

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о бухгалтерской отчетности
ООО «ДАРС-Девелопмент»
по итогам деятельности за 2025 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «ДАРС-Девелопмент»

Мнение

Мы провели аудит бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ДАРС-Девелопмент» (Организация) (ОГРН 1147328003240), 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 за 2025 год и отчета о движении денежных средств за 2025 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «ДАРС-Девелопмент» по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также его финансовые результаты 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 описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Организации в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в РФ, и содержащимися в них требованиями независимости, применимыми к аудиту общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита - это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита бухгалтерской отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита бухгалтерской отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры, выполненные в отношении ключевого вопроса аудита
<i>Оценка обесценения финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость</i>	
Данный вопрос мы отнесли к ключевым вопросам аудита в связи с существенностью величины финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также в связи с тем, что проверка наличия устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, оценка руководством необходимости признания обесценения и расчет его величины требуют сложных и субъективных суждений и оценок. По состоянию на 31 декабря 2025 года долгосрочные финансовые вложения Организации, представленные финансовыми вложениями, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, включают инвестиции в уставный капитал дочерних обществ и выданные займы. Информация о наличии и движении финансовых вложений раскрыта в пунктах 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» и 12 «Учет финансовых вложений» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.	Мы выполнили следующие аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита: • проанализировали учетную политику Организации по определению условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений; • получили понимание бизнес-процессов Организации в отношении анализа наличия условий устойчивого снижения стоимости и определения расчетной стоимости финансовых вложений; • изучили проведенный Организацией анализ наличия характеристик устойчивого снижения стоимости финансовых вложений в дочерние общества, по которым не определяется текущая рыночная стоимость; • проанализировали такие показатели, как чистые активы, чистая прибыль за отчетный период по каждой дочерней компании, в том числе с целью оценки платежеспособности заемщика; • выполнили детальное тестирование выданных займов и начисленных процентов на соответствие договорным условиям. Мы также проверили раскрытие информации о таких финансовых вложениях в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Прочая информация

Генеральный директор (руководство) несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете за 2025 год и отчете эмитента эмиссионных ценных бумаг за 12 месяцев 2025 года, но не включает бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет за 2025 год и отчет эмитента эмиссионных ценных бумаг за 12 месяцев 2025 года, предположительно, будут нам предоставлены после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, обеспечивающий в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с годовым отчетом за 2025 год и отчетом эмитента эмиссионных ценных бумаг за 12 месяцев 2025 года мы придем к выводу о том, что в них содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения общего собрания участников.

Ответственность руководства и общего собрания участников за бухгалтерскую отчетность

Генеральный директор 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 Организации 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 Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Общее собрание участников несет ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской отчетности Организации.

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 выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, 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 Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- 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 обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск обнаружения 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 Организации;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством 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 Организации 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 Организация 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 общим собранием участников, доводя до его 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.

Мы также предоставляем общему собранию участников заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях - о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения общего собрания участников, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита бухгалтерской отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель аудита,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение
независимого аудитора
(руководитель задания по аудиту),
ОРНЗ 22006016201, действующий
от имени аудиторской организации
на основании доверенности
от 18.02.2026 № 43-01/2026-Ю



Котеров Алексей Владимирович

Аудиторская организация:
Юникон Акционерное Общество
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
ОРНЗ 12006020340

29 апреля 2026 года

Бухгалтерская отчетность за 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью Дарс-
 Организация: Девелопмент
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Организационно-правовая форма: Общества с ограниченной ответственностью
 Форма собственности Частная собственность
 Адрес в пределах места нахождения
 432000, Ульяновская область, г Ульяновск, ул Карла Либкнехта, д. 19А, этаж 4, помещ. 1

по ОКПО
ИНН
по ОКОПФ
по ОКФС

25225349
7328079149
12300
16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
 ЮНИКОН АО

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации
 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН
ОГРН

7716021332
1037739271701

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
 Общее собрание участников

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2025 г.

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

Коды		
0710001		
31	12	2025
25225349		
384		

Общество с ограниченной ответственностью Дарс-
 Организация: Девелопмент
 Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
1	Нематериальные активы	1110	495	555	-
2;10	Основные средства	1150	90 783	154 699	-
	в том числе:				
2;10	Права пользования активами	1151	90 783	154 699	-
3;12	Финансовые вложения	1170	7 441 999	4 212 070	3 327 375
	в том числе:				
9	Паи и акции	1171	1 234 172	1 234 120	1 113 985
	Долговые ценные бумаги	1172	807	877	5 955
	Предоставленные займы	1173	6 207 020	2 977 073	2 207 435
	Отложенные налоговые активы	1180	14 470	38 007	3 172
5	Прочие внеоборотные активы	1190	1 165 217	1 221 784	1 062 927
	Итого по разделу I	1100	8 712 964	5 627 115	4 393 474
	II. Оборотные активы				
4	Запасы	1210	-	1 596	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	794	219	329
5;14	Дебиторская задолженность	1230	970 066	434 281	667 267
3;12	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	933 315	540 109	-
11	Денежные средства и денежные	1250	9 958	85 196	1 865
	Итого по разделу II	1200	1 914 133	1 061 401	669 461
	БАЛАНС	1600	10 627 097	6 688 516	5 062 935

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
9	Уставный капитал	1310	10	10	10
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	150 400	150 400	150 400
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	404 291	(407 176)	(103 058)
24	Итого по разделу III	1300	554 701	(256 766)	47 352
	IV. Долгосрчные обязательства				
6;15	Заемные средства	1410	2 836 729	3 951 687	4 588 191
	Отложенные налоговые обязательства	1420	27 405	44 104	-
6	Прочие долгосрочные обязательства	1450	53 751	123 845	-
	в том числе:				
6;10	Арендные обязательства	1451	53 751	123 845	-
	Итого по разделу IV	1400	2 917 885	4 119 636	4 588 191
	V. Краткосрочные обязательства				
6;15	Заемные средства	1510	7 095 861	2 721 670	89 138
6;15	Кредиторская задолженность	1520	3 524	65 001	338 042
16	Оценочные обязательства	1540	7 235	3 142	212
6	Прочие краткосрочные обязательства	1550	47 891	35 833	-
	в том числе:				
6;10	Арендные обязательства	1551	47 891	35 833	-
	Итого по разделу V	1500	7 154 511	2 825 646	427 392
	БАЛАНС	1700	10 627 097	6 688 516	5 062 935

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Рябов Дмитрий Александрович
(расшифровка подписи)

31 марта 2026 г.



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

Форма по ОКУД			Коды		
Отчетная дата			0710002		
(число, месяц, год)			31	12	2025
по ОКПО			25225349		
по ОКЕИ			384		

Организация: Общество с ограниченной ответственностью Дарс-Девелопмент
 Единица измерения тыс. руб.

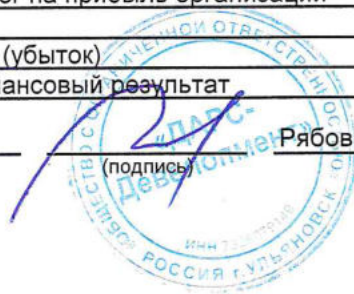
Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
18	Управленческие расходы	2220	(116 477)	(86 522)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(116 477)	(86 522)
17	Доходы от участия в других организациях	2310	825 500	414 000
17	Проценты к получению	2320	1 163 235	521 294
18	Проценты к уплате	2330	(996 133)	(406 605)
18	Прочие доходы	2340	79 560	43 195
18	Прочие расходы	2350	(135 607)	(779 380)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	820 078	(294 018)
19	Налог на прибыль организаций	2410	(8 611)	(86 205)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(1 773)	(831)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(6 838)	(9 269)
	Прочее	2460	-	76 105
	Чистая прибыль (убыток)	2400	811 467	(304 118)
	Совокупный финансовый результат	2500	811 467	(304 118)

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Рябов Дмитрий Александрович
(расшифровка подписи)

31 марта 2026 г.



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

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

Коды		
0710004		
31	12	2025
25225349		
384		

Общество с ограниченной ответственностью Дарс-
Организация: Девелопмент
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
9	На 31 декабря 2023 г.	3100	10	150 400	2 005	152 415
	Корректировка в связи с:					
	исправлением ошибок	3120	-	-	(105 063)	(105 063)
9	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	10	150 400	(103 058)	47 352
	За 2024 г.					
9	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	398 927	398 927
9	На 31 декабря 2024 г.	3250	10	150 400	400 932	551 342
9	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	150 400	400 932	551 342
	Корректировка в связи с:					
9	исправлением ошибок	3220	-	-	(808 108)	(808 108)
9	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	10	150 400	(407 176)	(256 766)
	За 2025 г.					
9	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	811 467	811 467
9	На 31 декабря 2025 г.	3300	10	150 400	404 291	554 701

Генеральный директор
(наименование должности)

Рябов Дмитрий Александрович
(расшифровка подписи)

31 марта 2026 г.



Отчет о движении денежных средств
за 2025 г.

