаков обесценения. При выбытии ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. Учет информации о наличии и движении инвестиций организации в ценные бумаги, акции, облигации и иные ценные бумаги других организаций, Учет долей в уставных (складочных) капиталах других организаций, а также предоставленные другим организациям займы ведется на счете 58 «Финансовые вложения».

Наличие и движение инвестиций организации в уставные капиталы других организаций ведется на субсчете 58.01.1. Аналитический учет ведется по объектам, в которые осуществлены вложения (субконто "Контрагенты"). Каждый объект - элемент справочника "Контрагенты".

На субсчете 58.03 "Предоставленные займы" учитывается движение предоставленных Обществом денежных займов. Аналитический учет ведется по объектам, в которые осуществлены вложения (субконто "Контрагенты") и основаниям (субконто "Договоры"). Каждый объект - элемент справочника "Контрагенты". Каждое основание - элемент справочника "Договоры".

Существенные показатели: информация о финансовых вложения приведена в таблице «Финансовые вложения», «Наличие и движение финансовых вложений», «Иное использование финансовых вложений».

На 31.12.2025 по строке 1170 «Финансовые вложения» в балансе Общества отражаются инвестиции по приобретению 100% долей уставного капитала организации ООО «Водные Объекты» в сумме 100 000 тысяч рублей и выданного долгосрочного займа по договору № ПОР2024/1338-МДП от 01.03.2024г. ООО «Мангазея» в сумме 250 000 тысяч рублей.

В течение 2025г. Обществом был выдан долгосрочный займ по договору № К32026/153-МДП от 01.10.2025 ООО «МД Проект П» в сумме 9 053 тысяч рублей.

6. Запасы и прочие оборотные активы.

Учетная политика. Запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение. При отпуске сырья и материалов в производство и ином выбытии, они оцениваются по себестоимости первых по времени приобретения материально-производственных запасов (способ ФИФО) (п.36 ФСБУ 5/2019).

Существенные показатели. Информация о запасах приведена в таблице «Запасы» в п.6.1. «Наличие и движение запасов» (Приложение к Пояснения 6).

В их составе, по состоянию на 31.12.2025г., приобретённые материалы для текущей деятельности Общества в сумме 48 тыс. руб., а также отражены накопленные затраты по строительству инвестиционного объекта «Многофункциональный комплекс по адресу: г. Москва, Ленинградское Шоссе вл.57,63», на общую сумму 41 410 200 тыс. руб.

В бухгалтерском балансе, по строке 1210 - запасы отражены показатели:

Незавершенное строительство инвестиционного объекта	на 31.12.25, тыс. руб.	на 31.12.24, тыс. руб.	на 31.12.23, тыс. руб.
Материалы	48	406	-
Дебетовый остаток по счету 08.33.1 накопленные затраты по строительству инвестиционного объекта	38 331 995	28 550 244	20 841 460
Дебетовый остаток по счету 19.33.1 накопленный НДС по строительству инвестиционного объекта	722 671	328 702	33 684
Дебетовое сальдо по счету 60.02, в части авансов поставщикам, связанных со строительством инвестиционного объекта	2 355 534	1 411 602	112 638
По строке 12102 «Затраты по строительству инвестиционных объектов»	41 410 248	30 290 954	20 987 782

7. Дебиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2025г. и 31.12.2024г. у Общества отсутствует просроченная дебиторская задолженность. На 31.12.2025 дебиторская задолженность по расчету с покупателями и заказчиками составляет 3 616 521 тыс. руб. В строке баланса 12301 отражена сумма за минусом начисленного резерва в размере 763 тыс. руб. отраженного по кредиту счета 63, и в строке 12304 отражена сумма за минусом начисленного резерва 17 940 тыс. руб. Данная просроченная дебиторская задолженность была начислена в связи с судебными постановлениями.

Существенные показатели. Информация о дебиторской задолженности приведена в таблице «Дебиторская задолженность» в п.7.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности» и п.7.2. «Просроченная дебиторская задолженность» (Приложение к Пояснениям 7).

По состоянию на 31.12.2025г. дебиторская задолженность составляет 3 616 925 тыс. руб. (стр. 1230 баланса), в таблице приведены сопоставимые данные за два периода:

Наименование	Дебетовое сальдо по счету	Строка	на 31.12.2025, тыс. руб.	на 31.12.2024, тыс. руб.
Расчеты по авансам выданным	60.02	12301	2 624	431
Расчеты с покупателями и заказчиками	62.01	12302	500	266
Расчеты по налогам и сборам	69.01, 68.04	12303	1 571	18 021
Прочие расчеты в т.ч:	76.01.9, 76.05, 76.09, 76.БВ.2	12304	3 611 230	3 474 420
- ООО «Мангазея» агентский договор № УСЛ2024/1403- МДП от 01.03.2024	76.05		45 966	399 898
- проценты по договору займа № ПОР2024/1338-МДП от 01.03.2024г., выданный ООО «Мангазея»	76.05		97 551	45 005
- проценты по договору займа № ПОР2024/1271-МДП от 29.02.2024г., выданный ООО «Специализированный застройщик МДТ»	76.05		57 629	57 629
- ООО МАНГАЗЕЯ СТРОИТЕЛЬСТВО договор №ПОД2024/624-МДП от 15.04.2024 (возмещение затрат)	76.05		9 980	853
- ООО «ЦИФРОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ» по агентскому договору №УСЛ2024/5735-МН от 15.08.2024	76.05		-	7 595
- ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (плата за изменение вида разрешенного использования земельного использования)	76.09		3 887	3 887
- ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (авансовая оплата по договорам аренды земельных участков)	76.09		5 057	1 488
- выдача беспроцентного займа ООО «Мангазея» по договору займа № Пор2023/4705-МДП от 23.08.2023	76.БВ.2		2 950 000	2 950 000
- выдача беспроцентного займа Кайряк И. С. по договору займа № №ПОР2024/4060-МД от 10.07.2024 (Цессия № ЦС2024/8033-МД от 27.11.2024 ООО «Мангазея»)	76.БВ.2		-	2 000
- выдача беспроцентного займа Поселенцевой М.А. по договору №ПОР2025/8846 от 11.11.2025	76.БВ.2		2 392	-
По строке 1230 (Дебиторская задолженность)			3 616 925	3 493 138

8. Обязательства.

Кредиторская задолженность:

По состоянию на 31.12.2025г. и 31.12.2024г. у Общества отсутствует просроченная кредиторская задолженность. Обществом в бухгалтерском балансе активы и обязательства представлены с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные (в соответствии с п.19 ПБУ 4/99). Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Информация о кредиторской задолженности приведена в таблице «Обязательства» в п.8.1. «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» и п.8.2. «Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)» (Приложение к Пояснениям 8).

По состоянию на 31.12.2025г. кредиторская задолженность (долгосрочная и краткосрочная) составляет 860 802 тыс. руб. в таблице приведены сопоставимые данные за два периода:

