АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Акционерного общества

«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СПЕКТР ЛК»

МОСКВА

2026

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«АУДИТ И КОНСАЛТИНГ»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам Акционерного общества «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СПЕКТР ЛК»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СПЕКТР ЛК» (ОГРН 1027739717796), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о финансовых результатах за 2025 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2025 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СПЕКТР ЛК» по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе "Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности" настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту бухгалтерской отчетности, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за

оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.
Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности
Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой бухгалтерской отчетности.
В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:
а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать

непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Володина Елена Эдуардовна
Генеральный директор аудиторской организации,
(ОРНЗ 22006023726)



_____
(подпись)

Клюквина Татьяна Николаевна
Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 22006128330)

_____
(подпись)

Аудиторская организация:
ООО «Аудит и Консалтинг»,
111123, г. Москва, ул. 1я Владимирская, д.11, кв. 33
ОРНЗ 12006010675
«24» марта 2026 года

Бухгалтерская отчетность
за 2025 г.

Организация: Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК"	по ОКПО	00206919
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7703049690
Организационно-правовая форма Непубличные акционерные общества	по ОКОПФ	12267
Форма собственности Частная собственность	по ОКФС	16

Адрес в пределах места нахождения
123100, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул 2-я Звенигородская, Дом 14, помещ. 2Н

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [x] ДА [ ] НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
ООО "АУДИТ И КОНСАЛТИНГ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	7702630260
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	1077746041559

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению [x] ДА [ ] НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Общее собрание акционеров

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2025 г.

				Коды
			Форма по ОКУД	0710001
			Отчетная дата (число, месяц, год)	31 | 12 | 2025
Организация: Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК"			по ОКПО	00206919
Единица измерения тыс. руб.			по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
3	Нематериальные активы	1110	-	33	239
	в том числе: Нематериальные активы в организации		-	33	239
4	Основные средства	1150	15 959	133 776	1 281
	в том числе: Основные средства, пригодные к использованию		15 959	133 776	1 173
	Иные незавершенные капитальные вложения		-	-	108
4	Инвестиционная недвижимость	1160	118 425	-	-
5	Финансовые вложения	1170	1 776 589	1 776 589	1 776 589
	в том числе: Предоставленные займы		1 776 589	1 776 589	1 776 589
12	Отложенные налоговые активы	1180	992	3 439	2 639
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 911 964	1 913 836	1 780 748
	II. Оборотные активы				
6	Запасы	1210	1 085 163	2 024 398	12 745 240
	в том числе: Сырье и материалы		9 154	14 367	170 291
	Готовая продукция		1 076 009	2 010 031	-

	Расходы будущих периодов		-	-	228
	Незавершенное строительство		-	-	12 574 721
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
12	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	391	178 586	1 848 926
	в том числе: НДС по приобретенным ОС		-	-	11
	НДС по приобретенным МПЗ		-	2 288	44 151
	НДС по приобретенным услугам		391	11 067	45 279
	НДС по незавершенному строительству		-	165 232	1 759 486
7	Дебиторская задолженность	1230	7 026 329	7 489 770	8 485 445
	в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками		22 933	172 771	104 897
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		892 528	966 338	707 308
	Сальдо по ЕНС		7 929	50 226	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		-	5 260	-
	Расчеты с подотчетными лицами		193	170	100 105
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		1 602 486	1 795 005	1 757 665
	Расходы будущих периодов		-	-	549
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, связанные с незавершенным строительством		-	-	1 248 916
	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками		4 500 000	4 500 000	4 500 000
	Задолженность дольщиков по ДДУ		-	-	66 007
	Прочая		261	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
12	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 568 953	4 290 894	12 151 313
	в том числе: Касса		70	24	-
	Расчетные счета		1 568 883	4 290 871	12 151 313
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	9 680 835	13 983 648	35 230 925
	БАЛАНС	1600	11 592 800	15 897 484	37 011 673

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
12	Уставный капитал	1310	400 000	400 000	400 000
12	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	(62 874)	(62 874)	(62 874)
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
12	Резервный капитал	1360	150	150	150
	в том числе: Резервы, образованные в соответствии с законодательством		150	150	150
12	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	9 969 276	6 789 398	10 683 826
	Итого по разделу III	1300	10 306 552	7 126 674	11 021 102
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	-	-	-
12	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 201	2 146	15 203
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	1 581 857
	в том числе: Средства дольщиков по ДДУ		-	-	1 581 857
	Итого по разделу IV	1400	1 201	2 146	1 597 060
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
8	Кредиторская задолженность	1520	1 277 642	8 752 463	24 072 693
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками		348 384	562 394	976 502
	Расчеты с покупателями и заказчиками		233 282	467 928	6 864 335
	Расчеты по налогам и сборам		521 314	470 264	2 024 805
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		103 888	102 406	250 515
	Сальдо по ЕНС		-	-	20
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		1 252	15	-
	Расчеты с подотчетными лицами		1	10	3
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		44 000	7 000 000	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		25 520	149 446	13 956 513
12	Оценочные обязательства	1540	2 405	10 308	6 608
8	Прочие краткосрочные обязательства	1550	5 000	5 892	314 211
	в том числе: Средства инвесторов		5 000	5 892	314 207
	Прочие обязательства		-	-	3
	Итого по разделу V	1500	1 285 047	8 768 664	24 393 512
	БАЛАНС	1700	11 592 800	15 897 484	37 011 673

Генеральный директор
Управляющей организации ООО "УК Веспер" — (наименование должности)

(подпись)

Надеин Виктор Владимирович — (расшифровка подписи)

12 марта 2026 г.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК" * МОСКВА * ОГРН 1027739711796

Отчет о финансовых результатах
за 2025 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025
Организация: Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК"	по ОКПО	00206919		
Единица измерения тыс. руб.	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
12	Выручка	2110	6 262 673	32 426 832
	в том числе: Продажа жилых помещений		4 095 986	6 400 608
	Продажа нежилых помещений		2 166 687	9 262 110
12	Себестоимость продаж	2120	(1 228 082)	(13 837 146)
	в том числе: Продажа жилых помещений		(824 423)	(1 889 410)
	Продажа нежилых помещений		(403 659)	(3 186 056)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	5 034 591	18 589 686
12	Коммерческие расходы	2210	(851 096)	(1 139 317)
12	Управленческие расходы	2220	(54 154)	(154 871)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	4 129 341	17 295 498
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
12	Проценты к получению	2320	405 919	2 058 592
	в том числе: Проценты к получению		405 919	2 058 592
	Проценты к уплате	2330	-	-
12	Прочие доходы	2340	150 232	543 068
	в том числе: Сдача имущества в аренду или субаренду		11 652	32 518
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		-	458 333
	Прочие		137 525	51 985
	Курсовые разницы		1 055	232
12	Прочие расходы	2350	(419 025)	(1 000 818)
	в том числе: Реализация и ликвидация внеоборотных активов		-	(55 593)
	Прочие		(419 025)	(953 224)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	4 266 467	18 896 340
12	Налог на прибыль организаций	2410	(1 086 589)	(3 790 768)
	в том числе: текущий налог на прибыль организаций	2411	(1 085 088)	(3 804 624)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(1 502)	13 856
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
12	Чистая прибыль (убыток)	2400	3 179 878	15 105 572

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
12	Совокупный финансовый результат	2500	3 179 878	15 105 572
12	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	293,37	1 393,58
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор Управляющей организации ООО "УК Веспер" — (наименование должности)

(подпись)

Надеин Виктор Владимирович — (расшифровка подписи)

12 марта 2026 г.

Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.

	Коды		
Форма по ОКУД	0710004		
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025
по ОКПО	00206919		
по ОКЕИ	384		

Организация: Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК"

Единица измерения тыс. руб.