Организация
Единица измерения:

Общество с ограниченной ответственностью Дарс-Девелопмент
в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)
Форма по ОКУД
по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2024
25225349		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	771 122	1 451 549
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	88 186	14 625
	в том числе от дочерних обществ	41111	-	7 554
11	прочие поступления	4119	682 936	1 436 924
	в том числе от участников	41191	-	464 515
	в том числе от дочерних обществ	41192	21 260	323 704
	Платежи - всего	4120	(1 090 837)	(1 807 048)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(193 393)	(145 688)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(54 840)	(45 965)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(767 120)	(312 149)
	в т.ч. дочерним	41231	(52 693)	-
	в т.ч. Участникам	41232	(5 000)	-
	налога на прибыль организаций	4124	(1 560)	(1 627)
11	прочие платежи	4129	(73 924)	(1 301 619)
	в том числе участникам	41291	(23)	(13 905)
	в том числе дочерним обществам	41292	(56 705)	(781 776)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(319 715)	(355 499)
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	2 883 941	2 318 025
	в том числе:			
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	1	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	2 570 423	2 239 020
	в том числе от дочерних обществ	42131	1 766 711	1 768 220
	от участников	42132	29 800	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	313 517	79 005
	в том числе от дочерних обществ	42141	238 788	77 699
	в том числе от участников	42142	29 000	-
	Платежи - всего	4220	(5 658 884)	(4 055 082)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(300 103)	(120 065)
	в том числе зависимым обществам	42221	(5)	-
	в том числе дочерним обществам	42222	(50)	(55)
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(5 358 781)	(3 935 017)
	в том числе зависимым обществам	42231	(6 335)	-
	в том числе дочерним обществам	42232	(5 127 414)	(3 140 646)
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 774 943)	(1 737 057)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	11 708 153	8 079 535
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	9 208 303	8 079 535
	в том числе от участников	43111	-	213 850
	в том числе от дочерних обществ	43112	3 107 207	3 273 186
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	2 499 850	-
	Платежи - всего	4320	(8 688 733)	(5 903 648)
	в том числе:			
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(8 688 733)	(5 903 648)
	в том числе участникам	43231	(213 850)	-
	в том числе дочерним обществам	43232	(2 504 896)	(1 249 950)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 019 420	2 175 887
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(75 238)	83 331
11	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	85 196	1 865
11	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	9 958	85 196

Генеральный директор

(подпись)

Рябов Дмитрий
Александрович

(расшифровка подписи)

31 марта 2026 г.

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "ДАРС-Девелопмент"

Единица измерения: тыс. руб.

Колы		
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12 2025
по ОКПО	25225349	
по ОКЕИ	384	

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

Общества с ограниченной ответственностью "ДАРС-Девелопмент"

1. Нематериальные активы

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода			
		На начало года		стисано		переоценка		переклассифицировано	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	(45)	-	-	(60)	-	-	600
	За 2024 г.	600	-	600	-	(45)	-	-	600
в том числе:									
Другие НМА	За 2025 г.	-	(45)	-	-	(60)	-	-	600
	За 2024 г.	600	-	600	-	(45)	-	-	600
из них исключительные права	За 2025 г.	-	(45)	-	-	(60)	-	-	600
	За 2024 г.	600	-	600	-	(45)	-	-	600

1.2. 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	495	555	-
в том числе:			
Другие НМА	495	555	-

1.3. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода	
		На начало года		принято к учету в качестве нематериальных активов		фактические затраты	накопленное обесценение
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	600	-	(600)	-
в том числе:							
Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	600	-	(600)	-

2. Основные средства

2.1. 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.	185 579	(30 880)	1 025	-	(3 851)	-	(61 090)	-	-	182 753	(91 970)	
	За 2024 г.	-	-	185 579	-	-	-	(30 880)	-	-	185 579	(30 880)	
	в том числе:												
	Парковочное место на подземной автостоянке												
	Москва СИТИ	За 2025 г.	1 415	(142)	1 025	-	(997)	-	(554)	-	1 443	(696)	
	За 2024 г.	-	-	1 415	-	-	-	(142)	-	-	1 415	(142)	
Помещение в Москва СИТИ (1188 кв.м.)	За 2025 г.	184 022	(30 670)	-	-	(2 854)	-	(60 462)	-	-	181 168	(91 132)	
	За 2024 г.	-	-	184 022	-	-	-	(30 670)	-	-	184 022	(30 670)	
	За 2025 г.	142	(68)	-	-	-	-	(74)	-	-	142	(142)	
Помещение в ТЦ Созвездие	За 2024 г.	-	-	142	-	-	-	(68)	-	-	142	(68)	

3. Финансовые вложения

3.1. 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.	4 212 070	-	6 296 763	(3 066 834)	-	-	-	-	-	7 441 999	-
	За 2024 г.	3 327 375	-	4 487 616	(3 602 921)	-	-	-	-	-	4 212 070	-
Займы предоставленные	За 2025 г.	2 977 073	-	6 296 700	(3 066 753)	-	-	-	-	-	6 207 020	-
	За 2024 г.	2 207 435	-	4 365 453	(3 595 815)	-	-	-	-	-	2 977 073	-
Взнос в уставный капитал организаций	За 2025 г.	1 234 120	-	63	(11)	-	-	-	-	-	1 234 172	-
	За 2024 г.	1 113 985	-	120 135	-	-	-	-	-	-	1 234 120	-
Прочее	За 2025 г.	877	-	-	(70)	-	-	-	-	-	807	-
	За 2024 г.	5 955	-	2 028	(7 106)	-	-	-	-	-	877	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	540 109	-	782 056	(388 850)	-	-	-	-	-	933 315	-
	За 2024 г.	-	-	540 109	-	-	-	-	-	-	540 109	-
Займы предоставленные	За 2025 г.	540 109	-	782 056	(388 850)	-	-	-	-	-	933 315	-
	За 2024 г.	-	-	540 109	-	-	-	-	-	-	540 109	-
Итого	За 2025 г.	4 752 179	-	7 078 819	(3 455 684)	-	-	-	-	-	8 375 314	-
	За 2024 г.	3 327 375	-	5 027 725	(3 602 921)	-	-	-	-	-	4 752 179	-

3.2. 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	1 043 973	289 382	768
в том числе:			
Залог финансовых вложений (долей в уставных капиталах дочерних обществ)	1 043 973	289 382	768

4. Запасы

4.1. 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	резерв под обесценение	изменения видов запасов фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение						
Запасы - всего	3а 2025 г.	1 596	-	-	(1 598)	-	-	-	X	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	2 1 640	(44)	-	-	-	X	-	1 596	-
в том числе: Сырье и материалы	3а 2025 г.	1 596	-	2	(1 598)	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	2 1 640	(44)	-	-	-	-	-	1 596	-

5. Дебиторская задолженность

5.1. 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 в том числе: Долгосрочные беспроцентные займы выданные	3а 2025 г.	1 221 784	-	2 412 936	-	(2 469 503)	-	-	-	1 165 217	-	
	3а 2024 г.	1 062 927	-	1 591 750	-	(1 491 315)	-	-	58 422	1 221 784	-	
	3а 2025 г.	511 743	-	1 331 850	-	(1 707 581)	-	-	-	136 012	-	
	3а 2024 г.	922 315	-	919 802	-	(1 330 374)	-	-	-	511 743	-	
Проценты по долгосрочным займам (к получению) Прочее	3а 2025 г.	454 333	-	1 081 086	-	(506 214)	-	-	-	1 029 205	-	
	3а 2024 г.	140 612	-	391 295	-	(77 574)	-	-	-	454 333	-	
	3а 2025 г.	255 708	-	-	-	(255 708)	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	280 653	-	(83 367)	-	-	58 422	255 708	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего в том числе:	3а 2025 г.	434 281	-	1 071 513	-	(535 728)	-	-	-	970 066	-	
	3а 2024 г.	667 268	-	904 145	3 870	(1 082 580)	-	-	(58 422)	434 281	-	
	3а 2025 г.	27 629	-	25 315	-	(26 358)	-	-	-	26 586	-	
	3а 2024 г.	2 426	-	28 511	-	(3 308)	-	-	-	27 629	-	
Расчеты с поставщиками и покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	33 078	-	21 546	-	(33 078)	-	-	-	21 546	-	
	3а 2024 г.	1	-	33 078	-	(1)	-	-	-	33 078	-	
	3а 2025 г.	535	-	-	-	(351)	-	-	-	184	-	
	3а 2024 г.	1	-	535	-	(1)	-	-	-	535	-	
Расчеты по налогам и сборам Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	-	-	138	-	-	-	-	-	138	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2025 г.	158	-	101	-	(153)	-	-	-	106	-	
	3а 2024 г.	-	-	158	-	-	-	-	-	158	-	
Краткосрочные беспроцентные займы Проценты по краткосрочным займам (к получению)	3а 2025 г.	136 700	-	373 585	-	(136 699)	-	-	-	373 586	-	
	3а 2024 г.	-	-	132 830	3 870	-	-	-	-	136 700	-	
	3а 2025 г.	178 854	-	105 060	-	(66 992)	-	-	-	216 922	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	178 854	178 854	-	
Прочее	3а 2025 г.	57 327	-	545 768	-	(272 097)	-	-	-	330 998	-	
	3а 2024 г.	664 840	-	709 033	-	(1 079 270)	-	-	(237 276)	57 327	-	
	3а 2025 г.	1 656 065	-	3 484 449	-	(3 005 231)	-	-	X	2 135 283	-	
	3а 2024 г.	1 730 195	-	2 495 895	3 870	(2 573 895)	-	-	X	1 656 065	-	
Итого												

6. Обязательства

6.1. 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.	4 075 532	6 619 080	-	(7 801 359)	-	(2 773)	2 890 480	
	За 2024 г.	4 588 191	5 799 648	358 913	(5 001 148)	-	(1 670 072)	4 075 532	
	в том числе:								
	Займы полученные долгосрочные	За 2025 г.	3 951 687	6 619 080	-	(7 731 265)	-	(2 773)	2 836 729
	Арендные обязательства	За 2024 г.	4 588 191	5 675 803	358 913	(5 001 148)	-	(1 670 072)	3 951 687
	За 2025 г.	123 845	-	-	(70 094)	-	-	53 751	
	За 2024 г.	-	123 845	-	-	-	-	123 845	
	Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	2 822 504	6 085 341	51 491	(1 814 834)	-	2 773	7 147 275
	в том числе:	За 2024 г.	427 180	1 682 337	115 954	(1 073 038)	-	1 670 072	2 822 504
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	3 199	2 763	-	(3 190)	-	-	2 772
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2024 г.	128 218	71 313	-	(196 332)	-	-	3 199	
	Арендные обязательства	За 2025 г.	-	49 943	-	(49 937)	-	-	6
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	Займы полученные краткосрочные	За 2025 г.	35 833	12 058	-	-	-	-	47 891
	Проценты по займам к уплате	За 2024 г.	-	35 833	-	-	-	-	35 833
	Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	2 614 590	5 985 917	-	(1 641 303)	-	2 732	6 961 936
	Авансы полученные	За 2024 г.	57 800	1 506 356	-	(643 000)	-	1 693 434	2 614 590
	Прочее	За 2025 г.	107 080	-	51 491	(24 687)	-	41	133 925
	Итого	За 2024 г.	31 338	-	115 954	(16 850)	-	(23 362)	107 080
	Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	770	34 611	-	(34 836)	-	-	545
Авансы полученные	За 2024 г.	273	12 987	-	(12 490)	-	-	770	-
	Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	Прочее	За 2024 г.	-	592	-	(592)	-	-	-
	Итого	За 2025 г.	61 032	49	-	(60 881)	-	-	200
	Итого	За 2024 г.	209 551	55 256	-	(203 775)	-	-	61 032
	Итого	За 2025 г.	6 898 036	12 704 421	51 491	(9 616 193)	-	X	10 037 755
	Итого	За 2024 г.	5 015 371	7 481 985	474 867	(6 074 186)	-	X	6 898 036