Наименование	Кредитовое сальдо по счету	Строка	на 31.12.2025, тыс. руб.	на 31.12.2024, тыс. руб.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками в т.ч:	60.01	15201	239 928	589 690
- ООО «АРХИТАЙП» Договор № ПОД2025/4125-МДП от 29.05.2025	60.01		16 713	-
- ООО «Мангазея», договор №УСЛ2022/4990-МД от 23.08.2022	60.01		15	60
- ООО «Мангазея», Договор управления №УСЛ2023/5265-МД от 01.10.2023	60.01		136 293	-
- ООО «Мангазея Строительство», Договор генерального подряда №ПОД2024/624-МДП от 15.04.2024	60.01		2 880	467 921
- ООО «ЭмджиКом», договор генподряда № К230124-04 от 23.01.2024	60.01		-	13 545
-ООО «Мангазея Недвижимость» договор № УСЛ2024/2195-МДП от 01.01.2024	60.01		32 820	30 000
-ООО «Мангазея Недвижимость» договор № ПОД2025/8474-МДП от 01.11.2025	60.01		4 071	-
- ООО «М1», договор № ПОД2024/4410-МДП от 22.07.2024	60.01		-	59 100
- ООО «МД ИНЖИНИРИНГ», Договор тех. заказчика № УСЛ2023/6617-МДП от 01.10.2023	60.01		8 109	-
- ООО «РА СА МЕДИА» договор № РСМ/4.2025.029-К от 30.04.2025	60.01		12 762	-
- ООО «УНИКАЛЬНЫЕ ЗДАНИЯ». Договор № ПОД2024/5894-МДП от 11.09.2024	60.01		3 146	-
- ООО «ЦИФРОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ» Договор № УСЛ 2024/5735-МН от 15.08.2024	60.01		4 427	-
Расчеты по налогам и сборам в т.ч.:	68.01, 68.02, 68.06, 68.08, 69.09, 69.11	15203	17 209	28 999
-Земельный налог	68.06		3 068	2 650
- Единый налоговый счет	68.90		-	16 989
-Страховые взносы по единому тарифу	69.09		12 746	7 405
Расчеты по оплате труда	70	15204	-	9 238
Расчеты по авансам полученные	62.02, (минус 76.АВ)	15205	121	81
Прочие расчеты в т.ч:	76.05,76.09, 76.07, 76.НА	15205	4 728	31 758
- СОГАЗ АО договор № 24 LM 8616 от 01.10.2024	76.05		3 233	-
-комиссия за обязательство по кредитному договору КС 6211 от 01.03.2024 Банк ВТБ (ПАО)	76.05		-	15 119
- ООО «Мангазея Недвижимость» агентский догвор № УСЛ2024/4029-МДП от 01.05.2024	76.05		-	12 335
- ООО «МОДУЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ», гарантийное удержание по договору подряда № ПОД2023/5019-МДП от 08.09.2023	76.09		1 050	-
По строке 1520 (Краткосрочная кредиторская задолженность)			261 986	659 766
Расчеты с поставщиками (подрядчиками)	76.09	14501	381 526	243 031
Расчеты с поставщиками (подрядчиками) по удержаниям (в т.ч. гарантийным)	76.09	14503	86 970	31 268
Арендные обязательства	76.07.1, 76.07.5	14504	130 913	65 421
По строке 1450 (Долгосрочная кредиторская задолженность)			599 409	339 720

Оценочные обязательства:

Учетная политика. Оценочные обязательства признаются в бухгалтерском учете Общества при одновременном соблюдении следующих условий: существует обязанность Общества, явившаяся следствием прошлых событий его хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать;

вероятно, уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения обязательства; величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочные обязательства Общества по оплате отпусков отражены на счете учета резервов предстоящих расходов: Определение величины оценочного обязательства по предстоящей оплате отпусков по состоянию осуществляется ежеквартально исходя из среднего заработка сотрудников.

Существенные показатели. Информация об оценочных обязательствах приведена в бухгалтерском балансе по строке 1540 и в таблице «Оценочные обязательства» (Приложение к Пояснениям 8 «Обязательства» п.8.3).

Величина созданных оценочных обязательств по оплате отпусков составила: в 2025 – 13 474 тыс. руб., в 2024 году – 5 505 тыс. руб., в 2023 году – 216 тыс. руб.

Оценочное обязательство по оплате премии по результатам работы за 2025 года – не создавалось.

9. Обеспечения обязательств.

Обеспечение обязательств полученные:

На 31.12.2025 г. получены обеспечения обязательств «гарантийные удержания» по договорам подряда. Информация об обеспечении обязательств приведена в таблице «Обеспечения обязательств» (Приложение к Пояснениям 9 «Обеспечения обязательств»).

Обеспечение обязательств выданное:

По состоянию на 31.12.2025 г. выданы обеспечения своевременного и полного выполнения обязательств Общества (Заемщик) по Кредитному соглашению №6211 от 01.03.2024г. с БАНК ВТБ (ПАО) (Кредитор):

- залог права всех денежных средств, находящихся на эскроу счете в ПАО БАНК ВТБ, в рамках выше указанного кредитного соглашения. Суммы денежных средств участников долевого строительства, зачисленных на счета эскроу, отражены на забалансовом счете 009.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу (обязательства выданные) на 31.12.2025 составляет 6 273 465 тыс. руб.

В сентябре 2025г. Обществом было подписана публичная безотзывная оферта, согласно которой безотзывно обязуется приобрести процентные индексируемые неконвертируемые бездокументарные облигации с залоговым обеспечением и обеспечением в форме поручительства в количестве до 2 100 000 (два миллиона сто тысяч) штук включительно, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая, со сроком погашения - 03.03.2027.

ООО «СЗ «МД ПРОЕКТ» по состоянию на 31.12.2025 является поручителем по следующим кредитным договорам:

Кредитор	Должник	Обязательства	Сумма обязательств на 31.12.2025, тыс. руб.
ПАО Банк ВТБ	ООО «СЗ «Лайф Богородское» (к кредитному договору № 6186 от 28.12.2023.)	Договор поручительства № 6186-ДП/3 от 28.12/2023.	18 760 057
ПАО Банк ВТБ	ООО «Специализированный Застройщик «МДТ» (к кредитному договору № 6212 от 28.12.2023г.)	Договор поручительства № 6212-ДП/3 от 28.12.2023.	17 730 392
ПАО Банк ВТБ	ООО «МД ПРОЕКТ III» (к кредитному договору № 6213 от 28.12.2023.)	Договор поручительства № 6213-ДП/3 от 28.12/2023.	2 498 536
ПАО Банк ВТБ	ООО «МД Развитие» (к кредитному договору № 6469 от 21.10.2024г.)	Договор поручительства №6469-ДП/1 от 22.10.2024	8 413 655
ПАО Банк ВТБ	ООО «МДО» (к кредитному договору № 6488 от 04.10.2024)	Договор поручительства №6488-ДП/1 от 04.10.2024	32 196 581
ПАО Банк ВТБ	ООО «МДА» (к кредитному договору № 6492 от 11.10.2024)	Договор поручительства №6492-ДП/1 от 11.10.2024	9 122 896
ПАО Банк ВТБ	ООО «Специализированный Застройщик «МДТ» (к соглашению о выдаче гарантии № СОГ-IGR24/MSHD/1207 от 30.05.2024г.)	Договор поручительства БГ №ДП05-IGR24/MSHD/1207 от 31.05.2024	4 534 709
ПАО Банк ВТБ	ООО «СЗ «Лайф Богородское» (к соглашению о выдаче гарантии № СОГ-IGR24/MSHD/1467 от 25.06.2024.)	Договор поручительства № ДП05-IGR24/MSHD/1467 от 26.06.2024	2 519 352
ПАО Банк ВТБ	ООО «МД Перспектива» (к кредитному договору № 6541 от 26.12.2024)	Договор поручительства №6541-ДП/10 от 18.04.2025	3 272 600
ПАО Банк ВТБ	ООО «МД Сигма» (к кредитному договору № 6551 от 03.03.2025)	Договор поручительства №6551-ДП/1 от 25.06.2025	122 076

10. Доходы и расходы по обычным видам деятельности.

Учетная политика. Доходами от обычных видов деятельности признаются поступления от продажи продукции и товаров, а также поступления, связанные с оказанием услуг (выполнением работ) при условии, что производство и продажа продукции (товаров), выполнение работ, оказание услуг осуществляются Обществом систематически (постоянно).

Общество осуществляет деятельность по реализации проекта по строительству многофункционального комплекса с жилой и нежилой частью, со встроенно-пристроенным ДОУ и подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, владение 57, 63

В настоящее время Общество проводит также разработку концепции строительства, проектные и подготовительные работы по получению следующих разрешений на строительство объекта.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с оказанием услуг (ПБУ 9/99). Учет доходов ведется в разрезе видов деятельности и проектов.

Выручка подлежит учету по следующим видам деятельности:

- Услуги застройщика,
- Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, осуществление которых связано с получением дохода. Расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий: расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота, сумма расхода может быть определена, имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации.

Расходы учитывает на счетах: 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы», 44 «Расходы на продажу». Общехозяйственные расходы, отраженные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», списываются ежемесячно на счет 90.08.1 «Управленческие расходы». Расходы на продажу, отраженные на счете 44 «Расходы на продажу», списываются ежемесячно на счет 90.07.1 «Расходы на продажу»

Существенные показатели. Информация о доходах и расходах по обычным видам деятельности (приложение к Пояснениям 10 «Расходы по обычным видам деятельности») приведена в таблице:

Наименование показателя	2025 год, тыс. руб.	2024 год, тыс. руб.
Выручка, в т.ч.	1 617	1 390
Услуги по организации въезда/выезда транспортных средств	1 585	1 390
Себестоимость продаж, в т.ч.		(1 477)
Услуги по уборке территории		(1 477)
Управленческие расходы, в т.ч.	(5 228)	(2 700)
Госпошлина	(14)	(247)
Аренда и содержание помещения	(1 639)	(805)
Услуги управления (ЕИО)	(150)	(150)
Услуги по программному обеспечению и сопровождению	-	(16)
Услуги (информационные, консультационные, связь, интернет, и др.)	(242)	(1 088)
Маркетинговые услуги и другие затраты на рекламу	(788)	(102)
Юридическое сопровождение (в т.ч. услуги нотариуса)	(89)	(292)
Расходы на персонал (командировка, обучение, соц. выплаты)	(2 306)	-

11. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям.