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
12	**На 31 декабря 2023 г.**	3100	400 000	(62 874)	-	-	150	10 683 826	11 021 102
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
12	**На 31 декабря 2023 г. после корректировки**	3101	400 000	(62 874)	-	-	150	10 683 826	11 021 102

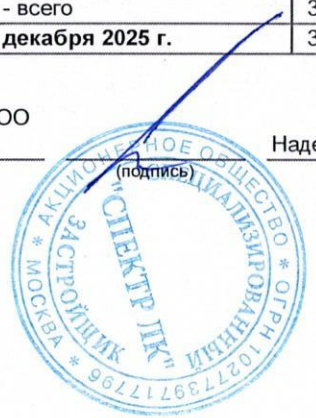
Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2024 г.								
12	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	15 105 572	15 105 572
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
12	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	(19 000 000)	(19 000 000)
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
12	**На 31 декабря 2024 г.**	3250	400 000	(62 874)	-	-	150	6 789 398	7 126 674
12	**На 31 декабря 2024 г.**	3200	400 000	(62 874)	-	-	150	6 789 398	7 126 674
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
12	**На 31 декабря 2024 г. после корректировки**	3201	400 000	(62 874)	-	-	150	6 789 398	7 126 674

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.								
12	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	3 179 878	3 179 878
	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	-	-	-	-	-	-	-
12	**На 31 декабря 2025 г.**	3300	400 000	(62 874)	-	-	150	9 969 276	10 306 552

Генеральный директор
Управляющей организации ООО
"УК Веспер" _____ Надеин Виктор Владимирович

(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

12 марта 2026 г.



Отчет о движении денежных средств
за 2025 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710005		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025
Организация: Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК"	по ОКПО	00206919		
Единица измерения тыс. руб.	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
12	Поступления - всего	4110	6 477 720	13 431 465
	в том числе: от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	5 745 658	9 648 126
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	30 031
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	поступления по договорам долевого участия		297 453	1 799 183
	прочие поступления	4119	434 609	1 954 125
12	Платежи - всего	4120	(2 062 374)	(8 979 144)
	в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(760 160)	(2 684 242)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(64 058)	(145 151)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	(975 139)	(5 427 146)
	НДС		-	(275 099)
	прочие налоги и сборы		(77 198)	(73 419)
	прочие платежи	4129	(185 819)	(374 087)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	4 415 346	4 452 321

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	в том числе: от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
12	Платежи - всего	4220	(181 287)	(312 740)
	в том числе: в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(181 287)	(312 740)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(181 287)	(312 740)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	-	-
	в том числе: получение кредитов и займов	4311	-	-
	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.
12	Платежи - всего	4320	(6 956 000)	(12 000 000)
	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	(6 956 000)	(12 000 000)
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(6 956 000)	(12 000 000)
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(2 721 941)	(7 860 419)
12	**Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода**	4450	4 290 894	12 151 313
12	**Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода**	4500	1 568 953	4 290 894
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор
Управляющей организации ООО
"УК Веспер" _____ Надеин Виктор Владимирович

(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

12 марта 2026 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	4 543	(4 510)	-	(4 543)	4 543	(33)	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	20 262	(20 022)	-	(15 719)	15 719	(207)	-	-	-	-	-	4 543	(5 410)
в том числе: Прочие нематериальные активы	За 2025 г.	4 543	(4 510)	-	(4 543)	4 543	(33)	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	20 262	(20 022)	-	(15 719)	15 719	(207)	-	-	-	-	-	4 543	(4 510)
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	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.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	33	239
в том числе: Прочие нематериальные активы	-	33	239
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

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

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

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

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

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

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

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано				
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	138 292	(4 516)	7 352	-	-	(2 672)	-	-	-	(123 854)	(1 357)		21 790	(5 831)
	За 2024 г.	8 382	(7 208)	191 795	(61 884)	5 744	(3 052)	-	-	-	-	-		138 292	(4 516)
в том числе:															
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	7 772	-	6 242	-	-	(2 116)	-	-	-	-	-		14 014	(2 116)
	За 2024 г.	-	-	7 772	-	-	-	-	-	-	-	-		7 772	-
Офисное оборудование	За 2025 г.	3 031	(3 031)	-	-	-	-	-	-	-	-	-		3 031	(3 031)
	За 2024 г.	6 644	(5 552)	-	(3 613)	3 141	(620)	-	-	-	-	-		3 031	(3 031)
Транспортные средства	За 2025 г.	3 635	(128)	-	-	-	(513)	-	-	-	-	-		3 635	(641)
	За 2024 г.	138	(56)	3 635	(138)	63	(135)	-	-	-	-	-		3 635	(128)
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	-	-	327	-	-	(42)	-	-	-	-	-		327	(42)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	783	-	-	-	-	-	-	-	-		783	-
	За 2024 г.	1 600	(1 600)	-	(1 600)	1 600	-	-	-	-	-	-		-	-
Машиноместа	За 2025 г.	123 854	(1 357)	-	-	-	-	-	-	-	(123 854)	(1 357)		-	-
	За 2024 г.	-	-	180 387	(56 533)	940	(2 297)	-	-	-	-	-		123 854	(1 357)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	123 854	-	-	(5 429)	-	-	-	-	-		123 854	(5 429)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
в том числе:															
Машиноместа	За 2025 г.	-	-	123 854	-	-	(5 429)	-	-	-	-	-		123 854	(5 429)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	15 959	11 279	1 173
в том числе:			
Машины и оборудование (кроме офисного)	11 898	7 772	-
Офисное оборудование	-	-	1 092
Транспортные средства	2 994	3 507	81
Производственный и хозяйственный инвентарь	285	-	-
Другие виды основных средств	783	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе:			
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
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.	-	-	7 352	-	-	(7 352)	-	-
	За 2024 г.	108	-	3 635	-	(108)	(3 635)	-	-
в том числе: Оборудование	За 2025 г.	-	-	6 242	-	-	(6 242)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	-	-	327	-	-	(327)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	783	-	-	(783)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Моноблок HP ProOne 440 G6, 23,8" Intel Core i3 10300T, 8ГБ, 256ГБ, Windows 10 Professional	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	108	-	-	-	(108)	-	-	-
Транспортные средства	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	3 635	-	-	(3 635)	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	188 160	-	-	(188 160)	-	-
в том числе: ул.2-я Звенигородская, дом 12, стр.19 (УЧ 2)	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	56 533	-	-	(56 533)	-	-
Автоматизированная система платной парковки и учета времени нахождения транспорта для стр.1_этаж -1	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	7 772	-	-	(7 772)	-	-
Машиноместа	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	123 854	-	-	(123 854)	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

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

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	1 776 589	-	-	-	-	-	-	-	1 776 589	-
	За 2024 г.	1 776 589	-	-	-	-	-	-	-	1 776 589	-
в том числе: Предоставленные займы	За 2025 г.	1 776 589	-	-	-	-	-	-	-	1 776 589	-
	За 2024 г.	1 776 589	-	-	-	-	-	-	-	1 776 589	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	1 776 589	-	-	-	-	-	-	-	1 776 589	-
	За 2024 г.	1 776 589	-	-	-	-	-	-	-	1 776 589	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