6.2. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
			признано	списано		как избыточная сумма	
				погашено			
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	3 142 212	4 556 3 171	(463) (241)	- -	7 235 3 142	
в том числе:							
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г. За 2024 г.	3 142 212	4 556 3 171	(463) (241)	- -	7 235 3 142	

7. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
в том числе:			
Поручительства	1 037 808	638 054	-
Выданные - всего	23 530 372	42 792 140	21 272 683
в том числе:			
Поручительства	22 486 399	42 502 758	21 271 915
Залог финансовых вложений (долей в уставных капиталах дочерних обществ)	1 043 973	289 382	768

8. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	1 598	44
Затраты на оплату труда	49 916	41 586
Отчисления на социальные нужды	7 727	6 405
Амортизация	-	209
Прочие затраты	57 236	38 278
Итого по элементам	116 477	86 522
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	116 477	86 522

9. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

9.1 Органы управления и контроля

Органами управления Обществом являются:

Общее собрание участников — высший орган;

Генеральный директор - единоличный исполнительный орган.

Ревизионная комиссия отсутствует.

9.1.1 Участники

Общества Участниками Общества

являются:

Состав учредителей (участников)	Доля в УК, %	Сумма, руб.
Рябов Александр Иванович	1%	100
Рябов Дмитрий Александрович	99 %	9 900

Состав Совета директоров:

Рябов Александр Иванович

Рябов Дмитрий Александрович

Торутанов Алексей Валерьевич

Силантьева Дарья Викторовна

Носик Анна Константиновна

Грачевский Михаил Юрьевич

9.1.2 Единоличный исполнительный орган

Руководство текущей деятельностью осуществляется единоличным исполнительным органом ООО «ДАРС-Девелопмент» - генеральным директором Рябовым Д.А., назначенным протоколом № 156 от 21.10.2024 г. Лицом, ответственным за подготовку годовой Бухгалтерской отчетности и за надзор за ней, является Рябов Д.А. — участник с долей участия 99%.

9.1.3 Сведения о вознаграждении аудитору

За проведение аудита бухгалтерской отчетности Общества за 2025 год аудиторской организации, согласно заключенному договору, причитается вознаграждение в размере 1 800 тыс. руб., включая НДС, из которых по состоянию на 31.12.2025 выплачено 0,00 тыс. руб.

В 2025 году с Юникон АО, помимо договора на аудит бухгалтерской отчетности по РСБУ, были заключены договоры на оказание следующих услуг:

- услуги по проведению аудита консолидированной финансовой отчетности Общества, составленной в соответствии с МСФО, за 2025 год, стоимость которых составляет 9 660 тыс. руб., включая НДС;
- услуги по проведению обзорной проверки промежуточной сокращенной консолидированной финансово отчетности Общества, составленной в соответствии с МСФО, за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 год; стоимость которых составляет 6 300 тыс. руб., включая НДС. Из них по состоянию на 31.12.2025 года выплачен 6 300 тыс. руб.

9.2 Сведения о видах деятельности.

Основной вид деятельности (ОКВЭД): 64.20 Деятельность холдинговых компаний

Общество осуществляет следующие виды деятельности:

- создание и управление холдинговыми компаниями;
- деятельность по привлечению денежных средств в целях их последующего инвестирования;
- инвестиционная деятельность различных видов;
- консультирование в сфере инвестирования;
- операции с ценными бумагами, включая эмиссию ценных бумаг;
- оказание консультационных услуг в сфере финансов, права, маркетинга, подбора персонала.

9.3 Численность работающих

Средняя численность работающих за 2025 г. - 4 человека, за 2024 г. - 3 человека.

Общество осуществляет не лицензируемые виды деятельности.

Общество создано в целях насыщения потребительского рынка услугами и извлечения прибыли в интересах участников.

Дочерние общества

По состоянию на 31.12.2025 г. Общество владеет долями в уставном капитале дочерних обществ, указанных в таблице:

Наименование	Юридический адрес	ИНН	КПП	Размер доли, %	Номинальная стоимость доли, тыс. руб.
ООО "СЗ СТАНДАРТ-ИНВЕСТ"	123112, Москва г, Пресненская наб., дом № 10	7325124636	770301001	100	150 010,00
ООО "СЗ АКВИЛОН"	432017, Ульяновская обл., Ульяновск г, Карла Либкнехта ул., дом № 19А, офис 400	7325158184	732501001	100	100,00
ООО "СЗ Центр-Гарант"	432017, Ульяновская обл., Ульяновск г., Карла Либкнехта ул., дом № 19А, Этаж 3 Помещение 14/3	7327033342	732501001	100	50,00
ООО "СЗ СТК"	432017, Ульяновская обл., Ульяновск г., Карла Либкнехта ул., дом № 19А, этаж 4, офис 402	7327033085	732501001	100	10,00
ООО "СЗ РЕНТ-СЕРВИС"	400138, Волгоградская обл., Волгоград г, Им Солнечникова ул., дом N• 11, помещение 1	7325124442	346001001	100	10,00
ООО "СЗ АРТДЕВЕЛОПМЕНТ"	400138, Волгоградская обл., Волгоград г, Им. Солнечникова ул., дом № 11, помещение 1	3460081460	346001001	100	10,00
ООО "СЗ ИГ ОСНОВА"	432017, Ульяновская обл., Ульяновск г., Карла Либкнехта ул., дом N•. 19А, корпус Этаж 4, офис 414	7329001297	732501001	100	25,00
ООО "СЗ СТРОЙАКТИВ"	432017, Ульяновская обл., Ульяновск г., Гончарова ул., дом № 21, комната 3	7325169676	732501001	100	10,00
ООО "СЗ ПРАВДА"	123112, Г Москва, Пресненская наб., дом № 6, строение 2, этаж 16, комната 20	9703032563	770301001	100	10,00
ООО СЗ "ЭКО-МЕХАНИКА"	450106, Башкортостан респ., Уфа г., Менделеева ул., дом 3° 130, помещение 3	0274155623	027401001	100	893 729,78
ООО "СЗ ДАРС-ХАБАРОВСК"	123112, Москва г, Пресненская наб., дом 6, строение 2, комната 20	9703092883	770301001	100	10,00
ООО "СЗ ДАРС-ВОСТОК"	680000, Хабаровский край, Хабаровск г, Гоголя ул., дом №12, помещение 2/5	2721255400	272101001	100	10,00
ООО "СЗ АКТИВИНВЕСТ"	432000, Ульяновская обл., Ульяновск г, Карла Либкнехта ул., дом № 19А, помещение 14/4	7300012345	730001001	100	10,00
ООО "ДАРС-Реновация"	123112, Г. Москва, Пресненская наб., дом № 6, строение 2, офис 1620	7706453478	770301001	100	70 000,00

Наименование	Юридический адрес	ИНН	КПП	Размер доли, %	Номинальная стоимость доли, тыс. руб.
ООО "СЗ Восточный"	Хабаровский Край, Хабаровск г, ул. Пушкина, дом № 23а	2700031689	270001001	100	10,00
ООО "СЗ АЛЬФА"	123112, Москва г, Пресненская наб., дом № 10	9703184742	770301001	99	9,90
ООО "СЗ АРХИТЕКТУРА"	432000, Ульяновская обл., Ульяновск г, Карла Либкнехта ул., дом № 19А	7300038400	730001001	99	9,90
ООО "СЗ "АТЛАНТ 27"	680000, Хабаровский Край, Хабаровск г, Пушкина ул., дом № 23А, помещение 1	2700008489	270001001	100	10,00
ООО "СЗ ВДОХНОВЕНИЕ"	123112, Москва г, Пресненская наб., дом № 10	9703198390	770301001	99	9,90
ООО "СЗ ГАРМОНИЯ"	123112, Москва г, Пресненская наб., дом № 10	9703198375	770301001	99	9,90
ООО "СЗ ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ"	680052, Хабаровский край, город Хабаровск, Донская ул., дом № 2а	2700018818	270001001	51	5,10
ООО "СЗ ДАРС-РЕНОВАЦИЯ"	123112, Москва г, Пресненская наб., дом № 10	9703166038	770301001	100	10,0
ООО "СЗ ДОБРЫЙ ДОМ"	432000, Ульяновская обл., Ульяновск г, Карла Либкнехта ул., дом № 19А, помещение 1	7300038720	730001001	99	9,90
ООО "СЗ КОМФОРТНЫЙ"	123112, Москва г, Пресненская наб., дом № 10	9703184809	770301001	100	10,00
ООО "СЗ НАДЕЖНЫЙ"	123112, Москва г, Пресненская наб., дом № 10	9703184799	770301001	100	10,00
ООО "СЗ НОВАЯ ЭРА"	123112, Москва г, Пресненская наб., дом № 10	9703198382	770301001	100	10,00
ООО "СЗ ЭКО-ГРАД"	450077, Башкортостан Респ, Уфа г, Чернышевского ул., дом № 97	0274982310	027401001	100	10,00
ООО "УЛЬВЕСТ"	432063, Ульяновская обл., Ульяновск г., Гончарова ул., дом № 21	7325032199	732501001	100	120 000,00
ООО "СЗ Тихоокеанский"	680000, Хабаровский Край, Хабаровск г, Пушкина ул, дом № 23А	2700050353	270001001	49	4,90
ООО "СЗ Туранстрой"	450071, Башкортостан Респ, Уфа г, Лесотехникума ул, дом № 49/1, офис 9А	0276978823	027601001	85	42,50
ООО "СЗ Проект-у"	119121, г. Москва, 1-й Тружеников пер., дом № 14, строение 7, помещение 2П	9704258436	770401001	51	5,10

В течение 2025 года произошла продажа частей доли в уставном капитале дочерних компаний:

Наименование организации	Доля по состоянию на 31.12.2024, %	Продано за 2025 г., %	ФИО нового участника	Сумма продажи, руб.
ООО "СЗ ДОБРЫЙ ДОМ"	100	1	Рябов Дмитрий Александрович	100
ООО "СЗ ВДОХНОВЕНИЕ"	100	1	Рябов Дмитрий Александрович	100
ООО "СЗ ГАРМОНИЯ"	100	1	Рябов Дмитрий Александрович	100
ООО "СЗ АЛЬФА"	100	1	Рябов Дмитрий Александрович	100
ООО "СЗ АРХИТЕКТУРА"	100	1	Рябов Дмитрий Александрович	100

Доход, полученный от продажи долей, составил 500 рублей и отражена в составе прочих доходов.