По строке 1220 отражены суммы "входного" налога на добавленную стоимость по выполненным работам (оказанным услугам, поступившим товарам), которые не были приняты к вычету по состоянию на 31 декабря отчетного года. Кроме того, согласно договорам подряда НДС принимается к вычету после полного принятия результатов работ и предоставления правильно оформленного счета-фактуры от подрядчика.

В бухгалтерском балансе, по строке 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» отражены показатели:

Наименование	Дебетовое сальдо по счету	на 31.12.25, тыс. руб.	на 31.12.24, тыс. руб.	на 31.12.23, тыс. руб.
НДС при приобретении основных средств	19.01	1 663	1 451	57
НДС по приобретенным нематериальным активам	19.02	31 684	31 500	31 500
НДС по приобретенным материально-производственным запасам	19.03	253	325	
НДС по приобретенным услугам	19.04	18 179	18 085	18 041
НДС при строительстве основных средств	19.08	31 917	14 903	8 545
По строке 1220 (НДС по приобретенным ценностям)		83 696	66 264	58 143

12. Денежные средства.

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения стоимости.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

При наличии у Общества соответствующих операций, в отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС.

- свернуто отражаются денежные потоки по выданным беспроцентным займам (положительный оборот по строке "возврат беспроцентного займа" в составе поступлений от текущих операций, отрицательный по строке "выдача беспроцентного займа" в составе платежей по текущим операциям).

- свернуто отражаются денежные потоки по полученным беспроцентным займам (положительный оборот по строке "поступление беспроцентного займа" в составе поступлений от текущих операций, отрицательный по строке "погашение беспроцентного займа" в составе платежей по текущим операциям).

Поступления и платежи в связи с начислением процентов по денежным эквивалентам, выгодами или потерями от валютно-обменных операций и от обмена одних денежных эквивалентов на другие, отражаются по строкам «Прочие поступления» и «Прочие платежи» в составе денежных потоков от текущих операций в отчете о движении денежных средств.

Существенные показатели. Основным поступлением денежных средств в 2024г. и 2025г. Общества было поступление кредитных (заемных) денежных средств и средства, полученные от размещения депозитов.

Валютные счета у Общества есть, денежных средств на валютных счетах в банках нет.

Расчетов наличными денежными средствами не было, операций по кассе в организации не было, остатка денежных средств «по кассе» нет.

Информация об остатках денежных средств приведена в таблице ниже (тыс. руб.)

Наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Денежные средства на рублевых расчетных счетах банках	16 636	256	71
Денежные средства на валютных расчетных средствах (CNY в пересчете на отчетную дату в руб.)	-	2 250	-
По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквивалента»	16 636	2 506	71

Ниже приведена информация о составе прочих поступлений и платежей, отраженных в отчете о движении денежных средств:

Наименование	2025, тыс. руб.	2024, тыс. руб.
Прочие поступления от текущих операций (строка 4119):		
Прочие поступления по текущим операциям	260	591
Поступления процентов, начисленных по НСО	683	6 515
Итого прочие поступления по текущим операциям	943	7 106
Прочие платежи по текущим операциям (строка 4129):		
Суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и возмещений по косвенным налогам из бюджета за вычетом суммы косвенных налогов в составе произведенных платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджет (НДС)	(503 697)	(440 287)
Прочее списание	(2 378)	(1 754)

Прочие платежи по текущим операциям в т.ч.:	(14 489)	(15 617)
Госпошлина за регистрацию прав	(240)	(250)
Комиссия банка в т.ч.:	(187)	(15 367)
- Комиссия за выдачу кредита	-	(12 312)
- Комиссия за обязательства от невыбранной суммы кредита	-	(2 920)
Расчеты по налогам и сборам	(14 062)	-
Итого прочие платежи по текущим операциям	(520 564)	(457 658)

13. Уставный, добавочный и резервный капитал.

Учетная политика. Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости доли.

Уставный капитал Общества на 31.12.2025 г. составляет 10 тыс. руб. и оплачен полностью. Резервного и добавочного капитала нет. Изменений за отчетный период уставного и добавочного капитала не было.

Сведения об учредителях, собственниках имущества юр. лица	Доля в УК	Номинальная стоимость доли (руб.)
ООО «Мангазея»	99.00%	9 900
ООО «Марьяна Роцца»	1.00 %	100

14. Сведения по кредитам и займам

Учетная политика. Учет займов, кредитов и затрат в бухгалтерском учете ведется в соответствии с ПБУ 15/2008. Проценты по заемным средствам начисляются в дебет счета 91.02 (прочие расходы). По займам и кредитам, использованным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива, сумма процентов включается в стоимость инвестиционного актива. Информация о движении заемных средств раскрыта в приложениях к настоящим Пояснениям (табл. 8.1.).

Информация о задолженности по кредитам и займам по состоянию на каждую отчетную дату и об условиях договоров представлена в таблицах ниже.

Кредитор/Договор	Срок погашения	% ставка	Долгосрочные (строка 1410)					
			31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023	
			Сумма задолженности по займу, тыс. руб.	Сумма задолженности по процентам, тыс. руб.	Сумма задолженности по займу, тыс. руб.	Сумма задолженности по процентам, тыс. руб.	Сумма задолженности по займу, тыс. руб.	Сумма задолженности по процентам, тыс. руб.
ПАО Банк ВТБ:								
Кредитное соглашение № 5866 от 08.02.2023	27.06.2025	ЦБ +4,2%	-	-	-	-	20 940 942	965 190
Кредитное соглашение № 6211 от 01.03.2024	с 31.12.2028 по 31.12.2032	*	44 972 552	1 975 107	32 466 324	1 762 178	-	-
Всего по строке 1410			44 972 552	1 975 107	32 466 324	1 762 178	20 940 942	965 190
Всего по строке 1410			44 972 552	1 975 107	32 466 324	1 762 178	20 940 942	965 190

* - с даты заключения Соглашения до даты предоставления в Банк копии первое РнС любой Очереди Жилого комплекса (включительно), процентная ставка по кредитной линии Ключевая ставка ЦБ РФ, увеличенная на 4,2 %

- с даты представления в Банк копии любой Очереди Жилого комплекса с ТЭП, соответствующими представленными в термине «Жилой комплекс», процентная ставка по кредитной линии является Текущая ставка кредитования определяющаяся ежедневно согласно п. 6.1.1-6.1.3 Кредитного соглашения 6211.

Кредитор/Договор	Срок погашения	% ставка	Краткосрочные (строка 1510)					
			31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023	
			Сумма задолженности по займу, тыс. руб.	Сумма задолженности по процентам, тыс. руб.	Сумма задолженности по займу, тыс. руб.	Сумма задолженности по процентам, тыс. руб.	Сумма задолженности по займу, тыс. руб.	Сумма задолженности по процентам, тыс. руб.
ООО «Мангазея»								
Договор займа №ПОР2023/440-МД от 24.10.2022г.	по требованию	Без %	104 059	-	99 823	-	18 528	-
Итого по строке 1510			104 059	-	99 823	-	18 528	-
Всего по строке 1510			104 059	-	99 823	-	18 528	-

О обеспечение исполнение обязательств по кредитному соглашению № 6211 от 01.03.2024г. Обществом от 01.03.2024г. был подписан Договор об ипотеке зданий, земельных участков и прав аренды на земельные участки № 6211-ДИ/1. Данные объекты недвижимости были переданы в залог ПАО Банк ВТБ.

15. Прочие доходы и расходы.

Учетная политика. Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, признаются прочими доходами. Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, признаются прочими расходами.

В отчете о финансовых результатах организация показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы в следующих случаях:

- правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение расходов;
- доходы и расходы, возникшие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной жизни, не являются существенными для характеристики финансового положения организации.