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

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	2 024 398	-	303 236	(1 242 471)	-	-	X	X	1 085 163	-
	За 2024 г.	12 745 240	-	15 231 606	(25 952 447)	-	-	X	X	2 024 398	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	14 367	-	20 958	(8 831)	-	-	(17 340)	-	9 154	-
	За 2024 г.	170 291	-	155 945	(311 869)	-	-	-	-	14 367	-
Готовая продукция	За 2025 г.	2 010 031	-	-	(934 022)	-	-	-	-	1 076 009	-
	За 2024 г.	-	-	7 030 481	(5 020 450)	-	-	-	-	2 010 031	-
Товары	За 2025 г.	-	-	275 372	(275 372)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	6 905	(24 246)	-	-	17 340	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	28 716	(28 716)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 139 317	(1 139 317)	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	12 574 721	-	6 877 146	(19 451 867)	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	228	-	-	(228)	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

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

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано					
		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.	7 489 770	-	463 269	46 900	(907 102)	(66 507)	-	-	7 026 329	-
	За 2024 г.	8 485 445	-	1 809 141	-	(2 689 429)	(115 387)	-	-	7 489 770	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	966 338	-	140 571	-	(212 396)	(1 986)	-	-	892 528	-
	За 2024 г.	707 308	-	520 584	-	(148 867)	(112 684)	-	-	966 338	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	172 771	-	18 022	-	(166 519)	(1 340)	-	-	22 933	-
	За 2024 г.	104 897	-	170 725	-	(100 192)	(2 660)	-	-	172 771	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	1 795 005	-	304 322	46 900	(480 561)	(63 181)	-	-	1 602 486	-
	За 2024 г.	1 757 665	-	1 062 256	-	(1 024 873)	(44)	-	-	1 795 005	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	50 226	-	-	-	(42 296)	-	-	-	7 929	-
	За 2024 г.	-	-	50 226	-	-	-	-	-	50 226	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	5 260	-	-	-	(5 260)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	5 260	-	-	-	-	-	5 260	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	170	-	93	-	(70)	-	-	-	193	-
	За 2024 г.	100 105	-	91	-	(100 025)	-	-	-	170	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	549	-	-	-	(549)	-	-	-	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, связанные с незавершенным строительством	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 248 916	-	-	-	(1 248 916)	-	-	-	-	-
Задолженность дольщиков по ДДУ	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	66 007	-	-	-	(66 007)	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	4 500 000	-	-	-	-	-	-	-	4 500 000	-
	За 2024 г.	4 500 000	-	-	-	-	-	-	-	4 500 000	-
Прочая	За 2025 г.	-	-	260	-	-	-	-	-	260	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	7 489 770	-	463 269	46 900	(907 102)	(66 507)	-	X	7 026 329	-
	За 2024 г.	8 485 445	-	1 809 141	-	(2 689 429)	(115 387)	-	X	7 489 770	-

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	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 581 857	-	-	(1 581 857)	-	-	-
в том числе: Средства дольщиков по ДДУ	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 581 857	-	-	(1 581 857)	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	8 758 356	208 468	148 098	(7 772 746)	(59 534)	-	1 282 642
	За 2024 г.	24 386 904	7 564 915	80 541	(23 608 762)	(32 944)	367 700	8 758 356
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	562 394	39 309	-	(193 786)	(59 534)	-	348 384
	За 2024 г.	976 502	65 484	35 368	(482 016)	(32 944)	-	562 394
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	467 928	112 456	-	(347 102)	-	-	233 282
	За 2024 г.	6 864 335	466 546	-	(6 862 953)	-	-	467 928
Средства инвесторов	За 2025 г.	5 892	-	-	(892)	-	-	5 000
	За 2024 г.	314 207	-	-	(308 315)	-	-	5 892
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	149 446	-	148 098	(272 024)	-	-	25 520
	За 2024 г.	13 956 513	61 801	4 639	(14 241 208)	-	367 700	149 446
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	470 264	53 978	-	(2 928)	-	-	521 314
	За 2024 г.	2 024 805	(28 935)	40 529	(1 566 134)	-	-	470 264
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	102 406	1 483	-	-	-	-	103 888
	За 2024 г.	250 515	-	-	(148 110)	-	-	102 406
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	20	-	-	(20)	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	15	1 240	-	(4)	-	-	1 252
	За 2024 г.	-	15	-	-	-	-	15
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	10	1	-	(10)	-	-	1
	За 2024 г.	3	5	6	(3)	-	-	10
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 2025 г.	7 000 000	-	-	(6 956 000)	-	-	44 000
	За 2024 г.	-	7 000 000	-	-	-	-	7 000 000
Прочие обязательства	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	3	-	-	(3)	-	-	-
Итого	За 2025 г.	8 758 356	208 468	148 098	(7 772 746)	(59 534)	X	1 282 642
	За 2024 г.	25 968 761	7 564 915	80 541	(25 190 619)	(32 944)	X	8 758 356

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	628 323	1 102 593	8 945 011
в том числе:			

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	348 384	562 394	976 289
Расчеты с покупателями и заказчиками	279 939	540 199	7 968 722

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	10 308	6 501	(5 459)	(8 946)	2 405
	За 2024 г.	6 608	10 308	-	(6 608)	10 308
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	10 308	6 501	(5 459)	(8 946)	2 405
	За 2024 г.	-	10 308	-	-	10 308
Резерв по оплате труда	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	6 608	-	-	(6 608)	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	115 079	295 785	1 393 911
в том числе: Гарантийные удержания по догорам подряда	115 079	295 785	578 911
Поступление участниками долевого строительства денежных средств на счета эскроу	-	-	815 000
Выданные - всего	-	3 196 727	-
в том числе: Выданные поручительства	-	3 196 727	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	301 371	55 446
Затраты на оплату труда	55 811	126 672
Отчисления на социальные нужды	15 215	24 161
Амортизация	6 263	2 184
Прочие затраты	1 754 672	14 922 871
Итого по элементам	2 133 332	15 131 334
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	2 133 332	15 131 334

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе: на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2025 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2025 года

АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК"

1. Общие сведения

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК" за 2025 год.

Полное фирменное наименование: Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК";

Сокращенное наименование: АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК"

Местонахождение АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК" **(далее – «Общество»):**

Российская Федерация, 123100, Москва г, 2- я Звенигородская улица, дом 14, помещ. 2Н.

ИНН: 7703049690

КПП: 770301001

Контактная информация:

Тел: (495) 771-78-46, (499) 788-65-44, (499) 788-63-78

Устав Общества утвержден и зарегистрирован Решением годового Общего собрания акционеров АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК" от 30.06.2022 Протокол №б/н от 04.07.2022 года зарегистрирован Устав Общества в новой редакции.

Совет директоров.

В состав Совета директоров АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК" по состоянию на 31 декабря 2025 г. входят:

1	Азаренко Борис Николаевич	Член Совета директоров
2	Китаев Денис Владимирович	Член Совета директоров
3	Соловьев Иван Валентинович	Член Совета директоров
4	Ильницкая Анна Анатольевна	Член Совета директоров
5	Малыгин Евгений Михайлович	Член Совета директоров

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

Совет директоров осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных Уставом к исключительной компетенции общего собрания акционеров.

Членам совета директоров вознаграждение за 2025г. не начислялось и не выплачивалось.

Единоличный исполнительный орган Общества:

С 01.01.2024 по 13.01.2025:

Генеральный директор - Шабетник Владимир Иванович.

С 14.01.2025:

Генеральный директор - Управляющая организация ООО "УК Веспер"

Дата Протокола заседания Совета директоров о досрочном прекращении полномочий Генерального директора – 27.12.2024

Дата внесения изменений в ЕГРЮЛ – 14.01.2025

Главный бухгалтер 2025 г.

Валитова Эльмира Рамилевна.

Уставный капитал Общества, вид и количество акций:

уставный капитал Общества: 400 000 000 рублей

10 000 000 АОИ н.с. по 32 руб. каждая

2 500 000 АПИ н.с. по 32 руб. каждая
Количество акций, полностью оплаченных – 12 500 тыс. шт.