За 2025 год была произведена покупка долей в уставном капитале:

Наименование организации	Приобретено за 2025 г., %	Сумма покупки, тыс. руб.
ООО "СЗ Туранстрой"	85	42,50
ООО "СЗ Проект-У"	51	5,10

За 2025 год было создано дочернее общество (совместное участие):

Наименование организации	Создано в 2025 г., %	Номинальная стоимость доли, тыс. руб.
ООО "СЗ Тихоокеанский"	49	4,9

В 2025 году было реорганизовано дочернее общество ООО «СЗ ЭКОСИТИ» в форме присоединения к ООО «СЗ Эко-Механика», дата реорганизации 29.12.2025 г.

9.4 ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «ДАРС-Девелопмент» (далее - *Общество*) за 2025 год, сформированной Обществом в соответствии с федеральными стандартами.

Бухгалтерская отчетность Общества и пояснения к годовой бухгалтерской отчетности подготовлены в тысячах рублей.

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

9.5 ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

Учетная политика ООО «ДАРС-Девелопмент» утверждена приказом генерального директора - № 12/25 П от 25 декабря 2023 г.

Приказом №3-УП от 25.12.2024 в учетную политику на 2025 год внесены изменения для приведения в соответствие с требованиями ФСБУ, применяемых, начиная с бухгалтерской отчетности за 2025 год:

- ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 04.10.2023 г. №157н;

- 28/2023 «Инвентаризация», утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 13.01.2023 г. №4н.

Изменения Учетной политики Общества на 2025 год не приводят к существенным изменениям в порядке ведения бухгалтерского учета. Формат, состав и содержание информации, раскрываемой в бухгалтерской отчетности за 2025 год, включая Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, приведены в соответствии с требованиями ФСБУ 4/2023.

Ведение бухгалтерского учета в организации осуществлялось генеральным директором, в соответствии с приказом о возложении функции главного бухгалтера на генерального директора.

Изменение показателей предшествующих отчетных периодов в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых

результатах за 2025 год в связи с внесенными изменениями в Учетную политику с вступлением в силу с 01.01.2025 г. ФСБУ 4/2023 представлены с учетом добавленных расшифровок показателей в бухгалтерском балансе на 31.12.2024 г. и на 31.12.2023 г. и ретроспективным отражением прочей долгосрочной дебиторской задолженности по строке 1190.

Изменение показателей предшествующих отчетных периодов в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах за 2025 год в связи с исправлением ошибок предшествующих отчетных периодов производилось:

- за 2023 год по Решению №3 от 26.12.2023 вклад в имущество – сторнирование операции ПУБ1-000188 от 26.12.2023. Ранее отражено как финансовое вложение;
- за 2024 год по Решению №124_1 от 31.12.2024 г внесение вклада в имущество – не было отражено своевременно в бухгалтерском учете по причине отсутствия документа.

В связи с внесением корректировок, относящихся к предыдущим периодам, произошли изменения вступительных остатков по следующим статьям бухгалтерского баланса:

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировок	Корректировка	Сумма после корректировки	Причина корректировки
За 2024 год					
Финансовые вложения	1170	5 007 794	(795 724)	4 212 070	Исправление ошибки, ФСБУ 4/2023
В т.ч. Паи и акции	1171	-	1 234 120	1 234 120	ФСБУ 4/2023
В т.ч. Долговые ценные бумаги	1172	-	877	877	ФСБУ 4/2023
В т.ч. Предоставленные займы	1173	-	2 977 073	2 977 073	ФСБУ 4/2023
Прочие внеоборотные активы	1190	-	1 221 784	1 221 784	Исправление ошибки, ФСБУ 4/2023
Итого по разделу I	1100	5 201 055	426 060	5 627 115	Исправление ошибки, ФСБУ 4/2023
Дебиторская задолженность	1230	1 668 449	(1 234 168)	434 281	Исправление ошибки, ФСБУ 4/2023
В т.ч. Долгосрочная дебиторская задолженность	1231	1 230 298	(1 230 298)	Строка отсутствует	ФСБУ 4/2023
Итого по разделу II	1200	2 295 569	(1 234 168)	1 061 401	Исправление ошибки, ФСБУ 4/2023
БАЛАНС	1600	7 496 624	(808 108)	6 688 516	Исправление ошибки, ФСБУ 4/2023
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	400 932	(808 108)	(407 176)	Исправление ошибки
Итого по разделу III	1300	551 342	(808 108)	(256 766)	Исправление ошибки
БАЛАНС	1700	7 496 624	(808 108)	6 688 516	Исправление ошибки
За 2023 год					
Финансовые вложения	1170	3 432 438	(105 063)	3 327 375	Исправление ошибки
В т.ч. Паи и акции	1171	-	1 113 985	1 113 985	ФСБУ 4/2023
В т.ч. Долговые ценные бумаги	1172	-	5 955	5 955	ФСБУ 4/2023
В т.ч. Предоставленные займы	1173	-	2 207 435	2 207 435	ФСБУ 4/2023
Прочие внеоборотные активы	1190	-	1 062 927	1 062 927	ФСБУ 4/2023
Итого по разделу I	1100	3 435 610	957 864	4 393 474	Исправление

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки	Причина корректировки
					ошибки, ФСБУ 4/2023
Дебиторская задолженность	1230	1 730 195	(1 062 928)	667 267	ФСБУ 4/2023
Итого по разделу II	1200	1 732 389	(1 062 928)	669 461	ФСБУ 4/2023
БАЛАНС	1600	5 167 998	(105 063)	5 062 935	Исправление ошибки
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 005	(105 063)	(103 058)	Исправление ошибки
Итого по разделу III	1300	152 415	(105 063)	47 352	Исправление ошибки
БАЛАНС	1700	5 167 998	(105 063)	5 062 935	Исправление ошибки

В связи с внесением корректировок, относящихся к предыдущим периодам, произошли изменения вступительных остатков по следующим статьям отчета о финансовых результатах:

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки	Причина корректировки
За 2024 год					
Прочие расходы	2350	(76 335)	(703 045)	(779 380)	Исправление ошибки
Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	409 027	(703 045)	(294 018)	Исправление ошибки
Чистая прибыль (убыток)	2400	398 927	(703 045)	(304 118)	Исправление ошибки
Совокупный финансовый результат	2500	398 027	(703 045)	(304 118)	Исправление ошибки

10. ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ АКТИВАМИ

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Арендованное имущество" к счету 01 «Основные средства». В бухгалтерской отчетности права пользования активами отражены в строке 1150.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, амортизация ППА начисляется линейным способом. Величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде – приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой Общество могло бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 100 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Организация не переоценивает права пользования активами.

У Общества имеются договоры субаренды недвижимого имущества, по которым признано ППА и обязательства по аренде. Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам, за отчетный период отражены по строке 2330 Отчета о финансовых результатах за 2025 года в составе процентов к уплате:

Наименование показателя	ООО «Управляющая компания ДАРС», договор субаренды б/н от 29.09.2021 г.	Сити Сентер Инвестмент Б.В., Договор № ССИ- ТРК-NT-NA-01018 от 10.12.2024	Сити Сентер Инвестмент Б.В., Договор аренды б/н от 16.02.2024 г.
величина обязательства по аренде, тыс. руб.	58,81	998,28	118 538,89
в т. ч. долгосрочные обязательства (строка 1450 «Прочие обязательства»)	4,84	677,0	53 068,66
краткосрочные обязательства (строка 1550 «Прочие обязательства»)	49,6	127,8	47 713,60
проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам	4,34	193,57	17 756,34
Срок полезного использования ППА	До 31.12.2026	До 31.12.2027	До 30.06.2027

Информация о наличии и движении полученных в аренду основных средств, а также движении долгосрочной и краткосрочной кредиторской задолженности в части арендных платежей подробно представлена в таблицах - Пояснении 2 «Основные средства» и Пояснении 6.1 «Наличие и движение обязательств» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2025 г.

Организацией проведена оценка обесценения основных средств и прав пользования активами на 31.12.2025 г. По результатам такой оценки, условия формирования резерва под обесценение основных средств и прав пользования активами не требуется.

11. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ, ОТРАЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в денежные средства и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Денежными эквивалентами для целей составления отчета о движении денежных средств признаются: депозиты до востребования и депозиты со сроком размещения 92 (девяносто два) дня и менее.

Общество отражает в составе денежных средств и денежных эквивалентов остатки денежных средств на расчетных счетах.

В отчете о движении денежных средств суммы НДС отражена свернуто. Сумма НДС отражена в составе показателя строки 4129 "прочие платежи".