Свернуто показываются следующие прочие доходы и расходы:

- положительные и отрицательные курсовые разницы;
- прочие доходы от выбытия объектов основных средств и нематериальных активов и связанные с этим прочие расходы;
- прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обеспечение финансовых вложений, резервы сомнительных долгов);
- доходы и расходы, возникшие в связи с потреблением коммунальных ресурсов.

(Основание: п. 18.2 ПБУ 9/99, п. 21.2 ПБУ 10/99)

Существенные показатели. Информация о прочих доходах и расходах приведена в таблице.

Наименование показателя	2025 год, тыс. руб.	2024 год, тыс. руб.
Прочие доходы, в том числе	63 871	110 598
Возвращенные сотрудниками излишне выплаченные суммы оплаты труда	43	-
Доходы/расходы по решению суда	5 356	-
Проценты к получению (депозиты)	683	6 514
Предоставление в пользование имуществом (земельный участок)	969	662
Изменение стоимости предметов аренды	-	41
Проценты к получению (займы выданные)	52 664	102 635
Реализация прочего имущества (материалов)	500	-
Сдача имущества в аренду или субаренду	454	389
Курсовые разницы	-	217
Компенсация подрядчиком коммунальным расходам	-	7
Оценочные обязательства	-	5
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	227	-

Предъявленные претензии по хозяйствующим договорам	2 975	128
Прочие расходы, в том числе	(1 168 955)	(633 439)
Проценты к уплате (займы, кредиты)	(1 168 001)	(614 574)
Процентные расходы (ФСБУ 25/2018)	-	-
Курсовые разницы	(18)	-
Отклонение курса продажи валюты	(43)	(378)
Компенсация подрядчиком коммунальным расходам	-	(7)
Расходы на услуги банка	(187)	(135)
Списание НДС	(237)	(5)
Резервы по сомнительным долгам	(463)	(18 240)
Пени, штрафы по налогам, административные штрафы и пр.	-	(100)
Прочие расчеты с сотрудниками	(6)	-

16. Информация о связанных сторонах по состоянию на 31.12.2025г.

Основное общество и преобладающие общества.

Общество контролируется Обществом с ограниченной ответственностью «Мангазея», которому принадлежит 99% долей Общества, 1% доли принадлежит ООО «Марьяна Роща».

Конечной контролирующей организацией Группы связанных сторон, в которую входит Общество, является Акционерное общество «Корпоративный Центр Мангазея».

Бенефициарные владельцы Общества.

Бенефициарный владелец Общества: Янчуков Сергей Валентинович (контролирует 99,99% АО «Корпоративный Центр Мангазея»)

Зарплата управленческого персонала Общества.

Общество не выделяет управленческий персонал, управление ведется на основании Договора на осуществление функций единоличного исполнительного органа № УСЛ2022/4990-МД от 23 августа 2022 г.

Закупки у связанных сторон.

Стоимость приобретенных товаров, продукции, работ, услуг, оказанных связанными сторонами, составила:

(тыс. руб. в т.ч. НДС)

Наименование	Основное общество	Преобладающее общество	Дочерние общества	Зависимые общества	Другие связанные стороны
За 2025 год					
Услуги управления	-	489 346	-	-	-
Услуги субаренды/аренды	-	-	30 000	-	-
Услуги ЕИО	-	180	-	-	-
Услуги по сопровождению и консультированию проектирования	-	-	-	-	191 130
Услуги по управлению рекламной кампанией	-	-	-	-	120 000
Агентские услуги (брокеридж и пр.)	-	-	-	-	27 731
Работы СМР	-	-	-	-	2 622 731
Итого	-	489 526	30 000	-	2 961 592
За 2024 год					
Услуги управления	-	432 000	-	-	-
Услуги субаренды/аренды	-	-	4 583	-	81
Услуги ЕИО	-	180	-	-	-
Услуги по сопровождению и консультированию проектирования	-	-	-	-	316 800
Услуги по управлению рекламной кампанией	-	-	-	-	120 000

Агентские услуги (брокеридж и пр.)	-	-	-	-	12 336
Работы СМР	-	-	-	-	609 937
Итого	-	612 000	4 583	-	1 059 154

Продажи связанным сторонам:

Наименование	Основное общество	Преобладающее общество	Дочерние общества	Зависимые общества	(тыс. руб.)
					Другие связанные стороны
За 2025 год					
Услуги субаренды, аренды	-	-	449	-	-
Итого			449		
За 2024 год					
Услуги субаренды, аренды	-	-	213	-	-
Итого			213		

Состояние расчетов со связанными сторонами, а также информация о долговых финансовых вложениях:

Наименование	(тыс. руб. в т.ч. НДС)			
	Дебиторская задолженность		Кредиторская задолженность	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
I. Долгосрочная задолженность				
Преобладающее общество	341 551	295 005		-
- договор процентного займа	250 000	250 000		-
- проценты по договору займа	91 551	45 005	-	-
Компании Группы, к которой принадлежит Общество	66 682	57 629	82 924	30 497
- гарантийное удержание по дог. подряда	-	-	82 924	30 497
- проценты по договору займа	57 629	57 629	-	-
- договор процентного займа	9 053	-	-	-
ИТОГО краткосрочная задолженность по связанным сторонам	408 233	352 634	82 924	30 497
II. Краткосрочная задолженность				
Преобладающее общество	3 560 216	3 394 903	240 368	101 883
- услуги ЕИО	-	-	15	60
- займ полученный/выданный беспроцентный	2 950 000	2 950 000	104 060	99 823
- агентские услуги	475 966	399 898	-	-
- прочие расчеты (цессия)	-	-	-	2 000
- услуги управления	134 250	-	136 293	-
Дочерние общества	480	244	-	2 500
- услуги субаренды, аренды	449	213	-	2 500
- прочие расчеты (фин. поручение)	31	31	-	-
Компании Группы, к которой принадлежит Общество	972 805	965 694	40 523	510 337
-услуги по аренде/субаренде	-	-	81	81
- управление рекламной кампанией	-	-	32 820	30 000
- агентские договора (брокеридж и пр.)	-	-	4 742	12 336
- расчеты по договору подряда	962 707	964 841	2 880	467 920
- компенсация расходов	9 980	853	-	-
- проценты по договору займа	118	-	-	-
- услуги по сопровождению и консультированию проектирования	-	-	8 109	-
ИТОГО краткосрочная задолженность по связанным сторонам	4 533 501	4 360 841	280 891	614 720

С Контролирующим обществом расчетов в течении 2024 и 2025 годов не происходило.

Денежные потоки по операциям со связанными сторонами

Денежные потоки по операциям со связанными сторонами за 2025 год:

без НДС, тыс. руб.

Наименование	Строка ОДДС	Основное общество	Дочерние общества	Преобладающее общество	Другие связанные стороны
Денежные потоки от текущих операций					
Платежи		-	-	-	-
в том числе:		-	-	-	-
Оплата аренды	4121	-	(27 083)	-	-
Аренда офисного помещения	4121	-	-	-	(68)
Оплата услуг управления	4121	-	-	(376 086)	-
Оплата услуг ЕИО	4121	-	-	(188)	-
Управление рекламной кампанией	4121	-	-	-	(113 859)
Агентские договора (брокеридж и пр.)	4121	-	-	(63 390)	(21 485)
Оплата по договору подряда (СМР)	4121	-	-	-	(1 226 582)
Оплата за услуги по сопровождению и консультированию проектирования	4121	-	-	-	(135 576)
Денежные потоки от финансовых операций					
Поступления		-	-	-	-
в том числе:		-	-	-	-
Получение займов от связанных сторон	4311	-	-	4 237	-
в т.ч. получение беспроцентного займа		-	-	4 237	-

17. Прибыль (убыток) до налогообложения, сумма текущего налога на прибыль.

В обществе применяется балансовый метод учета отложенных активов и обязательств ПБУ 18/02.