Среднесписочная численность работающих в Обществе составила:
- в 2025 – 19 человек.
- в 2024 году - 36 человек.

Основные виды деятельности Общества в 2025 году:

В соответствии с ОКВЭД и **ФАКТИЧЕСКИ ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫМИ** видами деятельности:

71.12.2 - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Общество также является заказчиком-застройщиком жилого квартала Lucky.

Членство в СРО:
Не является членом саморегулируемой организации.
Состав акционеров Общества на 31 декабря 2025 года:

Таблица 1

№ п/п	Акционер	Размер доли (%)	Номинальная стоимость доли (руб.)
1.	ООО «ПРИМА»	92,83%	371 301 632
	КИЛИАН ЛИМИТЕД	2,54%	10 148 064
	АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК"	1,96%	7 824 544
	Физические лица	2,68%	10 725 760
	Итого	100,0%	400 000 000

У Общества отсутствует ревизионная комиссия.
Структурные подразделения:
Филиалы:
Представительства:
Общество не имеет структурных подразделений, филиалов и представительств.
АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК" зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 14.02.2006 года и внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1027739717796
Общество осуществляло свою деятельность на основании следующих лицензий:
Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности.
Дочерние общества:
У общества отсутствуют дочерние Общества
Зависимые общества:
У Общества отсутствуют зависимые Общества.

2. Раскрытие применяемых способов ведения учета.

2.1. Основа представления информации в бухгалтерской отчетности.

Данная бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.
Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества на 2025 год, утвержденная приказом от 30.12.2021г. №1/УПБУ_УПНУ с изменениями от 30 декабря 2022 года, с изменениями от 30.12.2023, с изменениями от 30.12.2024, подготовлена с подготовлена с учетом требований Федерального закона от

06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29 июля 1998 № 34н и других нормативных актов законодательства в области бухгалтерского учета.

В данных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если не указано иное, стоимостные показатели представлены в тысячах рублей.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета несет руководитель организации.

Организация не имеет подразделений, выделенных на отдельный баланс.

Инвентаризация имущества и финансовых обязательств проводится:

Инвентаризация активов и обязательств проводится в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утвержденным Приказом Минфина России от 13.01.2023 № 4н, начиная с отчетности с апреля за 2025 год.

Обязательная инвентаризация проводится в случаях, указанных в п. 15 ФСБУ 28/2023.

Частота проведения инвентаризации отдельных видов активов может быть определена Организацией самостоятельно с учетом требований рациональности и достаточности внутреннего контроля.

Инвентаризация основных средств проводится один раз в три года.

Инвентаризация проводится в порядке, установленном приказом руководителя, издаваемым ежегодно до 1 октября отчетного года. Указанным приказом утверждаются перечень объектов, сроки проведения инвентаризации и состав инвентаризационной комиссии.

Результаты инвентаризации оформляются инвентаризационными описями и актами.

Внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществляется генеральным директором организации.

Организация применяет план счетов бухгалтерского учета, утвержденный приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 года № 94н.

3. Методологические аспекты учетной политики.

Учёт и оценка основных средств и капитальных вложений.

Учет основных средств (далее — ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года №204н.

Общество не признает объектами основных средств активы, первоначальная стоимость которых менее 100 тысяч рублей. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 10% первоначальной стоимости основного средства.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете о первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации ОС и накопленных убытков от обесценения.

Общество использует линейный метод начисления амортизации.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;

Учет амортизации нематериальных активов

Учет нематериальных активов (далее — НМА) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Нематериальные активы» ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 86н.

Учет капитальных вложений в НМА ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Капитальные вложения» ФСБУ 26/2020, утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н (в ред. Приказа Минфина России от 30.05.2023 N 87н)

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 тыс. 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.

В целях контроля за наличием и движением результатов интеллектуальной деятельности и средствами индивидуализации, на которые у организации имеются исключительные права, но которые не

соответствуют критериям п. 4 ФСБУ 14/2022 для признания в качестве НМА, их учет ведется на отдельном забалансовом счете.
Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания. Изменение продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, признается существенным, если разница между текущим оставшимся сроком полезного использования и предполагаемым оставшимся сроком составляет не менее 10% от величины текущего оставшегося срока. Срок полезного использования таких объектов НМА подлежит уточнению.

Аренда.

Не признаются права пользования активом и обязательства по аренде по договорам аренды
Право пользования активом не признается в отношении предметов аренды по договорам:
— сроком аренды не более 12 месяцев;
— со стоимостью предмета аренды не более 300 тыс. руб.

Учет денежных средств.

Операции перевода со счета на счет, взноса и снятия наличных отражаются на счете 57 "Переводы в пути".

Запасы.

Учет материалов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15 ноября 2019 года №180н.
Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер. При отпуске и ином выбытии материалы оцениваются по средней себестоимости/по себестоимости.
Организация не учитывает в составе запасов ценности, предназначенные для управленческих нужд, используемые (передаваемые в эксплуатацию) непосредственно по мере приобретения, такие как
- оргтехнику, расходные материалы к ней
- офисную мебель
- канцелярские товары.

Финансовые вложения.

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н.
К финансовым вложениям относятся, в частности: ценные бумаги (государственные, муниципальные, бумаги других организаций, в том числе облигации и векселя); вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ); предоставленные займы; депозитные вклады в кредитных организациях; дебиторская задолженность, приобретенная на основании договоров уступки права требования, кроме задолженности приобретенной по договорам уступки права требования в качестве средства расчетов и не имеющих цели получения экономической выгоды (дохода) и пр.
Ежегодно (на конец отчетного периода) проводится проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость при наличии признаков их обесценения. Признаком устойчивого обесценения финансовых вложений является:
- получение организацией-эмитентом бухгалтерского убытка в течение трех лет вне зависимости от показателя чистых активов;
- отрицательные чистые активы в течение трех лет;
- неполучение дивидендов в течение трех лет.

Проверка на обесценение финансовых вложений, проводится следующим образом. Для расчета берется стоимость чистых активов организаций эмитентов, исчисленная в соответствии с Приказом Минфина России № 10н, ФКЦБ РФ N 03-6/пз от 29 января 2003 г. и доля организации в процентах в уставном капитале эмитента. Расчетным путем определяется величина стоимости доли организации в чистых активах эмитента и сравнивается с балансовой стоимостью финансовых вложений. На разницу между учетной и расчетной стоимостью финансовых вложений создается резерв. Если по состоянию на отчетную дату чистые активы отрицательные, то резерв по обесценение финансовых вложений определяется в сумме балансовой стоимости финансовых вложений.
Для организаций-эмитентов, являющихся застройщиками, и реализующими инвестиционные проекты по строительству объектов недвижимости жилого и нежилого назначения, расчетная стоимость акций и долей определяется путем суммирования стоимости чистых активов и расчетной прибыли проекта по данным Финансовой модели на отчетную дату. Общество предпринимает все необходимые меры для получения от организаций-эмитентов достоверной и актуальной (по состоянию на 31 декабря отчетного года) Финансовой модели реализуемого проекта.

Доходы от обычных видов деятельности.

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99.

К доходам от обычных видов деятельности организации относятся доходы по основному виду деятельности в соответствии с ОКВЭД Организации.

Кроме того, если величина полученного дохода по дополнительным видам деятельности в соответствии с ОКВЭД организации составляет пять и более процентов от общей суммы доходов организации за отчетный период, то эти доходы должны формировать доходы от обычных видов деятельности.

К таким доходам могут быть отнесены: поступления, связанные со сдачей в аренду нежилых помещений.

Не указанные выше виды доходов относятся к прочим доходам.