В состав прочих поступлений, строка 4119 в Отчете о движении денежных средств, вошли следующие расчеты:

Наименование показателя	На 31.12.2025 тыс. руб.	На 31.12.2024 тыс. руб.
Возврат беспроцентных займов	673 379	1 182 090
Овернайт	9 397	2 855
Поступление денежных средств за оказание услуг	-	206 002
Возврат ошибочно перечисленных средств	-	45 900
Прочее	160	78
Итого:	682 936	1 436 924

В состав прочих платежей, строка 4129 в Отчете о движении денежных средств, вошли следующие расчеты:

Наименование показателя	На 31.12.2025 тыс. руб.	На 31.12.2024 тыс. руб.
Предоставление займов	45 150	1 111 678
Погашение обязательств по соглашениям о переводе долга	11 994	104 031
Выдача подотчетных сумм	1 400	795
Благотворительность	1 000	700
Расходы на услуги банков	881	322
НДС (свернуто)	11 687	11 918
Прочее	1 812	72 175
Итого:	73 924	1 301 619

Общество в отчете о движении денежных средств включает суммы страховых взносов и НДФЛ, зачтенные с ЕНС в соответствии с представленными уведомлениями об исчисленных суммах налогов, авансовых платежей по налогам, сборов, страховым взносам за отчетный период, в данные по строке 4122 «в связи с оплатой труда работников».

Денежные средства, отраженные по строке 1250 Баланса, включают в себя:

Наименование показателя	На 31.12.2025 тыс. руб.	На 31.12.2024 тыс. руб.	На 31.12.2023 тыс. руб.
Денежные средства на расчетном счете	9 958	85 196	1 865

12. УЧЕТ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Финансовые вложения при принятии к учету оцениваются по фактическим затратам на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ о налогах и сборах).

Финансовые вложения при первоначальном признании принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, с учетом всех расходов, непосредственно связанных с их приобретением.

Первоначальная стоимость финансовых вложений, по которой они приняты к бухгалтерскому учету, может изменяться в случаях последующей оценки.

По состоянию на 31 декабря каждого отчетного года, при наличии признаков обесценения финансовых вложений, проводится проверка на обесценение активов, по которым не определяется рыночная стоимость, и при необходимости в бухгалтерском учете начисляется резерв под обесценение финансовых вложений в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений». Резерв формируется в том случае, если в результате проведенной проверки подтверждается устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений ниже величины экономических выгод, которые Общество рассчитывает получить от данных финансовых вложений.

Структура финансовых вложений Общества:

	На 31.12.2025 г., тыс. руб.	На 31.12.2024 г., тыс. руб.
Взнос в уставный капитал дочерних компаний	1 234 172	1 234 120
Займы предоставленные долгосрочные	6 207 020	2 977 073
Прочее	807	877
Займы предоставленные краткосрочные	933 315	540 109
ИТОГО:	8 375 314	4 752 179

В результате проведенного анализа наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2025 года, Общество не выявило признаков снижения стоимости финансовых вложений. В связи с этим, в течение отчетного периода резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

Информация о наличии и движении финансовых вложений подробно представлена в таблице 3.1

«Наличие и движение финансовых вложений» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2025 г.

13. ЭМИССИОННЫЕ ЦЕННЫЕ БУМАГИ. ЦФА

Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС» - российский организатор торговли, включивший ценные бумаги эмитента ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ» в список ценных бумаг, допущенных к организованным торгам для заключения договоров купли-продажи.

Идентификационные признаки ценных бумаг эмитента, которые включены российским организатором торговли в список ценных бумаг, допущенных к организованным торгам для заключения договоров купли-продажи (включены российской биржей в котировальный список): биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные с централизованным учетом прав серии 001P, размещаемые по открытой подписке в рамках Программы биржевых облигаций серии 001P, имеющих регистрационные номера выпуска ценных бумаг:

Облигации с регистрационным номером 4B02-01-00109-L-001P имеют номинальную стоимость (для акций и облигаций) каждой ценной бумаги 1 000 (Одна тысяча) рублей

Дата фактического начала размещения ценных бумаг (дата совершения первой сделки, направленной на отчуждение ценных бумаг первому владельцу): 07.09.2023.

Количество фактически размещенных ценных бумаг: 1 000 000 (Один миллион) штук.

Начисленные доходы по эмиссионным ценным бумагам эмитента

Единоличным исполнительным органом — Генеральным директором ООО «ДАРС-Девелопмент» «04» сентября 2023 года (Приказ № 26 от 04.09.2023). принято решение об установлении ставок купонных периодов биржевых облигаций и о выплате (об объявлении) дивидендов по акциям эмитента:

- Установить ставку 1 (первого) купонного периода Биржевых облигаций в размере 15,00% (Пятнадцать 00/100) процентов годовых, что соответствует величине купонного дохода за 1 (первый) купонный период в размере 37 рублей 40 копеек (Тридцать семь рублей 40 копеек) на одну Биржевую облигацию.

- Отчетный (купонный) период (год; 3, 6, 9 месяцев года; иной период)

даты начала и окончания купонного периода), за который начислены (объявлены) доходы по ценным бумагам эмитента:

1-й купонный период с 07.09.2023 по 07.12.2023 г.;

2-й купонный период с 07.12.2023 по 07.03.2024 г.;

3-й купонный период с 07.03.2024 по 06.06.2024 г.;

4-й купонный период с 06.06.2024 по 05.09.2024 г.;

5-й купонный период с 05.09.2024 по 05.12.2024 г.;

6-й купонный период с 05.12.2024 по 06.03.2025 г.;

7-й купонный период с 06.03.2025 по 05.06.2025 г.;

8-й купонный период с 05.06.2025 по 04.09.2025 г.

Форма выплаты доходов по ценным бумагам эмитента (денежные средства, иное имущество): денежные средства.

Облигации с регистрационным номером 4B02-02-00109-L-001P имеют номинальную стоимость (для акций и облигаций) каждой ценной бумаги 1 000 (Одна тысяча) рублей

Дата фактического начала размещения ценных бумаг (дата совершения первой сделки, направленной на отчуждение ценных бумаг первому владельцу): 19.04.2024 г.

Количество фактически размещенных ценных бумаг: 1 000 000 (Один миллион) штук.

Начисленные доходы по эмиссионным ценным бумагам эмитента

Принято решение об установлении ставок купонных периодов биржевых облигаций и о выплате (об объявлении) дивидендов по акциям эмитента:

- Ставка 1 (первого) купонного периода Биржевых облигаций установлена в размере 17,50% годовых, что соответствует величине купонного дохода за 1 (первый) купонный период в размере 43 руб. 63 коп. (Сорок три рубля 63 копейки) на одну Биржевую облигацию.

- Отчетный (купонный) период (год; 3, 6, 9 месяцев года; иной период)

даты начала и окончания купонного периода), за который начислены (объявлены) доходы по ценным бумагам эмитента:

1-й купонный период с 19.04.2024 по 19.07.2024 г.;

2-й купонный период с 19.07.2024 по 18.10.2024 г.;

3-й купонный период с 18.10.2024 по 17.01.2025 г.;

4-й купонный период с 17.01.2025 по 18.04.2025 г.;

5-й купонный период с 18.04.2025 по 18.07.2025 г.;

6-й купонный период с 18.07.2025 по 17.10.2025 г.;

7-й купонный период с 17.10.2025 по 16.01.2026 г.;

8-й купонный период с 16.01.2026 по 17.04.2026 г.

Форма выплаты доходов по ценным бумагам эмитента (денежные средства, иное имущество): денежные средства.

Дата, в которую обязанность по выплате доходов по ценным бумагам эмитента (процентов (купонного дохода) по облигациям) должна быть исполнена, а если обязанность по выплате доходов по ценным бумагам должна быть исполнена эмитентом в течение определенного срока (периода времени):

Первый купонный период 19.07.2024 г.;

Второй купонный период 18.10.2024 г.;

Третий купонный период 17.01.2025 г.;

Четвертый купонный период 18.04.2025 г.;

Пятый купонный период 18.07.2025 г.;

Шестой купонный период 17.10.2025 г.;

Седьмой купонный период 16.01.2026 г.;

Восьмой купонный период 17.04.2026 г.

Облигации с регистрационным номером 4B02-03-00109-L-001P имеют номинальную стоимость (для акций и облигаций) каждой ценной бумаги 1 000 (Одна тысяча) рублей

Дата фактического начала размещения ценных бумаг (дата совершения первой сделки, направленной на отчуждение ценных бумаг первому владельцу): 08.04.2025 г.

Количество фактически размещенных ценных бумаг: 1 000 000 (Один миллион) штук.

Начисленные доходы по эмиссионным ценным бумагам эмитента

Принято решение об установлении ставок купонных периодов биржевых облигаций и о выплате (объявлении) дивидендов по акциям эмитента:

- Ставка 1 (первого) купонного периода Биржевых облигаций установлена в размере 26 % годовых, что соответствует величине купонного дохода за 1 (первый) купонный период в размере 21 руб. 37 коп. (Двадцать один рубль 37 копеек) на одну Биржевую облигацию.

- Отчетный (купонный) период (год; 3, 6, 9 месяцев года; иной период) даты начала и окончания купонного периода), за который начислены (объявлены) доходы по ценным бумагам эмитента:

1-й купонный период с 08.04.2025 по 08.05.2025 г.;

2-й купонный период с 08.05.2025 по 07.06.2025 г.;

3-й купонный период с 07.06.2025 по 07.07.2025 г.;

4-й купонный период с 07.07.2025 по 06.08.2025 г.;

5-й купонный период с 06.08.2025 по 05.09.2025 г.;

6-й купонный период с 05.09.2025 по 05.10.2025 г.;

7-й купонный период с 05.10.2025 по 04.11.2025 г.;

8-й купонный период с 04.11.2025 по 04.12.2025 г.;

9-й купонный период с 04.12.2025 по 03.01.2026 г.;

10-й купонный период с 03.01.2026 по 02.02.2026 г.;

11-й купонный период с 02.02.2026 по 04.03.2026 г.;

12-й купонный период с 04.03.2026 по 03.04.2026 г.;

13-й купонный период с 03.04.2026 по 03.05.2026 г.;

14-й купонный период с 03.05.2026 по 02.06.2026 г.;

15-й купонный период с 02.06.2026 по 02.07.2026 г.;

16-й купонный период с 02.07.2026 по 01.08.2026 г.;

17-й купонный период с 01.08.2026 по 31.08.2026 г.;

18-й купонный период с 31.08.2026 по 30.09.2026 г.