Основные принципы и алгоритмы расчетов по ПБУ 18/02, применяемые при использовании балансового метода:

- отложенный налог на отчетную дату рассчитывается как произведение сальдо временных разниц по виду актива (обязательства) и текущей ставки налога на прибыль;
- проводки формируются исходя из сравнения отложенного налога, рассчитанного на отчетную дату, и отложенного налога, рассчитанного на начало года. Временные разницы, отраженные и погашенные в отчетном периоде, не приводят к изменению величины отложенного налога, поэтому в этом случае проводки по счетам 09 и 77 не формируются;
- на признание отложенного налога влияют временные разницы, учтенные на всех счетах активов и обязательств. Доходы и расходы, отраженные на счетах 90 «Продажи», 91 «Прочие доходы и расходы» и 99 «Прибыли и убытки», для целей формирования бухгалтерской и налогооблагаемой прибыли учитываются в одном периоде, поэтому обобщенные на этих счетах временные разницы не должны приводить к признанию или погашению ОНА и ОНО;
- ПНР (ПНД) рассчитывается как произведение оборота постоянных разниц по счету налогооблагаемой прибыли (99.01.1 «Прибыли и убытки по деятельности с ОСНО») и текущей ставки налога. Аналитический учет постоянного налогового расхода (дохода) по видам активов и обязательств не требуется и не поддерживается.

Налог на прибыль, тысяч рублей:

Показатель	счет	2025 год	2024 год	2023 год
Условный расход по налогу на прибыль	99.02.1	44 690	323 563	-
Условный доход по налогу на прибыль	99.02.2	(321 864)	(428 689)	(41 812)
Отложенные налоговые активы	09	1 817 956	1 076 855	398 880
Отложенные налоговые обязательства	77	(1 722 336)	(1 033 858)	(357 069)
Постоянный налоговый расход (доход)	99.02.3	182 744	63 927	1
Налог на прибыль		1 190	1 798	0

С 01 января 2025 года применяется новая налоговая ставка о налогу на прибыль в размере 25%. Вследствие этого, для целей бухгалтерского учета произведен пересчет отложенных налогов по состоянию на 31.12.2024 года с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков.

Эффект от изменения ставки налога на прибыль с 20% на 25% составил 21 205 тыс. руб., в том числе: корректировка ОНА 368 937 тыс. руб.; корректировка ОНО 347 732 тыс. руб. Данный эффект от изменения ставки налога на прибыль отражен по строке 2412 Отчета о финансовых результатах в сумме 64 202 тыс. руб.

Информация об отложенном налоге на прибыль, обусловленном возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде, приведена ниже:

(тыс. руб.)

Основание	На 31.12.2024	Отражено в отчетном периоде в составе прибылей и убытков	на 31.12.2025
- учет внеоборотных активов	27	3 206	3 233
- учет основных средств	-	782	782
- применения разных правил создания резервов по сомнительным долгам и других аналогичных резервов для целей бухгалтерского учета и целей налогообложения	1 376	1 993	3 369
- расходы будущих периодов	1 754 863	1 783 356	3 538 219
- убытка, перенесенного на будущее, не использованного для уменьшения налога на прибыль в отчетном периоде, но который будет принят в целях налогообложения в последующих отчетных периодах	63 725	-	63 725
-учет арендных обязательств	24 696	28 619	53 315
Итого отложенные налоговые активы, строка 1180	1 844 687	1 817 956	3 662 643
- учет внеоборотных активов	1 718 255	1 698 687	3 416 942
- доходы будущих периодов	94	(94)	-
- учет нематериальных активов	-	5	5
- учет основных средств	11 970	11 542	23 512
- учет процентов по арендным обязательствам	8 341	12 196	20 537
Итого отложенные налоговые обязательства, строка 1420	1 738 660	1 722 336	3 460 996

18. События после отчетной даты

Существенных событий, произошедших после 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое положение Организации не происходило.

19. Непрерывность деятельность.

По результатам финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год Обществом получен убыток в размере 1 014 265 тыс. руб. Полученный убыток в большей степени обусловлен, расходами, полученными от начисленных процентов по кредитному соглашению № 6211 от 01.03.2024, в размере 1 168 001 тыс.руб. Данные заемные средства были привлечены для дальнейшей реализации инвестиционного строительства Многофункционального жилого комплекса.

Отрицательные финансовые результаты деятельности также обусловлены тем, что основная деятельность Общества, как заказчика-застройщика, связана со значительными затратами на предварительном этапе выполнения инвестиционного проекта в части разработки проектной документации, подготовительных работ, получения разрешительных документов.

В 2025 году Общество, получало также доходы от организации въезда/выезда транспортных средств на земельные участки, находящиеся в собственности у Общества, предоставление сервитута и начисленных процентов по выданным займам.

В результате чистые активы Общества составили:

- на 31.12.2025 год – (1 644 796) тыс. руб.;
- на 31.12.2024 год – (630 521) тыс. руб.;
- на 31.12.2023 год – (167 297) тыс.руб.;

При составлении годовой бухгалтерской отчетности Общества за 2025 год применено допущение непрерывности деятельности: Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у

него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

По непрерывности деятельности, основываясь на наших знаниях и понимании данных вопросов, мы подтверждаем следующие заявления, которые распространяются на период - 12 месяцев после отчетной даты:

- У нас не планируется прекращение деятельности;
- Мы планируем обоснованное использование заемных средств для финансирования долгосрочных активов в следующем за отчетным годом;
- Мы не ожидаем значительных убытков от основной деятельности, возможного наступления признаков банкротства, установленных законодательством РФ (Федеральный закон от 26.10.2002 г. № 127 ФЗ ст.3, п. 2.); существенных отклонений значений основных коэффициентов, характеризующих финансовое положение экономического субъекта, от нормальных значений, а также отрицательной величины чистых активов или невыполнение установленных законодательством РФ требований в отношении чистых активов (Федеральный закон от 26.12.1995 г. № 208 ФЗ ст. 35, Федеральный закон от 08.02.1998 г. № 14-ФЗ ст. 20);
- Мы не располагаем значительным количеством устаревших, неликвидных и сверхнормативных запасов;
- Мы не ожидаем увеличения сроков оплаты дебиторской задолженности или наличия значительных сумм просроченной дебиторской задолженности;
- Мы заявляем о своей способности погасить кредиторскую задолженность в установленные сроки погашения;
- Мы не ожидаем каких-либо трудностей в выполнении условий по договорам займа и кредитным договорам;
- Мы заявляем о своей способности получить финансирование для необходимого развития деятельности или иных необходимых инвестиций;
- Мы не ожидаем изменения схемы оплаты товара (выполненных работ, оказанных услуг) поставщикам на условиях коммерческого кредита или рассрочки платежа по сравнению с расчетами по мере поставки товара (выполнения работ, оказания услуг);
- Мы не ожидаем потери важнейшего рынка сбыта, лицензии, патента, основного поставщика (подрядчика) и т.п.
- Мы не ожидаем возможной существенной зависимости от успешного выполнения конкретного проекта;
- Мы не ожидаем возможного возникновения других событий, которые могут повлиять на способность организации продолжать свою деятельность непрерывно в течение 12 месяцев после отчетной даты.

20. Корректировка показателей отчетности в связи с изменениями учетной политики.

В связи с внесением изменений в учетную политику в части учета признания начисляемой выручки, определяемая способом «по мере готовности» по данным бухгалтерского учета, для сопоставимости данных Общество вносило, изменения за 2024г. в показатели Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах.

- В Бухгалтерский баланс внесены следующие изменения в тыс. руб.:

Наименование строки Бухгалтерского баланса	Код	Показатель бухгалтерского баланса до изменения. За 2024 г.	Показатель бухгалтерского баланса после изменения. За 2024 г.	Корректировка
Актив				
I. Внеоборотные активы				
Отложенные налоговые активы	1180	1 490 717	1 844 687	353 970
Итого по разделу I	1100	2 234 623	2 588 593	353 970
II. Оборотные активы				
Дебиторская задолженность – всего, в т.ч.:	1230	5 208 523	3 493 138	-1 715 385
- Непредъявленная к оплате начисленная выручка	12305	1 715 385	0	- 1 715 385
Итого по разделу II	1200	35 568 247	33 852 862	-1 715 385
Баланс	1600	37 802 870	36 441 455	-1 361 415

Пассив				
III. Капитал				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	730 884	(630 531)	-1 361 415
Итого по разделу III	1300	730 894	(630 521)	-1 361 415
Баланс	1700	37 802 870	36 441 455	- 1 361 415

- В Отчет о финансовых результатах внесены следующие изменения в тыс. руб.:

Наименование строки Отчета о финансовых показателях	Код	Показатель Отчета о финансовых показателях до изменения. За 2024 г.	Показатель Отчета о финансовых показателях после изменения За 2024 г.	Корректировка
Выручка	2110	1 716 775	1 390	- 1 715 385
Отложенный налог на прибыль	2412	(289 768)	64 202	-353 970
Чистая прибыль	2400	898 191	(463 224)	-1 361 415

Приложения к пояснениям:

- Таблица 3. Нематериальные активы
- Таблица 4. Основные средства
- Таблица 5. Финансовые вложения
- Таблица 6. Запасы
- Таблица 7. Дебиторская задолженность
- Таблица 8. Обязательства, оценочные обязательства
- Таблица 9. Обеспечения обязательств
- Таблица 10. Расходы по обычным видам деятельности
- Таблица 11. Информация о связанных сторонах

Генеральный директор ООО «Мангазея»
Управляющей организации
ООО «СЗ «МД ПРОЕКТ»

«15» марта 2025 г.