Следующие виды прочих доходов показываются в отчете о финансовых результатах за минусом расходов, относящихся к этим доходам (с последующим раскрытием в отчетности в развернутом виде), поскольку они возникают в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной жизни и не являются существенными для характеристики финансового положения организации (п.18.2 ПБУ 9/99):

- положительные /отрицательные курсовые разницы;
- доходы/расходы от реализации /покупки иностранной валюты;
- восстановление/создание резерва по сомнительным долгам
- восстановление/создание резерва по каждому виду оценочного обязательства

Расходы от обычных видов деятельности.

Расходами от обычных видов деятельности признаются расходы, связанные с получением доходов от обычных видов деятельности. Все другие расходы подлежат отнесению в состав прочих.

Порядок применения ПБУ 18/02.

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02,
утвержденным Приказом Минфина России от 19 ноября 2002 года №114н. Величина текущего налога на прибыль определяется на основе декларации по налогу на прибыль.

Резервы и оценочные обязательства.

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010.

По состоянию на конец каждого квартала создаются следующие виды оценочных резервов:

- резерв по сомнительной дебиторской задолженности
- резерв под обесценение финансовых вложений.

В соответствии с ПБУ 8/2010 создаются следующие оценочные обязательства:

- резерв предстоящих расходов на оплату отпусков.

Бухгалтерская отчетность.

При составлении бухгалтерской отчетности организация руководствуется нормами Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н, Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011, утвержденного Приказом Минфина России от 02.02.2011 № 11н, а также требованиями к раскрытию информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других стандартах бухгалтерского учета.

Показатель считается существенным и приводится обособленно в Бухгалтерском балансе, Отчете о финансовых результатах, Отчете об изменениях капитала или Отчете о движении денежных средств, если его нераскрытые может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. При детализации статей вышеперечисленных форм существенной признается сумма, составляющая 10% и более от показателя статьи, но не менее 5% от общего итога соответствующих данных (валюта баланса). В обязательном порядке подлежат детализации статьи Бухгалтерского баланса 1230 «Дебиторская задолженность», 1410 «Заемные средства», 1450 «Прочие долгосрочные обязательства», 1510 «Заемные средства», 1520 «Кредиторская задолженность». Остальные статьи Бухгалтерского баланса подлежат детализации в случае, если они составляют не менее 15% от валюты баланса (стр. 1600 или 1700). Статьи бухгалтерской отчетности расшифровываются в пояснениях.

Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их характером либо конкретными обстоятельствами возникновения

(Основание: п. 10, пп. «д», «е» п. 69 ФСБУ 4/2023)
Ошибка, допущенная в бухгалтерском учете, признается существенной, если она приводит к искажению статьи Бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала или отчета о движении денежных средств на 10% и более
(Основание: п. 3 ПБУ 22/2010)
В бухгалтерском балансе финансовые вложения отражаются в разд. II «Оборотные активы», если на отчетную дату предполагается, что они будут погашены (проданы) в течение 12 месяцев после отчетной даты. Там же показываются выданные долгосрочные займы в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Остальные финансовые вложения отражаются в разд. I «Внеоборотные активы».
(Основание: п. 41 ПБУ 19/02, п. 14, 15, 16 ФСБУ 4/2023)
В бухгалтерском балансе суммы авансов и предоплат, перечисленные поставщикам и подрядчикам, а также полученные от заказчиков и покупателей, отражаются за минусом сумм налога на добавленную стоимость, подлежащих уплате (уплаченной) в бюджет в соответствии с налоговым законодательством.
(Основание: Письмо Минфина России от 09.01.2013 № 07-02-18/01)
В бухгалтерском балансе заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате) показываются в составе краткосрочных, если они подлежат погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. В составе краткосрочных заемных обязательств отражаются также заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате), ранее квалифицированные как долгосрочные, в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты.
Остальные заемные обязательства отражаются в бухгалтерской отчетности в составе долгосрочных.
(Основание: п. 17, 18 ФСБУ 4/2023)
Не используется право отражать в бухгалтерской отчетности сальдированную (свернутую) сумму отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, предусмотренное п. 19 ПБУ 18/02. При составлении бухгалтерской отчетности суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.
(Основание: п. 19 ПБУ 18/02)
В отчете о финансовых результатах организация показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы, которые относятся к одному или нескольким аналогичным фактам хозяйственной жизни (кроме случаев, когда стандарты предусматривают иной порядок или их раздельное представление способно повлиять на решения пользователей отчетности).
В частности, свернуто показываются следующие прочие доходы и расходы:
- положительные и отрицательные курсовые разницы;
- прибыли и убытки от выбытия разных объектов основных средств;
- прибыли и убытки от выбытия разных объектов нематериальных активов;
- прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обесценение финансовых вложений, резервы сомнительных долгов).
(Основание: п. 28 ФСБУ 4/2023)
В отчете о финансовых результатах величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.
(Основание: п. 22 ПБУ 18/02)
При составлении отчета о движении денежных средств к денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные инструменты, подверженные незначительному риску изменения их стоимости.
При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:
- депозиты до востребования;
- депозиты сроком до 3 месяцев;
(Основание: п. 5 ПБУ 23/2011)

Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.

Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, и курсовых разниц ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006).

Пересчет в рубли выраженных в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, суммы доходов и расходов производится по официальному курсу этой валюты к рублю, устанавливаемому Банком России и действующему на дату совершения операции в иностранной валюте.

Изменения учетной политики.

Начиная с отчетности за 2025г становится обязательным к применению ФСБУ 4/2024 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность и ФСБУ 28/2024 «Инвентаризация»

Существенные исправления в учетную политику за 2025 год по сравнению с 2024 годом не вносились

4. Раскрытие информации по отдельным статьям бухгалтерской отчётности.

4.1. Нематериальные активы и расходы на НИОКР.

Движение нематериальных активов в течение отчетного периода представлено в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (Приложение № 3 к Приказу Министерства финансов Российской Федерации от 2 июля 2010 года № 66н), Таблица 3.1. Пояснений.

У Общества отсутствуют неамортизируемые нематериальные активы.

4.2. Основные средства и незавершенные капитальные вложения.

Информация о движении и наличии объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации, инвестиционной недвижимости и т.п. основных средств представлена в Таблице 4.5 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Организация применяет линейный способ начисления амортизации.

4.3. Финансовые вложения.

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице 5.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость определяется, у Общества отсутствуют.

Наличие и движение финансовых вложений за 2025 год, тыс. руб.

Финансовые вложения, в тыс.руб.	Остаток на 31.12.2024 г.	Поступило	Выбыло	Остаток на 31.12. 2025 г.
ООО «ПРИМА», Договор займа № 20-12-2017 от 20.12.2017	1 500 000	0	0	1 500 000
ООО «ПРИМА», Вексель № 004 от 29.04.2019, срок погашения не ранее 31.12.2030	276 589	0	0	276 589
ИТОГО:	**1 776 589**	**0**	**0**	**1 776 589**

На отчётную дату устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений не выявлено. Общество планирует получить экономическую выгоду от данных вложений. В связи с отсутствием признаков обесценения, резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2025 г. не начислялся.

По строке 1240 Бухгалтерского баланса краткосрочные финансовые вложения на отчётную дату отсутствуют.

4.4. Запасы.

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 6.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. и 31 декабря 2024 г. у Общества отсутствуют залоги запасов.

В соответствии с п. 28 ФСБУ 5/2019 на 31.12.2025 запасы были оценены по фактической себестоимости, как наименьшей из следующих величин:

- фактическая себестоимость;
- чистая стоимость продажи.4.5. Дебиторская задолженность.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 7.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Резерв по сомнительным долгам за текущий и предшествующий период не создавался.

Крупнейшие дебиторы представлены в таблице ниже:

Тыч.руб.