Форма выплаты доходов по ценным бумагам эмитента (денежные средства, иное имущество): денежные средства.

Дата, в которую обязанность по выплате доходов по ценным бумагам эмитента (процентов (купонного дохода) по облигациям) должна быть исполнена, а если обязанность по выплате доходов по ценным бумагам должна быть исполнена эмитентом в течение определенного срока (периода времени):

Купонный доход по 1-му купонному периоду - 08.05.2025 г.;

Купонный доход по 2-му купонному периоду - 07.06.2025 г.;

Купонный доход по 3-му купонному периоду - 07.07.2025 г.;

Купонный доход по 4-му купонному периоду - 06.08.2025 г.;

Купонный доход по 5-му купонному периоду - 05.09.2025 г.;

Купонный доход по 6-му купонному периоду - 05.10.2025 г.;

Купонный доход по 7-му купонному периоду - 04.11.2025 г.;

Купонный доход по 8-му купонному периоду - 04.12.2025 г.;

Купонный доход по 9-му купонному периоду - 03.01.2026 г.;

Купонный доход по 10-му купонному периоду - 02.02.2026 г.;

Купонный доход по 11-му купонному периоду - 04.03.2026 г.;

Купонный доход по 12-му купонному периоду - 03.04.2026 г.;

Купонный доход по 13-му купонному периоду - 03.05.2026 г.;
Купонный доход по 14-му купонному периоду - 02.06.2026 г.;
Купонный доход по 15-му купонному периоду - 02.07.2026 г.;
Купонный доход по 16-му купонному периоду - 01.08.2026 г.;
Купонный доход по 17-му купонному периоду - 31.08.2026 г.;
Купонный доход по 18-му купонному периоду - 30.09.2026 г.

Цифровые финансовые активы

1. По решению о выпуске цифровых финансовых активов № 1 от 24.07.2024 г. ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ» в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 259-ФЗ «О цифровых финансовых активах, цифровой валюте и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», выступило эмитентом ЦФА (цифровых финансовых активов).

Оператор информационной системы - Общество с ограниченной ответственностью «Атомайз», ОГРН 1207700427714, зарегистрированное по адресу 123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, дом 12, помещение. 2/59.

Количество выпускаемых ЦФА составляет: 1 (одна) штука.

Каждый ЦФА имеет фиксированную номинальную стоимость в размере 300 000 000 (триста миллионов) рублей Российской Федерации. Цена приобретения 1 (одного) ЦФА равна 99,70% от номинальной стоимости ЦФА, указанной в п. 5.3 Решения, что составляет 299 100 000 (Двести девяносто девять миллионов сто тысяч) рублей Российской Федерации. Оплата выпускаемых ЦФА осуществляется денежными средствами в рублях Российской Федерации с использованием Номинального счета в порядке, предусмотренном Правилами информационной системы.

Дробление ЦФА не предусмотрено.

Дата и время начала размещения выпускаемых ЦФА: прием заявок на приобретение выпускаемых ЦФА начинается в 20:30 по московскому времени 24 июля 2024 г.

Дата и время окончания приема заявок на приобретение выпускаемых ЦФА: 21:30 по московскому времени 24 июля 2024 г.

Периодической выплатой по ЦФА является сумма процентов, начисляемых за каждый процентный период в виде процентов от номинальной стоимости ЦФА.

Количество процентных периодов по ЦФА: 2 (два):

Процентный период	Сумма процентов, тыс. руб.
С 24.07.2024 по 22.10.2024	16 098,36
С 22.10.2024 по 20.01.2025	18 002,81

20.01.2025 г. ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ» произвело перечисление денежных средств Оператору информационной системы – Обществу с ограниченной ответственностью «Атомайз» в погашение имеющегося цифрового финансового актива в сумме 300 млн. руб.

2. По решению о выпуске цифровых финансовых активов № 1 от 16.06.2025 г. ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ» в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 259-ФЗ «О цифровых финансовых активах, цифровой валюте и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», выступило эмитентом ЦФА (цифровых финансовых активов).

Оператор информационной системы – ПАО «СПБ Биржа», ОГРН 1097800000440, ИНН 7801268965.

Количество выпускаемых ЦФА составляет: 500 000 (Пятьсот тысяч) штука.

Каждый ЦФА имеет фиксированную номинальную стоимость в размере 1000 (Одна тысяча) рублей Российской Федерации.

Дата и время начала размещения выпускаемых ЦФА: прием заявок на приобретение выпускаемых ЦФА 18. июня 2025 г.

Дата погашения ЦФА 16 декабря 2025 г.

Периодической выплатой по ЦФА является сумма процентов, начисляемых за каждый процентный период в виде процентов от номинальной стоимости ЦФА. Размер периодической выплаты рассчитывается из процентной ставки годовых равной 26,25%.

Количество процентных периодов по ЦФА 6 (шесть):

1 расчетный период (равен 30 дней) с 19.06.2025 по 19.07.2025 г.;

2 расчетный период (равен 30 дней) с 19.07.2025 по 18.08.2025 г.;

3 расчетный период (равен 30 дней) с 18.08.2025 по 17.09.2025 г.;

4 расчетный период (равен 30 дней) с 17.09.2025 по 17.10.2025 г.;

5 расчетный период (равен 30 дней) с 17.10.2025 по 16.11.2025 г.;

6 расчетный период (равен 30 дней) с 16.11.2025 по 16.12.2025 г.

3. По решению о выпуске цифровых финансовых активов № DARS-1-DTPF-022026-00001 от 14.08.2025 г. ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ» в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 259-ФЗ «О цифровых финансовых активах, цифровой валюте и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», выступило эмитентом ЦФА (цифровых финансовых активов).

Оператор информационной системы – АО «АЛЬФА-БАНК», ОГРН 1027700067328, ИНН 7728168971.

Количество выпускаемых ЦФА составляет: 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) штука.

Каждый ЦФА имеет фиксированную номинальную стоимость в размере 1000 (Одна тысяча) рублей Российской Федерации.

Дата и время начала размещения выпускаемых ЦФА: прием заявок на приобретение выпускаемых ЦФА 14 августа 2025 г.

Дата погашения ЦФА 13 февраля 2026 г.

Периодической выплатой по ЦФА является сумма процентов, начисляемых за каждый процентный период в виде процентов от номинальной стоимости ЦФА. Размер периодической выплаты рассчитывается из процентной ставки годовых равной 20 %.

Количество процентных периодов по ЦФА 2 (два):

1 расчетный период (равен 92 дней) с 14.08.2025 по 14.11.2025 г.;

2 расчетный период (равен 91 день) с 14.11.2025 по 13.02.2026 г.;

4. По решению о выпуске цифровых финансовых активов № DARS-1-DTPB-022026-00002 от 14.08.2025 г. ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ» в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 259-ФЗ «О цифровых финансовых активах, цифровой валюте и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», выступило эмитентом ЦФА (цифровых финансовых активов).

Оператор информационной системы – АО «АЛЬФА-БАНК», ОГРН 1027700067328, ИНН 7728168971.

Количество выпускаемых ЦФА составляет: 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) штука.

Каждый ЦФА имеет фиксированную номинальную стоимость в размере 1000 (Одна тысяча) рублей Российской Федерации.

Дата и время начала размещения выпускаемых ЦФА: прием заявок на приобретение выпускаемых ЦФА 15 августа 2025 г.

Дата погашения ЦФА 18 февраля 2026 г.

Периодической выплатой по ЦФА является сумма процентов, начисляемых за каждый процентный период в виде процентов от номинальной стоимости ЦФА. Размер периодической выплаты рассчитывается из процентной ставки годовых равной 21,5 %.

Количество процентных периодов по ЦФА 2 (шесть):

1 расчетный период (равен 31 день) с 18.08.2025 по 18.09.2025 г.;

2 расчетный период (равен 32 дня) с 18.09.2025 по 20.10.2025 г.;

3 расчетный период (равен 29 дней) с 20.10.2025 по 18.11.2025 г.;

4 расчетный период (равен 30 дней) с 18.11.2025 по 18.12.2025 г.;

5 расчетный период (равен 32 дня) с 18.12.2025 по 19.01.2026 г.;

6 расчетный период (равен 30 дней) с 19.01.2025 по 18.02.2026 г.;

5. По решению о выпуске цифровых финансовых активов № 1 от 16.06.2025 г. ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ» в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 259-ФЗ «О цифровых финансовых активах, цифровой валюте и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», выступило эмитентом ЦФА (цифровых финансовых активов).

Оператор информационной системы – ПАО «СПБ Биржа», ОГРН 1097800000440, ИНН 7801268965.

Количество выпускаемых ЦФА составляет: 500 000 (Пятьсот тысяч) штука.

Каждый ЦФА имеет фиксированную номинальную стоимость в размере 1000 (Одна тысяча) рублей Российской Федерации.

Дата и время начала размещения выпускаемых ЦФА: прием заявок на приобретение выпускаемых ЦФА 1 сентября 2025 г.

Дата погашения ЦФА 01 декабря 2025 г.

Периодической выплатой по ЦФА является сумма процентов, начисляемых за каждый процентный период в виде процентов от номинальной стоимости ЦФА. Размер периодической выплаты рассчитывается из процентной ставки годовых равной 22,00%.

Количество процентных периодов по ЦФА 1 (один):

1 расчетный период (равен 91 день) с 01.09.2025 по 01.12.2025 г.

14. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Налог на добавленную стоимость, который в последствии может быть предъявлен к вычету из бюджета в соответствии с нормами Налогового кодекса РФ, признается и раскрывается в бухгалтерском балансе Общества в составе показателя «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям».

Сомнительной признается задолженность, если:

- должник не исполнил обязательство вовремя;
- долг не обеспечен залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией;
- у должника значительные финансовые затруднения;
- в отношении должника возбудили процедуру банкротства.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности (строка 1230 баланса) представлена в таблице 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2025 год.

15. ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО КРЕДИТАМ И ЗАЙМАМ, КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.

Расшифровка строк 1410 и 1510 «Заемные средства», а также строки 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса Общества подробно представлена в таблице 8.1 «Наличие и движение обязательств» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2025 год.

Заемные средства на 31.12.2025 г.

№ п/п	Группа контрагентов-кредиторов	Срок возврата (диапазон)	Остаток задолженности, тыс. руб.	Остаток задолженности по процентам, тыс. руб.	Диапазон ставок (%)
Долгосрочные заемные средства					
1	Займы от связанных сторон	03.10.2028-10.10.2035	1 848 839	11 570	0%-19,09%
2	Займы от третьих лиц	31.12.2028-01.03.2033	799 404	176 917	0%-25%
Итого			2 648 243	188 487	
Краткосрочные заемные средства					
1	Займы от связанных сторон	31.03.2026-31.12.2026	1 229 222	24 701	3%-17%
2	Займы от третьих лиц	26.01.2026-31.12.2026	3 232 714	64 911	0%-25%
3	Облигационные займы и ЦФА	13.02.2026-30.09.2026	2 500 000	44 313	17,5%-26%
Итого			6 961 936	133 925	

Заемные средства на 31.12.2024 г.

№ п/п	Группа контрагентов-кредиторов	Срок возврата (диапазон)	Остаток задолженности, тыс. руб.	Остаток задолженности по процентам, тыс. руб.	Диапазон ставок (%)
Долгосрочные заемные средства					
1	Займы от связанных сторон	31.08.2026-24.12.2034	2 943 712	7 975	0%-14%
2	Облигационные займы и ЦФА	17.04.2026	1 000 000	-	17,50%
Итого			3 943 712	7 975	

Краткосрочные заемные средства					
1	Займы от связанных сторон	10.11.2025-28.12.2025	1 314 590	46 940	2,7%-23%
2	Облигационные займы и ЦФА	17.01.2025-04.09.2025	1 300 000	60 140	15%-24,5%
Итого			2 614 590	107 080	

По строке 1510 «Заемные средства» раздела V «Краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса отражены полученные займы и проценты по долгосрочным займам:

Обязательства	На 31.12.2025 г., тыс. руб.	На 31.12.2024 г., тыс. руб.
Займы краткосрочные полученные	6 961 636	2 614 590
Проценты к уплате по займам	133 925	107 080
ИТОГО	7 095 861	2 721 670

Строка 1520 «Кредиторская задолженность» раздела V «Краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса содержит данные:

Обязательства	На 31.12.2025 г., тыс. руб.	На 31.12.2024 г., тыс. руб.
Задолженность поставщикам	2 772	3 199
Расчеты по налогам и взносам	545	770
Расчеты с покупателями и заказчиками	6	-
Расчеты с подотчетными лицами	50	-
Задолженность перед персоналом по оплате труда	-	1 554
Прочее	151	59 478
ИТОГО	3 524	65 001

16. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Общество создает резерв предстоящих расходов на оплату очередных (ежегодных) отпусков работников общества, который отражается как оценочное обязательство.

Оценочные обязательства признаются в бухгалтерском учете и отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов (счет 96).

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов на обязательное социальное страхование. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.

Расшифровка строки 1540 «Оценочные обязательства» бухгалтерского баланса Общества подробно представлена в таблице 6.2 «Оценочные обязательства» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2025 год.

17. ДОХОДЫ

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности (далее - выручка);
- прочие доходы.

Доходами Общества являются доходы от участия в других организациях. В качестве прочих доходов в Отчете о финансовых результатах отражены проценты от предоставления займов в основном дочерним организациям.

К прочим доходам относятся:

- доходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции
- восстановление оценочных резервов
- штрафы к получению

В отчете о финансовых результатах следующие виды прочих доходов и расходов показываются развернуто:

- 1) отчисления в оценочные резервы и доходы в виде сумм восстановленных оценочных резервов;
- 2) расходы на резервы по оценочным обязательствам и доходы в виде сумм восстановленных резервов по оценочным обязательствам;
- 3) доходы и расходы от выбытия основных средств.

Структура прочих доходов и процентов к получению Общества:

Вид деятельности	2025 г., сумма, тыс. руб.	2024 г., сумма, тыс. руб.
Передача помещений в субаренду	78 307	35 799
Деятельность по переуступке прав	70	7 036
Передача права на использование Товарного знака DARS	720	360
Оценочные обязательства	463	-

Вид деятельности	2025 г., сумма, тыс. руб.	2024 г., сумма, тыс. руб.
Проценты к получению	1 163 235	521 294

18. СЕБЕСТОИМОСТЬ, КОММЕРЧЕСКИЕ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

В составе расходов отчетного периода признается стоимость реализованных работ (услуг). Управленческими расходами (счет 26 «Общехозяйственные расходы») признаются расходы на нужды управления и другие общехозяйственные затраты, не связанные непосредственно с производственным процессом и обусловленные административной и управленческой деятельностью Общества.

К управленческим расходам относятся:

- административно-управленческие расходы;
- расходы на содержание административного персонала, не связанного с производственным процессом;
- амортизационные отчисления и расходы на ремонт основных средств управленческого и общехозяйственного назначения;
- расходы по оплате информационных, аудиторских и консультационных услуг;
- налог на имущество и другие аналогичные налоги и платежи;
- другие аналогичные по назначению расходы.

Раскрытие информации по строке 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах Общества в поэлементном составе затрат отчетного и предшествующего периода представлено в таблице 8 «Расходы по обычным видам деятельности» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2025 года.

К прочим расходам относятся:

- Расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции
- Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями
- Резерв по сомнительным долгам, резерв под обесценение финансовых вложений
- Штрафы к уплате

Прочие расходы	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Расходы по приобретению недвижимости, реализованной по договорам уступки	-	7 036
Расходы по аренде (основная часть, содержание здания и переменная часть)	24 299	31 154
Расходы на госпошлину	89	206
Расчетно-кассовое банковское обслуживание	881	322
Штрафы, пени, неустойки	1 247	54
НДС по приобретенным услугам и материальным ценностям, учтенный в стоимости	-	1 989
Списание НДС, не подтвержденного счетом-фактурой поставщика	292	-

Прочие расходы	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Расходы, связанные с выпуском, обслуживанием эмиссии облигаций и цифровых финансовых активов	37 381	34 509
Исправление прошлых лет, ретроспективный пересчет (По Решению №3 от 26.12.2023 вклад в имущество)	-	703 045
Прочие затраты	71 418	1 065
<i>Итого прочие расходы</i>	<i>135 607</i>	<i>779 380</i>
Управленческие расходы	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Материалы	1 598	44
Затраты на оплату труда	49 916	41 586
Отчисления на социальные нужды	7 727	6 405
Амортизационные отчисления	-	209
Прочие затраты	16 997	11 104
Консультационные и аудиторские услуги	17 570	5 333
Аренда офиса	211	99
Командировочные расходы	7 894	3 532
Программное обеспечение, видеонаблюдение	14 564	18 210
<i>Итого управленческие расходы</i>	<i>116 477</i>	<i>86 522</i>

	2025 год, тыс. руб.	2024 год, тыс. руб.
Проценты к уплате		
ПРОЦЕНТЫ к уплате по займам полученным	736 408	93 108
Расходы по облигациям и ЦФА	236 628	302 824
Процентные расходы по арендованному имуществу	23 097	10 673
Итого	996 133	406 605

19. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ И ИНЫЕ АНАЛОГИЧНЫЕ ПЛАТЕЖИ

Расчет налога на прибыль осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учёт расчётов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02 от 19.11.2001. Налоговый учет по налогу на прибыль Общество осуществляло в соответствии с главой 25 Налогового Кодекса РФ «Налог на прибыль организаций».

Показатель	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	820 078	(294 018)
Изменение отложенных налоговых активов	(23 537)	34 835
Условный доход/расход по налогу на прибыль	(205 020)	58 803
Постоянный налоговый расход	221 373	140 616
Изменение отложенных налоговых обязательств	16 699	(44 104)
Ставка налога на прибыль	25%	20%
Налог на прибыль	(1 773)	(831)

В связи с изменением ставки налога на прибыль с 2025 года на 31.12.2024 г. произведен пересчет отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств по ставке 25 процентов.

Информация о постоянных и временных разниах отражается на основании первичных учетных документов на счетах бухгалтерского учета.

В бухгалтерском балансе сумма отложенных налоговых активов и обязательств показывается развернуто. Определение текущего налога на прибыль определяется на основании данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 ПБУ 18/02.

При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль. Ставка налога на прибыль в 2025 г. применяется 25%.

20. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УРОВНЕ СУЩЕСТВЕННОСТИ

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период составляет сумму по определенной статье отчетности, отношение которой к общему итогу соответствующих данных (группы соответствующих статей) за отчетный год составляет не менее 5 процентов.

Существенная ошибка предшествующего отчетного периода, выявленная после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в текущем отчетном периоде. При этом корреспондирующим счетом в записях является счет учета нераспределенной прибыли (непокрытого убытка).

Путем пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за отчетные периоды, отраженные в бухгалтерской отчетности организации за текущий отчетный год, за исключением случаев, когда невозможно установить связь этой ошибки с конкретным периодом либо невозможно определить влияние этой ошибки накопительным итогом в отношении всех предшествующих отчетных периодов.

Если влияние существенной ошибки оценить невозможно, то в пояснениях к отчетности указываются причины этого (например, многочисленные расчеты), период, начиная с которого внесены исправления, а также приводится способ исправления.

В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 10 % и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

21. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УСЛОВНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ, УСЛОВНЫХ АКТИВАХ И ОЦЕНОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ.

Информация об оценочных обязательствах, отраженных по строке 1540 бухгалтерского баланса, представлена в таблице 8.3 «Оценочные обязательства» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2025 год.

Условных активов у общества нет.

Информация об выданных и полученных обеспечениях представлена в таблице 9 «Обеспечение обязательств». В 2025 г. организация имела поручительства банкам под кредиты, оформленные на дочерние общества.