С.В. Янчуков

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	Изменения за период										
		На начало года		поступило	списано		амортизация	обесценение	пересценка		На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	154 964	(31 652)	210	(7 083)	(25 581)	-	-	-	155 174	(57 243)	
в том числе:	За 2024 г.	158 750	(7 867)	3 287	7 083	(30 868)	-	-	-	154 964	(31 652)	
Другие НМА	За 2025 г.	154 964	(31 652)	210	(7 083)	(25 581)	-	-	-	155 174	-	
из них исключительные права	За 2024 г.	158 750	(7 867)	3 287	7 083	(30 868)	-	-	-	154 964	(31 652)	
Исключительные права на проектно-исполнительно-разреш. документацию	За 2025 г.	151 667	(31 165)	-	-	(24 931)	-	-	-	151 667	(56 096)	
Исключительные права на проектно-исполнительно-разреш. документацию дог. ПИД2023/4931-ИДП	За 2025 г.	151 667	(31 165)	-	-	(24 931)	-	-	-	151 667	(56 096)	
из них исключительные права	За 2024 г.	151 667	(6 233)	-	-	(24 932)	-	-	-	151 667	(31 165)	
Исключительные права на научно-проект. документацию	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Исключительные права на научно-проект. документацию с элемен. состав. Ленинградское ш. д. 57	За 2024 г.	7 083	(1 634)	-	(7 083)	(5 449)	-	-	-	-	-	
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	Изменения за период										
		На начало года		поступило	списано		амортизация	обесценение	пересценка		На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	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.	
	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Амортизируемые нематериальные активы - всего	97 721	-	123 312	-	150 883	-
в том числе:	-	-	-	-	-	-
Другие НМА	-	-	-	-	-	-
из них созданные организацией	-	-	-	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	210	-	-	-	-	-

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.	
	фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	затраты	обесценение
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	Изменения за период					
		На начало года		в течение периода		На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	188	-	9 669	-	(4 561)	-
в том числе:	За 2024 г.	753	-	2 733	-	(3 296)	188
авансы на приобретение НМА	За 2025 г.	-	-	4 701	-	(4 351)	350
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
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	Изменения за период				Изменения за период						
		На начало года	прирост	убыток	на конец года	переклассифицировано	переоценка	первоначальная	на конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано (первоначальная стоимость)	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	17 213	(636)	79 076	-	(8 981)	-	-	96 289	-	96 289	(9 517)
	За 2024 г.	286	(11)	16 927	-	(525)	-	-	17 213	-	17 213	(536)
	За 2025 г.	-	-	38 625	-	(3 934)	-	-	38 625	-	38 625	(3 934)
	За 2024 г.	-	-	35 612	-	(1 850)	-	-	35 612	-	35 612	(1 850)
	За 2024 г.	5 972	(47)	-	-	(991)	-	-	5 972	-	5 972	(1 038)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	497	(24)	293	-	(167)	-	-	5 972	-	5 972	(47)
	За 2024 г.	665	(23)	497	-	(108)	-	-	790	-	790	(191)
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	10 079	(442)	665	-	(23)	-	-	665	-	665	(23)
	За 2024 г.	286	(11)	9 793	-	(431)	-	-	14 625	-	14 625	(2 373)
Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	Изменения за период				Изменения за период						
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)	переоценка	амортизация	обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	60 703	(12 932)	66 081	-	(14 071)	-	-	120 621	-	120 621	(27 003)
	За 2024 г.	58 870	(3 576)	6 831	-	(9 922)	-	-	60 703	-	60 703	(12 932)
в том числе:	За 2025 г.	60 703	(12 932)	66 081	-	(14 071)	-	-	120 621	-	120 621	(27 003)
	За 2024 г.	58 870	(3 576)	6 831	-	(9 922)	-	-	60 703	-	60 703	(12 932)

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Амортизируемые основные средства - всего	180 390	-	64 448	-	55 569	-
в том числе:						
Здания	34 691	-	-	-	-	-
Сооружения	33 762	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	4 934	-	5 925	-	-	-
Офисное оборудование	599	-	473	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	534	-	642	-	-	-
Земельные участки	93 618	-	47 771	-	55 294	-
Другие виды основных средств	12 252	-	9 637	-	275	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-	-	-	-

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.	
	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-	-	-	-

Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-
--	---	---

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

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение		
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г. За 2024 г.	86 276 36 731	- -	117 341 129 874	- -	(1 242) (1 783)	(78 496) (78 546)	123 879 86 276	- -	- -	
в том числе:											
Авансы на приобретение ОС	За 2025 г. За 2024 г.	86 276 36 731	- -	115 161 109 755	- -	- (1 242)	(77 558) (60 210)	123 879 86 276	- -	- -	
Оборудование к установке	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	1 887 9 568	- -	(1 242) (1 783)	(645) 7 785	- -	- -	- -	
Оргтехника и комплектующие	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	293 -	- -	- -	(293) -	- -	- -	- -	
Другие виды основных средств	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- 3 720	- -	- -	- (3 720)	- -	- -	- -	
Земельные участки	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- 6 831	- -	- -	- (6 831)	- -	- -	- -	
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г. За 2024 г.	119 682 52 775	- -	191 220 72 329	- -	(45 665) -	(78 138) (5 421)	187 100 119 682	- -	- -	
в том числе:											
Штаб строительства для проекта "Мангазея на речном"	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	5 241 -	- -	- -	- -	5 241 -	- -	- -	
Кап. вложения в реставрационные работы по зданию Ленинградское ш. д.57	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	179 758 -	- -	- -	- -	179 758 -	- -	- -	
Люстра потолочного крепления 2500*500мм	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	451 -	- -	- -	(451) -	- -	- -	- -	
СКУД Система контроля и управления доступом в ОП (Речной) КПП 1	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	696 -	- -	- -	- -	696 -	- -	- -	
Система контроля и управления доступом (СКУД) КПП№2	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	1 195 -	- -	- -	(1 195) -	- -	- -	- -	
Шлагбаум КПП №1 Мангазея на Речном	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	220 -	- -	- -	(220) -	- -	- -	- -	
Система автоматической пожарной сигнализации АПС модульный ОП (Речной)	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	441 -	- -	- -	(441) -	- -	- -	- -	

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/резерв в под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	350 000	-	9 053	-	-	-	-	-	359 053	-
	За 2024 г.	-	-	350 000	-	-	-	-	-	350 000	-
в том числе: Доли УК 100% ООО "Водные Объекты"	За 2025 г.	100 000	-	-	-	-	-	-	-	100 000	-
	За 2024 г.	-	-	100 000	-	-	-	-	-	100 000	-
ООО "Мангазья" договор займа №ПОР2024/1338-МДП от 01.03.2024	За 2025 г.	250 000	-	-	-	-	-	-	-	250 000	-
	За 2024 г.	-	-	250 000	-	-	-	-	-	250 000	-
ООО "МД ПРОЕКТ III" договор займа от 01.10.2025	За 2025 г.	-	-	9 053	-	-	-	-	-	9 053	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	500 000	(500 000)	-	-	-	-	-	-
в том числе: ООО "Специализированный застройщик "МДТ", Договор займа № ПОР2024/1271-МДП от 29.02.2024	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	500 000	(500 000)	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	350 000	-	9 053	-	-	-	-	-	359 053	-
	За 2024 г.	-	-	850 000	(500 000)	-	-	-	-	350 000	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