Наименование организации	**На 31 декабря 2025 года**	**На 31 декабря 2024 года**
ООО «БРАЙТНЕТ»	296 777	296 777

ООО «ИНЖКОНСТРУКТИВ»	231 971	231 971
ООО "ИЛОН"	270 000	145 000
ООО «МДВ»	4 752	141 154
ООО «ПРИМА»	4 500 000	4 500 000
Прочие	1 722 829	2 174 868
ИТОГО	**7 026 329**	**7 489 770**

4.6. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря: тыс.руб.

ВИД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	**2025 года**	**2024 года**	**2023 года**
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	1 568 953	4 290 894	12 151 313
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	0,00	0,00	0,00
Итого денежные средства	**1 568 953**	**4 290 894**	**12 151 313**
Денежные эквиваленты:	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Банковские депозиты	0,00	0,00	0,00
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств	**1 568 953**	**4 290 894**	**12 151 313**

Показатель строки 4119 отчета о движении денежных средств представлен следующими поступлениями:

Прочие поступления	**За январь-декабрь 2025 года, тыс.руб.**	**За январь-декабрь 2024 года, тыс.руб.**
Проценты полученные по депозиту банка	289 292	1 916 075
Поступления от взыскания долга по судебным решениям	2 323	190
Возврат от поставщиков (подрядчиков) за прошлые периоды	2 639	34
Прочие поступления	41 221	37 826
Итого по строке 4119	**335 475**	**1 954 125**

Показатель строки 4129 отчета о движении денежных средств представлен следующими платежами:

Прочие платежи	**За январь-декабрь 2025 года, тыс.руб.**	**За январь-декабрь 2024 года, тыс.руб.**
Выдача под авансовый отчет	1 225	1 831
Госпошлина	5 646	4 768
Услуги банка	400	211
Аренда земли	0	117 079
Прочее списание	178 548	250 198
Итого по строке 4129	**185 819**	**374 087**

Обязательств, выраженных в иностранной валюте, у Организации на 31 декабря 2025 года нет.

4.7. Прочие оборотные активы.

Прочие оборотные активы у Общества отсутствуют.

Прочие внеоборотные активы у Общества отсутствуют.

4.8. Уставный капитал.

По состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 годов уставный капитал Общества составлял 400 000 тыс. рублей.

В течение 2025 года изменений в составе учредителей не происходило.

Процент полностью оплаченных акций по состоянию на 31 декабря 2025 г. и 31 декабря 2024 г. составил: 100%.

10 000 000 АОИ н.с. по 32 руб. каждая

2 500 000 АПИ н.с. по 32 руб. каждая

Количество акций, полностью оплаченных – 12 500 тыс. шт.

Дивиденды по привилегированным акциям (Уставом предусмотрено, что владельцы привилегированных акций вправе получать ежегодные дивиденды в размере не менее 10% от нераспределенной прибыли общества по итогам последнего отчетного года))/Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода.

Средневзвешенное количество акций – это количество обыкновенных акций, находящихся в обращении на 1-е число каждого календарного месяца, деленное на число календарных месяцев в отчетном периоде. Для расчета средневзвешенного количества обыкновенных акций, находящихся в обращении, используются данные реестра акционеров общества на 1-е число каждого календарного месяца отчетного периода.

Базовая прибыль на акцию в 2025 году составил 293 руб. 37 коп.

Расчет

На 31.12.2025	**Сумма, руб.**
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода (шт.)	9 755 483,00
Дивиденды по привилегированным акциям	317 987 803,58
Чистая прибыль, руб.	3 179 878 035,76
Базовая прибыль на акцию, руб.	293,37

4.8. Заемные средства.

Информация о наличии и движении полученных займов и кредитов в отчетном периоде представлена в Таблице 8.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31 декабря 2025 года задолженность по полученным займам и кредитам отсутствует.

4.9. Долгосрочные и краткосрочные обязательства.

По строке 1450 бухгалтерского баланса на отчётную дату прочие долгосрочные обязательства отсутствует.

По строке 1550 бухгалтерского баланса на отчётную дату прочие краткосрочные обязательства раскрываются в Таблице 8.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4.10. Кредиторская задолженность.

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 8.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Кредиторы представлены в таблице ниже тыс.руб.

Кредитор	**На 31 декабря 2025 года**	**На 31 декабря 2024 года**
ООО «Эйва»	184 500	184 500
ПРОЕКТ ЛАКИ ООО	270 000	145 000
ООО «ПРИМА»	44 000	7 000 000
Задолженность участникам долевого участия после раскрытия эскроу-счетов	0	144 437
Налоги и сборы	626 454	572 685
Прочие	152 688	705 841
ИТОГО	**1 277 642**	**8 752 463**

4.11. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ С НАЛОГОВЫМИ ОРГАНАМИ

Задолженность по налогам по состоянию на: тыс.руб.

Вид налога	**На 31 декабря 2025 года**	**На 31 декабря 2024 года**	**На 31 декабря 2023 года**
Налог на прибыль	506 962	452 984	250 515
НДС	103 888	102 406	2 019 034

По состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 гг. Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам. В течении 2025 года внешние проверки (камеральные и выездные) и суды с налоговой инспекцией отсутствовали.

4.12. Доходы и расходы.

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах за 2025 и 2024 годы представлена ниже (ПБУ 10/99):

2025 ГОД:

Тыс.руб.

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	Валовая прибыль
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	6 262 673	1 228 082	5 034 591

2024 ГОД:

Тыс.руб.

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	Валовая прибыль
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	32 426 832	13 837 146	18 589 686

Информация о себестоимости произведенных и реализованных в отчетном периоде товаров (работ, услуг) в разрезе элементов затрат представлена в Таблице 10 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Себестоимость была представлена следующими статьями:

Тыс.руб.

Статьи затрат по себестоимости	**2025 год**	**2024 год**
Себестоимость жилых и нежилых помещений	1 228 082	13 835 803
Амортизация парковочных мест	0	1 343
Итого себестоимость	**1 228 082**	**13 837 146**

Управленческие расходы были представлены следующими статьями:

Наименование	**за 2025 год, тыс. руб.**	**за 2024 год, тыс. руб.**
Оплата труда	38 706	60 787
Страховые взносы	10 798	12 104
Услуги по организации и участию в мероприятиях	0	42 000
Услуги УК по обеспечению операционной деятельности	0	35 000
Прочие	4 650	4 980
Итого	**54 154**	**154 871**

Задолженности по заработной плате на 31 декабря 2025 года у Общества отсутствует.

Коммерческие расходы были представлены следующими статьями:

Наименование	**за 2025 год, тыс. руб.**	**за 2024 год, тыс. руб.**
Брокерские услуги	96 989	223 560
Аренда земельного участка	3 088	202 099
Затраты на текущее сопровождение строительства, включая сдачу объекта в эксплуатацию	37 841	45 246
Заработная плата отдела продаж, страховые взносы,	21 882	65 904

взносы в ФСС от НС и ПЗ		
Общестроительные (гарантийные) работы	433 014	431 423
Рекламные услуги	69 876	59 204
Прочие	188 406	111 881
Итого	**851 096**	**1 139 317**

4.13. Прочие доходы и расходы.

Доходы в виде процентов по выданным займам и размещенным депозитам включены в строку 2320 отчета о финансовых результатах.

Прочие доходы включены в строки 2320 и 2340 отчета о финансовых результатах.

Расшифровка прочих доходов представлена в таблице ниже:

Наименование	за 2025 год, тыс. руб.	за 2024 год, тыс. руб.
Проценты по выданным займам и размещенным депозитам	405 919	2 058 592
Доходы, связанные с реализацией ОС	0	458 333
Доходы, связанные со сдачей имущества в аренду	11 652	32 518
Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	59 526	32 951
Прочие доходы	79 054	19 266
ИТОГО	**556 061**	**2 601 660**

Расшифровка прочих расходов представлена в таблице ниже:

Наименование	**за 2025 год, тыс. руб.**	**за 2024 год, тыс. руб.**
Расходы, связанные с реализацией ОС	0	55 593
Налог на имущество	60 431	91 081
Содержание и ремонт общего имущества	34 869	255 563
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	66 644	115 524
Списание НДС более 3-х лет	2 289	46 632
Штрафы, пени, претензии и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)	217 045	297 524
Прочие	37 747	138 901
ИТОГО	**419 025**	**1 000 818**

4.15. Расчеты по налогу на прибыль.

Общество применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

За отчётный период была получена налоговая прибыль в размере 4 340 352 тыс.руб. (в 2024 году – 19 023 121 тыс.руб..)

тыс.руб:

Наименование показателя	**За 2025 год**	**За 2024 год**
Убыток / прибыль до налогообложения, по бухгалтерскому учету	4 266 467	18 896 340
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль	1 066 617	3 779 268
Постоянные разницы отчетного периода:		
Прочие разницы	*51 587*	*11 604*
Итого постоянные разницы	**51 587**	**11 604**
Временные разницы отчетного периода:		
Убыток текущего периода	*22 298*	*19 103*
Итого временные разницы:	**22 298**	**19 103**
Налогооблагаемый прибыль /убыток, налоговый учет	**4 340 352**	**19 023 120**
Ставка налога на прибыль	25%	20%
Налог на прибыль	1 085 088	3 804 624

По состоянию на 31.12.2025 г. отложенные налоговые активы и обязательства составили:
Отложенные налоговые активы, тыс. руб.

Расшифровка	На начало года	Увеличение	Уменьшение	На конец года
Внеоборотные активы	180	0	0	180
Готовая продукция	208	208	208	208
Оценочные обязательства и резервы	2 577	0	1 976	601
Отложенные расходы по курсовым разницам	474	0	471	3
Итого	3 439	208	2 655	992

Отложенные налоговые обязательства, тыс. руб.:

Расшифровка	На начало года	Увеличение	Уменьшение	На конец года
Внеоборотные активы	180	0	0	180
Готовая продукция	799	77	799	77
Доходы будущих периодов по курсовым разницам	883	0	214	669
Основные средства	284	0	9	275
Итого	2 146	77	1 022	1 201

4.16. Государственная помощь.
В отчетном периоде Общество не получало государственной помощи.
4.17. Учет аренды
Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде по следующим договорам:

Арендодатель	Дата и номер договора	Объект аренды	Причина, по которой не признается ППА	Расходы на аренду в текущем периоде, руб.	Планируемые расходы на аренду с учетом срока, руб.
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	М-01-049469 от 29.08.2016 – Участок 2	Земельный участок	Договором аренды земельного участка №М-01-049469 от 29.08.2016, заключенного с Департаментом земельных ресурсов г. Москвы, установлена ставка арендной платы – 1,5% от кадастровой стоимости в год, т.е. арендные платежи не учитываются при	7 070	0

			формировании стоимости ППА и обязательства по аренде согласно УП (см п 2.11.)		
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	М-01-064643 от 31.07.2025 – Участок 2	Земельный участок	Договором аренды земельного участка № М-01-064643 от 31.07.2025, заключенного с Департаментом земельных ресурсов г. Москвы, установлена ставка арендной платы – 1,5% от кадастровой стоимости в год, т.е. арендные платежи не учитываются при формировании стоимости ППА и обязательства по аренде согласно УП (см п 2.11.)	0	7 151

5. Связанные стороны.

ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» применяется Организацией и не влияет на способы ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны, в том числе членов совета директоров (наблюдательного совета или др. коллегиального органа) и /или лица, единолично осуществляющего полномочия исполнительного органа	Основание, в силу которого лицо признается связанной стороной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале организации %	Доля участия организации в уставном капитале связанной стороны, %	Характер (содержание) и дата операций	Сумма операций	Сальдо расчетов на отчетную дату
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Шабетник В.И.	Генеральны	-----	-----	Оплата	0	-----

		й директор (с 01.01.2024 по 13.01.2025)			труда	тыс.руб.	
2	ООО "УК Веспер"	Единоличный исполнительный орган (с 14.01.2025)	-----	-----	Вознаграждение по договору управления от 27.12.2024 г.	1 200	1 213
3	ООО «ПРИМА»	Устав Общества	92,83% 11 603 тыс. шт. голосующих акций	-----	Договор займа №20-12-2017 от 20.12.2017 (8%)	22 127 тыс. руб.	447 086 тыс.руб.
4	ООО «ПРИМА»	Устав Общества	92,83% 11 603 тыс. шт. голосующих акций	-----	Вексель №004 от 29.04.2019 (6,3%) не ранее 31.12.2030	94 500 тыс.руб.	2 131 тыс.руб.
5	ООО «ПРИМА»	Устав Общества	92,83% 11 603 тыс. шт. голосующих акций	-----	Выплата дивидендов	6 956 000 тыс. руб.	44 000 тыс. руб.
6	КИЛИАН ЛИМИТЕД	Устав Общества	2,62% 317 тыс. шт. голосующих акций	-----	-----	-----	-----
7	Физически лица	-----	1,53% 335 тыс. шт. голосующих акций	-----	-----	-----	-----
8	ООО «ЭЙВА»	Генеральный директор Управляющей организации ООО «УК Веспер»	-----	-----	Услуги Девелопера по организации комплекса мероприятий по реализации инвестиционно-строительного проекта по Дог. №20180101_С от 01.01.2018	0 тыс. руб.	184 500 тыс. руб.
9	ООО «КЛЮЧИ»	Генеральный директор Управляющ	-----	-----	Юридические услуги по	2 780 тыс. руб.	0 тыс. руб.

		ей организации ООО «УК Веспер»			Договору на оказание юридических услуг от 31.01.2024		

Конечные бенефициары:

- Гражданин РФ Азаренко Борис Николаевич – лицо оказывающие влияние на деятельность АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК"
- Гражданин РФ Китаев Денис Владимирович – лицо оказывающие влияние на деятельность АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК"

Вознаграждение основному управленческому персоналу (главный бухгалтер, руководитель проекта, руководитель по эксплуатации) составили в 2025 и 2024 гг.:

Тыс. руб.

Показатель	Общая величина вознаграждений	
	за текущий период	за аналогичный период предыдущего года
Краткосрочные вознаграждения, в том числе:	**44 750**	**73 979**
Оплата труда	34 275	51 416
Отчисления с оплаты труда	10 282	15 425
Ежегодный оплачиваемый отпуск	61	4 365
Прочие выплаты	132	2 773
Резерв по вознаграждениям	—	—
Долгосрочные вознаграждения, в том числе:	—	—
ИТОГО	**44 750**	**73 979**

6. Вступительные и сравнительные данные.

6.1. Корректировки данных отчетности.

Корректировки данных отчетности за 2025 не производились.

6.2. Информация об обеспечениях и обязательствах.

Обеспечения, выданные под собственные обязательства, учитываемые на забалансовых счетах бухгалтерского учета на отчетную дату, отсутствует.

Обеспечений, полученных в виде гарантийных удержаний по договорам подряда, учитываемых на забалансовых счетах «Бухгалтерского баланса» на отчетную дату составляет 115 079 тыс.руб.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. в учете общества не числятся выданные и полученные поручительства, также у организации отсутствует имущество, полученное в залог.

7. Информация о прекращаемой деятельности и реорганизации Общества.

В течение 2025 года Обществом не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности.