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

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		резерв под обесценение	затраты	отпущено		Изменения за период		На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение			фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
Запасы - всего	За 2025 г.	30 290 954	-	-	12 934 862	(1 815 568)	-	X	-	X	41 410 248	-
	За 2024 г.	20 987 782	-	-	9 585 784	(282 612)	-	X	-	X	30 290 954	-
в том числе:												
	Сырье и материалы	406	-	-	5 311	(5 669)	-	-	-	-	48	-
Товары	За 2025 г.	-	-	-	13 016	(12 610)	-	-	614	-	406	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	-	524	(524)	-	-	219	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты по строительству инвестиционного объекта в т.ч.:	За 2025 г.	-	-	-	1 477	(1 477)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	30 290 548	-	-	12 929 551	(1 809 899)	-	-	-	-	41 410 200	-
Авансы, оплаченные поставщикам(подрядчикам) по строительству инвестиционных объектов	За 2025 г.	20 987 782	-	-	9 570 767	(268 001)	-	-	-	-	30 290 548	-
	За 2024 г.	1 411 603	-	-	2 753 830	(1 809 899)	-	-	-	-	2 355 534	-
	За 2024 г.	112 639	-	-	1 566 965	(268 001)	-	-	-	-	1 411 603	-

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 запоре, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)														
		На начало года		поступило				списано				На конец периода				
		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	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	3 511 378 454 042	(18 240) -	357 825 3 135 806	- -	(234 575) (78 470)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	3 634 628 3 511 378	(18 703) (18 240)	- -	
в том числе:																
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	18 671 2 974	(18 240) -	6 205 20 591	- -	(3 549) (4 894)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	3 387 18 671	(763) (18 240)	- -	- -
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	266 14	- -	4 248 2 929	- -	(4 014) (2 677)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	500 266	- -	- -	- -
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	18 021 -	- -	1 710 19 819	- -	(18 160) (1 798)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	1 571 18 021	- -	- -	- -
Прочие расчеты	За 2025 г. За 2024 г.	522 420 1 054	- -	343 162 590 467	- -	(206 744) (69 101)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	676 778 522 420	(17 940) -	- -	- -
Прочие расчеты (займ выданный беспроцентный)	За 2025 г. За 2024 г.	2 952 000 450 000	- -	2 500 2 502 000	- -	(2 108) -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	2 952 392 2 952 000	- -	- -	- -
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	3 511 378 454 042	(18 240) -	357 825 3 135 806	- -	(234 575) (78 470)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	3 634 628 3 511 378	(18 703) (18 240)	X X	- -

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: просроченная задолженность Поставщика	18 703	-	18 240	-	-	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период					На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					
			поступило	погашено	на доходы	переклассифицировано		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	34 568 222 21 962 808	2 001 129 5 781 198	(101 499) (27 416 407)	- (4 998)	5 959 334 -	47 547 068 34 568 222	
в том числе:								
Долгосрочные кредиты	За 2025 г. За 2024 г.	34 228 502 21 906 132	4 799 836 33 964 491	1 975 107 5 774 282	- (27 416 403)	5 944 214 -	46 947 659 34 228 502	
Прочая	За 2025 г. За 2024 г.	243 031 -	123 375 243 031	- -	- -	15 120 -	381 526 243 031	
Расчеты с поставщиками по удержаниям (в т.ч. гарантиям)	За 2025 г. За 2024 г.	31 268 -	55 785 31 268	- -	(83) -	- -	86 970 31 268	
Арендные обязательства	За 2025 г. За 2024 г.	65 421 56 676	140 886 6 831	26 022 6 916	(101 416) (4)	- (4 998)	130 913 65 421	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	759 589 42 863	3 542 720 2 552 630	5 944 214 -	(3 921 144) (1 835 904)	(5 959 334) -	366 045 759 589	
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	589 690 16 861	2 825 511 2 202 535	- -	(3 175 273) (1 629 706)	- -	239 928 589 690	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	81 37	2 636 1 938	- -	(2 596) (1 894)	- -	121 81	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	28 999 3 312	161 573 93 781	- -	(173 363) (68 094)	- -	17 209 28 999	
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г. За 2024 г.	99 823 18 528	63 449 110 228	5 944 214 -	(59 213) (28 933)	(5 944 214) -	104 059 99 823	
Прочая	За 2025 г. За 2024 г.	31 758 1 193	14 229 53 417	- -	(26 139) (22 852)	(15 120) -	4 728 31 758	
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г. За 2024 г.	9 238 424	475 322 90 731	- -	(484 560) (81 917)	- -	- 9 238	
Расчеты по аренде	За 2025 г. За 2024 г.	- 2 508	- -	- -	- (2 508)	- -	- -	
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	35 327 811 22 005 671	8 662 602 36 798 251	7 945 343 5 781 198	(4 022 643) (29 252 311)	- (4 998)	47 913 113 35 327 811	

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	-	-	-

в том числе:			
Резерв ежегодных отпусков	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	списано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	5 505	33 450	25 481	-	13 474
	За 2024 г.	216	7 081	1 787	5	5 505
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	5 505	33 450	-	-	-
	За 2024 г.	216	7 081	1 787	5	5 505

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	88 352	32 455	-
в том числе:			
ООО ГС-ПРО гарантийные удержания по договору № ПОД2024/4903-МДП от 13.08.2024	165	331	-
ООО ГС-ПРО гарантийные удержания по договору № ПОД2025/179-МДП от 17.01.2025	12	-	-
ООО МАНГАЗЕЯ СТРОИТЕЛЬСТВО гарантийные удержания по договору генерального подряда №ПОД2024/624-МДП от 15.04.2024	82 588	30 497	-
ООО МАНГАЗЕЯ СТРОИТЕЛЬСТВО гарантийные удержания по договору генерального подряда №ПОД2025/1-МДП от 09.07.2025	1 014	-	-
ООО МОДУЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ гарантийные удержания по договору № ПОД2023/5019-МДП на выполнение подрядных работ от 08.09.2023	1 050	287	-
ООО ПКФ АЛАС гарантийные удержания по договору № ПОД2024/7726-МДП от 29.11.2024	39	-	-
ООО ПКФ АЛАС гарантийные удержания по договору № ПОД2025/2502-МДП от 08.04.2025	31	-	-
ООО ПРОФИТ гарантийные удержания по договору № ПОД2025/9506-МДП от 01.12.2025	94	-	-
ООО СВС гарантийные удержания по договору подряда № 24-05 от 25.05.2024	486	971	-
ООО СТРОЙ-ФАВОРИТ гарантийные удержания по договору подряда № 20240318 от 18.03.2024	-	129	-

ООО СТРОЙИНВЕСТ гарантийные удержания по договору подряда № ПОД2025/6556-МДП от 02.09.2025	75	-	-	-
ООО ТЕРРИТОРИЯ БЕЗОПАСНОСТИ гарантийные удержания по договору подряда № ПОД2023/6129-МДП от 09.11.2023	240	240	-	-
УНИКАЛЬНЫЕ ЗДАНИЯ ООО гарантийные удержания по договору подряда № ПОД2024/5894-МДП от 11.09.2024	2 558	-	-	-
Выданные - всего	99 170 854	68 221 423	22 284 564	
в том числе:				
Договор поручительства №5305-ДП/5 от 23.06.2023	-	-	6 185 735	
Договор поручительства №5406-ДП/5 от 23.06.2023	-	-	5 910 771	
Договор поручительства №5480-ДП/4 от 23.06.2023	-	-	1 348 708	
Договор поручительства №5812-ДП/7 от 23.06.2023	-	-	7 669 734	
Договор поручительства №6186-ДП/3 от 28.12.2023	18 760 057	10 553 583	-	
Договор поручительства №6212-ДП/3 от 28.12.2023	17 730 392	11 554 409	12 309	
Договор поручительства №6213-ДП/3 от 28.12.2023	2 498 536	1 591 130	1 157 307	
Договор поручительства №6469-ДП/1 от 22.10.2024	8 413 655	6 179 499	-	
Договор поручительства №6488-ДП/1 от 04.10.2024	32 196 581	24 969 440	-	
Договор поручительства №6492-ДП/1 от 11.10.2024	9 122 896	6 513 389	-	
Договор поручительства БГ №ДП05-IGR24/MSHD/1207 от 31.05.2024	4 534 709	4 415 220	-	
Договор поручительства БГ №ДП05-IGR24/MSHD/1467 от 26.06.2024	2 519 352	2 444 753	-	
Договор поручительства №6541-ДП/10 от 18.04.2025	3 272 600	-	-	
Договор поручительства №6551-ДП/1 от 25.06.2025	122 076	-	-	

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	718	370
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	299	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	4 211	3 807
Итого по элементам	5 228	4 177
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5 228	4 177

Информация о связанных сторонах ООО «СЗ «МД ПРОЕКТ»