В течение 2025 года Обществом не принимались решения о реорганизации.

8. Информация о неоплаченном по договорам поставки оборудовании, которое в соответствии со ст.488 ГК РФ признается находящимся в залоге в силу закона.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года у Общества отсутствует неоплаченное по договорам поставки оборудование, находящееся в залоге.

9. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.

По состоянию на дату составления отчетности у Общества отсутствуют незавершенные судебные дела, условные активы и обязательства.

10. Прочая информация.

10.1. Информация по сегментам.

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, сегменты отсутствуют.

10.2. Информация о существенных денежных потоках Общества между ним и хозяйственными обществами, являющимися по отношению к нему дочерними, зависимыми и основными.
У Общества отсутствуют дочерние общества и филиалы.
Денежные потоки между Обществом и хозяйственным обществом, являющимся по отношению к нему зависимым, отсутствуют.
10.3. Существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета.
У Общества в отчетном периоде отсутствовали существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета.
10.4. Малое предпринимательство.
Общество не является субъектом малого предпринимательства, не входит в реестр МСП, не применяет упрощенную систему учета и составления отчетности.
10.5. Публикация отчетности.
Организация не является публичным акционерным обществом, государственной корпорацией, государственной компанией, саморегулируемой организацией, эмитентом облигаций или иных ценных бумаг, размещаемых на организованных торгах. Общество публикует отчетность в открытых источниках.

11. Оценка способности общества продолжать деятельность непрерывно.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год сформирована в соответствии с основополагающими принципами бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности. Чистые активы на протяжении последних трех лет составили положительную величину:

- на 31 декабря 2023 года — 10 306 552 тыс. руб.;
- на 31 декабря 2024 года — 7 126 674 тыс. руб.;
- на 31 декабря 2025 года — 11 021 102 тыс. руб.

Общество продолжает свою деятельность: Общество не расторгало договоры с существенными заказчиками и покупателями, не происходило существенных сокращений штата. Общество продолжает осуществлять виды деятельности, предусмотренные уставом.
Ситуация на Украине принята Обществом к сведению. Общество будет следить за развитием событий и соответствующим образом оценивать возникающие риски.
Нами проведена оценка способности Общества продолжать деятельность непрерывно. Нами оценены следующие факторы:
У Общества нет зависимости от привлечения заемных средств и последствия влияния ставки, возможности сохранения текущих ставок или привлечения заемных средств из иных источников по иным ставкам.
Изменение состава заказчиков (покупателей) и поставщиков Общества не произошло.
Перебои с поставками сырья/материалов присутствуют незначительно, в том числе по главным подрядчикам и субподрядчикам Общества.
Руководство Общества рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества.
У общества не было фактов заморозки активов на иностранных счетах.
Указанные выше события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.
У Общества отсутствуют иные признаки, указывающие на несоблюдение принципа непрерывности деятельности. Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум последующих 12 месяцев.

12. События после отчетной даты.

У Общества отсутствуют события после отчетной даты, требующие раскрытия в настоящей бухгалтерской отчетности.
12.1. Объявленные дивиденды по результатам деятельности Общества за отчетный год.
Дивиденды за 2025 год после 31 декабря 2025 года не объявлялись и не выплачивались.
12.2. Осуществленные после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений.
В период после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений, после отчетной даты не осуществлялись
12.3. Принятые решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг
В период после отчетной даты решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались

12.4. Общество прекращает деятельность (ликвидируется).
В период после отчетной даты 31 декабря 2025 года решения о ликвидации Общества не принимались.
12.5. Чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества.
В период после отчетной даты у Общества не возникали чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества.
12.6. Информация о порядке учета по объектам основных средств, ликвидация которых осуществляется продолжительное время (более одного месяца).
В период после отчетной даты подобных операций не осуществлялось.

13. ИНФОРМАЦИЯ О ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВАХ, ОГРАНИЧЕННЫХ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ, И ДЕНЕЖНЫХ ЭКВИВАЛЕНТАХ В ОТЧЕТНОСТИ.

Денежными эквивалентами в отчетности признаются депозиты до востребования, беспроцентные депозиты, срочные депозиты (со сроком размещения не более 3 месяцев), аккредитивы.

Отчет о движении денежных средств.
В отчете о движении денежных средств Денежные потоки организации от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности организации, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.
Денежные потоки организации от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов организации, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.
Денежные потоки организации от операций, связанных с привлечением организацией финансирования на долговой или долевой основе, приводящих к изменению величины и структуры капитала и заемных средств организации, классифицируются как денежные потоки от финансовых операций.
В отчете о движении денежных средств отражается свернуто:
НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, платежей в бюджетную систему и возмещений из нее независимо от состояния расчетов; взаимно обусловленные денежные потоки, характеризующиеся большими суммами (более 5% от общей величины поступлений или выплат по соответствующим операциям — денежного потока от текущей, инвестиционной или финансовой деятельности), а также быстрым оборотом и короткими сроками возврата (как правило, до 3 месяцев) — получение и погашение займов, приобретение финансовых вложений за счет заемных средств, покупка и перепродажа финансовых вложений и иные аналогичные потоки.

14. Информация по раскрытию рисков.

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.
Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом.

Внешние риски

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что деятельность Общества происходит исключительно на территории Российской Федерации.
Основные страховые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, падением цен на нефть, санкциями западных стран и ответными мерами РФ.
Политические и социальные риски Общества связаны с:
- геополитической напряженностью из-за ситуации вокруг Украины,
- оттоком капитала, останавливающим инвестиционную активность,
- общим ослаблением экономики, дефицитом бюджета,
- ростом цен, падением спроса, снижением доходов населения,
- организованной преступностью, коррупцией и социальной нестабильностью, что может создать неопределенность и привести к удорожанию ведения бизнеса.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации в значительной мере зависит от эффективности решений, принимаемых Правительством РФ.

Руководство Общества не в состоянии предвидеть все возможные изменения, которые могут оказать влияние на российскую экономику, и, соответственно, эффект такого влияния на будущее финансовое положение Общества.

Юридические риски и неопределенность

Риски, связанные с российской законодательной системой, включают, в различной степени, следующее:

- пробелы в нормативно-правовой базе, вызванные задержками в принятии новых законов;
- ужесточение госрегулирования и повышение налоговой нагрузки;
- непоследовательная судебная практика в отношении обеспечительных мер, которая может нарушить ведение нормальной деятельности;
- недостатки необходимой законодательной базы в сфере корпоративного права, рынка ценных бумаг в Российской Федерации могут ограничить возможности для привлечения капитала в будущем;
- ответственность акционера в соответствии с корпоративным правом Российской Федерации может привести к тому, что Общество будет нести финансовую ответственность за обязательства своих дочерних предприятий.

В условиях роста общей неуверенности и снижения экономической активности может продолжиться дальнейшее сокращение инвестиций в основной капитал.

Правовые риски

Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

Инфляционные риски

Расчетная инфляций в 2025 году в России составляет не менее 10%.

Общество испытывает инфляционный рост стоимости сырья и материалов, затрат на транспортировку, электроэнергию, оплату труда.

При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов.

В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

Налоговые риски

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством действующего законодательства применительно к деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами.

В последнее время налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате чего ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному периоду, открыты для проверки. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и более длительные периоды.

Руководство Общества, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены и уплачены правильно. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего законодательства и различия в трактовке могут повлиять на финансовую отчетность.

Генеральный директор
ООО "УК ВЕСПЕР"-
управляющей организации
АО «СЗ «СПЕКТР ЛК» Надеин В.В.

12.03.2026

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО * ОГРН 1027739717796 * "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК" * МОСКВА *