Перечень субъектов, контролируемых (непосредственно или через третьи юридические лица) или оказывающих значительное влияние на ООО «СЗ «МД Проект»

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, ОГРН/ИНН; для Ф.Л. – гражданство, ИНН при наличии (или аналогичные данные)/ реквизиты документа, удостоверяющего личность, дата и место рождения	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	Янчуков Сергей Валентинович	Гражданин Российской Федерации ИНН 773671193825	Бенефициарный владелец Общества Генеральный директор управляющей организации Общества	Не изменялось в отчетном периоде	
2	Акционерное общество «Корпоративный Центр «Мангазея»	101000, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Басманный, пер. Архангельский, д. 9, помещ. 2П	Лицо владеет 99,99 акций АО «КЦ Мангазея» Лицо, входящее в одну группу лиц Лицо владеет 99,99 % долей ООО «Мангазея»	Не изменялось в отчетном периоде	
3	Общество с ограниченной ответственностью «Мангазея»	115191, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 2/1	Лицо, входящее в одну группу лиц Лицо владеет 99,99% долей Общества Управляющая организация Общества Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	

Перечень субъектов, контролируемых или подверженных значительному влиянию ООО «СЗ «МД Проект»

№ п/п	Полное фирменное наименование связанной стороны	Место нахождения, ОГРН/ИНН	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	Общество с ограниченной ответственностью «Водные объекты»	125195, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Левобережный, ш. Ленинградское, д. 57	Общество владеет 100% долей в отношении данного лица Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и ООО «СЗ «МД Проект»

№ п/п	Полное фирменное наименование связанной стороны	Место нахождения, ОГРН/ИНН	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	Общество с ограниченной ответственностью «М Тех»	121096, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Филевский парк, ул. Васильсы Кожиной, д. 1, к. 1, пом/ч.комб/эт 1/1/7	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
2	Общество с ограниченной ответственностью «Мангазея Агро»	674340, Забайкальский край, Калганский м. р-н, с. Д. Калганское, с. Калга, ул. Советская, зд. 20, помещ. 13	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
3	Mangazeya Mining LTD	Британские Виргинские острова, Тортола, п/я 3159 Роуд Таун, Куиджано Чемберс	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
4	Общество с ограниченной ответственностью «Мангазея Майнинг Холдинг»	121096, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Филевский парк, ул. Васильсы Кожиной, д. 1, к. 1, помещ. 1, ч. комп./эт 1/7	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
5	Общество с ограниченной ответственностью «Золото Балея»	672000, Забайкальский край, г. Чита, ул. Костышко-Григоровича, д. 5, помещ. 13	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
6	Общество с ограниченной ответственностью «Мангазея Газ»	105082, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Басманный, ул. Б. Почтовая, д. 36, стр. 9	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
7	Акционерное общество «Мангазея Газ»	629380, ЯНАО, Красноселькупский район, с. Красноселькуп, ул. Полярная, д. 28, помещение 23, этаж 2	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
8	Общество с ограниченной ответственностью «Мангазея Недвижимость»	115191, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 2/1	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
9	Общество с ограниченной ответственностью «МД Инжиниринг»	115191, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 2/1	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
10	Общество с ограниченной ответственностью «Савкин Майнинг»	674363, Забайкальский край, Нерчинско-Заводский район, с. Михайловка, пасть Макерская, в 8 км от с. Михайловка	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	

11	Общество с ограниченной ответственностью «Горно-Перерабатывающее предприятие имени Д.С. Косьяна»	673771, Забайкальский край, Могочинский район, п/ст Кислый Ключ	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
12	Общество с ограниченной ответственностью «Марьяна роша»	115191, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 2/1	Лицо, владеющее 0,01% долей Общества Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
13	Общество с ограниченной ответственностью «Мангазея Строй»	115191, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 2/1	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
14	Общество с ограниченной ответственностью «Мангазея Сервис»	115191, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 2/1	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
15	Общество с ограниченной ответственностью «Мангазея Золото Строй»	673771, Забайкальский край, Могочинский район, п/ст Кислый Ключ	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
16	Общество с ограниченной ответственностью «Мангазея Майнинг»	672000, Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 5, помещение 13, офис 405	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
17	Общество с ограниченной ответственностью «Итагинская золотодобывающая компания»	673771, Забайкальский край, Могочинский район, п/ст Кислый Ключ	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
18	Общество с ограниченной ответственностью «МД Север»	115191, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 2/1	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
19	Diascia Investments Limited	Кипр, 3036, Лимасол, Ифигенияс, 14	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
20	Общество с ограниченной ответственностью «СЗМ»	674363, Забайкальский край, Нерчинско-Заводский район, с. Михайловска, пады Макерская, в 8 км от с. Михайловка	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
21	Общество с ограниченной ответственностью «Коракмайнинг»	673771, Забайкальский край, Могочинский район, п/ст Кислый Ключ, зд. 17	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
22	Общество с ограниченной ответственностью «МД Север II»	115191, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 2/1	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	

23	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Город»	115191, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 2/1	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
24	Общество с ограниченной ответственностью «МД Проект III»	115191, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 2/1	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
25	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Актив/Девелопмент»	115191, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 2/1	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
26	Общество с ограниченной ответственностью «МД Проект II»	115191, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 1/П	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
27	Акционерное общество «АТК Перспектива»	121096, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Филевский парк, ул. Василисы Кожинной, д. 1, помещ. 1/7	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
28	Общество с ограниченной ответственностью «Мангаза Строительство»	115191, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 2/1	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
29	Общество с ограниченной ответственностью «МД Развитие»	115191, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 2/1	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
30	Общество с ограниченной ответственностью «МД Перспектива»	115191, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 2/1	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
31	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МД Тульская»	115191, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 2/1	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
32	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Лайф Богородское»	115191, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 2/1	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
33	Общество с ограниченной ответственностью «МДА»	115191, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 2/1	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	

34	Общество с ограниченной ответственностью «МДО»	115191, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 2/1	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
35	Акционерное общество «Компания Стиллром»	115191, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 2/1	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
36	Общество с ограниченной ответственностью «ГК СИТИНВЕСТ»	115191, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 2/1	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
37	Общество с ограниченной ответственностью «МД Сигма»	115191, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 2/1	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
38	Общество с ограниченной ответственностью «МД Вита»	115191, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 2/1	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
39	Общество с ограниченной ответственностью «Тассевское»	673450, Забайкальский Край, р-н Баялейский, г. Баялей, тер. Тор Забайкалье	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
40	Общество с ограниченной ответственностью «Средний Голготай»	Забайкальский край, м.о. Баялейский, г. Баялей, тер. Тор Забайкалье	Лицо, входящее в одну группу лиц	Не изменялось в отчетном периоде	
41	Общество с ограниченной ответственностью «БМГК»	673771, Забайкальский край, м.о. Могочинский, п.ст. Кислый Ключ, зд. 17	Лицо, входящее в одну группу лиц	19.12.2025	
42	Акционерное общество «СТ Проперги»	115054, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Замоскворечье, пер. 5-й Монетчиковский, д. 16, помещ. 2П	Лицо, входящее в одну группу лиц	11.07.2025	
43	Общество с ограниченной ответственностью «МД Дельта»	115191, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 2/1	Лицо, входящее в одну группу лиц	04.02.2025	
44	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «СЕВЕР»	127083, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Савеловский, ул. Мишина, д. 56, стр. 2, этаж/помещ. 1/VI, ком. 10	Лицо, входящее в одну группу лиц	20.03.2025	
45	Общество с ограниченной ответственностью «МД Альфа»	115191, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 2/1	Лицо, входящее в одну группу лиц	20.10.2025	

46	Общество с ограниченной ответственностью «МД Бета»	115191, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 2/1	Лицо, входящее в одну группу лиц	20.10.2025	
47	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КРТ Вятская»	115191, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 2/1	Лицо, входящее в одну группу лиц	16.12.2025	

Перечень лиц, относящихся к основному управленческому персоналу ООО «СЗ «МД Проект»

№ п/п	ФИО	Основание, в силу которого лицо относится к основному управленческому персоналу (должность, членство в коллегиальном органе управления, др. основания)	Дата наступления основания	Дата прекращения основания (срок действия)
1	Янчуков Сергей Валентинович	Генеральный директор управляющей организации Общества	Не изменялось в отчетном периоде	Не изменялось в отчетном периоде

Генеральный директор
управляющей организации

С.В. Янчуков

Ф.И.О.



Подпись