Организация, за которую предоставлено обеспечение	Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Номер кредитного договора, по которому выдано обеспечение	Вид обеспечения (аваль, залог, поручительство, гарантия, др. забалансовые обязательства)	Стоимость обеспечения по договору	Остаток задолженности на отчетную дату	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
Название	Название						
ООО "СЗ Аквилон"	ПАО Сбербанк	540F010X6MF-001	залог	100	100	24.09.2024	28.09.2029
ООО "СЗ Аквилон"	ПАО Сбербанк	540F00M93-002	залог			25.08.2023	31.12.2029
ООО "СЗ Атлант 27"	ДОМ.РФ	90-391/КЛ-24	залог	10	10	27.11.2024	31.03.2028
ООО "СЗ Атлант 27"	ДОМ.РФ	90-068-КЛ-25	залог			15.05.2025	31.03.2028
ООО "СЗ ДАЛЬНЕВО СТОЧНЫЙ"	ПАО Сбербанк	540F0189RMF-001	залог	5	5	31.07.2025	26.06.2030
ООО "СЗ ДАЛЬНЕВО СТОЧНЫЙ"	ПАО Сбербанк	540F01DG6MF-001	залог			29.10.2025	26.12.2031
ООО "СЗ Дарс-Восток"	ДОМ.РФ	90-289/КЛ-23	залог	10	10	03.10.2023	28.12.2029
ООО "СЗ ИГ ОСНОВА"	ПАО Сбербанк	540F01D5EMF-001	залог	25	10	03.09.2025	26.12.2030
ООО "СЗ Правда"	ДОМ.РФ	90-352/КЛ-24	залог	10	10	02.08.2024	31.03.2031
ООО "СЗ ПРОЕКТ-У"	ПАО Сбербанк	540F01E37MF-001	залог	5	5	06.10.2025	26.03.2031
ООО "СЗ Рент-Сервис"	ВТБ	№СНЛ/182224-401587	залог	10	10	12.07.2024	30.09.2030

Организация, за которую предоставлено обеспечение	Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Номер кредитного договора, по которому выдано обеспечение	Вид обеспечения (аваль, залог, поручительство, гарантия, др. забалансовые обязательства)	Стоимость обеспечения по договору	Остаток задолженности на отчетную дату	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
Название	Название						
ООО "СЗ Стандарт-Инвест"	ВТБ	№СНЛ/182224-453600	залог	150 010	150 010	07.08.2024	31.12.2030
ООО "СЗ Стандарт-Инвест"	ВТБ	№СНЛ/182224-191544	залог			04.04.2024	30.09.2030
ООО "СЗ СТК"	ПАО Сбербанк	540F016AFMF-003	залог	10	10	14.05.2025	26.09.2030
ООО "СЗ СТК"	ПАО Сбербанк	540F016AFMF-002	залог			14.05.2025	26.09.2030
ООО "СЗ Туранстрой"	ПАО Сбербанк	540F01GP9MF-001	залог	43	43	25.12.2025	26.09.2033
ООО СЗ Арт-Девелопмент	ДОМ.РФ	90-180/КЛ-22	залог	10	10	13.09.2022	29.06.2028
ООО СЗ Дарс-Хабаровск	ПАО Сбербанк	540F016NH2L ZMF-001	залог	10	10	25.02.2025	26.03.2030
ООО СЗ Дарс-Хабаровск	ПАО Сбербанк	540F01G3FMF-002	залог			25.12.2025	26.03.2030
ООО СЗ ЭКО-Механика / ООО СЗ ЭкоСити	ПАО Сбербанк	540F010IWMF-001	залог	893 730	893 730	12.09.2024	26.03.2027
	ПАО Сбербанк	540F00VOT-006	залог			10.06.2024	29.12.2029
	ПАО Сбербанк	540F01ACK2L Z-001	залог			17.06.2025	16.12.2029
ООО "Дарс-Реновация"	ДОМ.РФ	49091	Поручительство	5 500 000	3 522 508	12.08.2022	11.08.2030
ООО "СЗ Аквилон"	ПАО Сбербанк	540F010X6MF-001	Поручительство	667 328	250 405	20.09.2024	26.12.2030
ООО "СЗ Аквилон"	ПАО Сбербанк	540F00M93-002	Поручительство	82 064	59 574	24.08.2023	31.12.2029
ООО "СЗ Атлант 27"	ДОМ.РФ	90-391/КЛ-24	Поручительство	2 088 565	2 002 103	19.08.2024	31.03.2031
ООО "СЗ Атлант 27"	ДОМ.РФ	90-068-КЛ-25	Поручительство	867 728	394 123	28.04.2025	31.03.2031
ООО "СЗ Вега"	ВТБ	№ СНЛ/182225-615392	Поручительство	17 239 959	3 765 391	11.11.2025	13.04.2035
ООО "СЗ ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ"	ПАО Сбербанк	540F01DG6MF-001	Поручительство	1 368 520	360	01.11.2025	26.12.2031
ООО "СЗ Дарс-Восток"	ДОМ.РФ	90-289/КЛ-23	Поручительство	9 819 484	3 301 440	27.09.2023	28.12.2029
ООО "СЗ Дарс-Реновация"	ВТБ	IGR24/ULBR/2319	Поручительство	525 200	525 200	11.07.2024	13.11.2031
ООО "СЗ ИГ ОСНОВА"	ПАО Сбербанк	540F01D5EMF-001	Поручительство	830 087	194 481	26.08.2025	26.12.2030
ООО "СЗ Кольская"	ВТБ	№СНЛ/182225-372231	Поручительство	5 546 372	1 460 316	17.07.2025	11.02.2034
ООО "СЗ Правда"	ДОМ.РФ	90-352/КЛ-24	Поручительство	7 285 063	462 726	24.07.2024	31.03.2034
ООО "СЗ ПРОЕКТ-У"	ПАО Сбербанк	540F01E37MF-001	Поручительство	1 002 455	648 364	29.09.2025	26.03.2031

Организация, за которую предоставлено обеспечение	Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Номер кредитного договора, по которому выдано обеспечение	Вид обеспечения (аваль, залог, поручительство, гарантия, др. забалансовые обязательства)	Стоимость обеспечения по договору	Остаток задолженности на отчетную дату	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
Название	Название						
ООО "СЗ Рент-Сервис"	ВТБ	№СНЛ/182224-401587	Поручительство	639 610	18 353	12.07.2024	30.09.2030
ООО "СЗ Рент-Сервис"	ПАО Сбербанк	540F015GRMF-001	Поручительство	736 265	415 246	29.01.2025	26.03.2030
ООО "СЗ Рент-Сервис"	ПАО Сбербанк	540F015GRMF-002	Поручительство	541 972	92 187	29.01.2025	26.06.2029
ООО "СЗ Рент-Сервис"	ПАО Сбербанк	540F01CW2MF-001	Поручительство	801 988	400 099	20.08.2025	26.06.2030
ООО "СЗ Рент-Сервис"	ПАО Сбербанк	540F01FKLMF-003	Поручительство	183 056	60 415	24.11.2025	26.09.2030
ООО "СЗ Рент-Сервис"	ПАО Сбербанк	540F01FKLMF-004	Поручительство	119 467	38 530	24.11.2025	26.09.2030
ООО "СЗ Рент-Сервис"	ПАО Сбербанк	540F01FKLMF-002	Поручительство	360 846	74 564	24.11.2025	26.09.2030
ООО "СЗ Рент-Сервис"	ПАО Сбербанк	540F01FKLMF-001	Поручительство	146 418	36 649	24.11.2025	26.09.2030
ООО "СЗ Рент-Сервис"	ПАО Сбербанк	540F01GFVMF-001	Поручительство	299 427	24 491	25.12.2025	26.03.2030
ООО "СЗ Рент-Сервис"	ПАО Сбербанк	540F01GFVMF-002	Поручительство	244 172	21 030	25.12.2025	26.09.2030
ООО "СЗ Рент-Сервис"	ПАО Сбербанк	540F01GFVMF-003	Поручительство	491 528	19 742	25.12.2025	26.12.2030
ООО "СЗ Стандарт-Инвест"	ВТБ	№СНЛ/182224-453600	Поручительство	1 223 251	579 168	07.08.2024	31.12.2030
ООО "СЗ Стандарт-Инвест"	ВТБ	№СНЛ/182224-191544	Поручительство	792 920	382 035	04.04.2024	30.09.2030
ООО "СЗ Стандарт-Инвест"	ПАО Сбербанк	540F0189RMF-001	Поручительство	1 004 929	666 006	24.04.2025	26.06.2030
ООО "СЗ Туранстрой"	ПАО Сбербанк	540F01GP9MF-001	Поручительство	1 514 493	38	25.12.2025	26.09.2033
ООО СЗ Арт-Девелопмент	ДОМ.РФ	90-180/КЛ-22	Поручительство	676 531	268 592	12.09.2022	29.06.2031
ООО СЗ Дарс-Хабаровск	ПАО Сбербанк	540F016NH2LZMF-001	Поручительство	1 044 729	729 545	20.02.2025	26.03.2030
ООО СЗ Дарс-Хабаровск	ПАО Сбербанк	540F01G3FMF-002	Поручительство	267 000	269 707	10.12.2025	26.03.2030
ООО СЗ Дарс-Хабаровск	ПАО Сбербанк	540F01G3FMF-001	Поручительство	260 005	189 287	11.12.2025	26.03.2030
ООО СЗ ЭКО-Механика	ПАО Сбербанк	540F010IWMF-001	Поручительство	831 536	598 464	12.09.2024	26.03.2030
ООО СЗ ЭКО-Механика (ЭкоСити)	ПАО Сбербанк	540F00VOT-006	Поручительство	773 612	883 775	07.06.2024	29.12.2029
ООО СЗ ЭКО-Механика (ЭкоСити)	ПАО Сбербанк	540F01ACK2LZ-001	Поручительство	120 000	131 485	05.06.2025	26.12.2029

Обществом получено поручительство Рябова Д.А на 31.12.2025 г. в сумме 1 037 808 тыс. руб., на 31.12.2024 638 054 тыс. руб.

Открытых судебных (незаконченных) процессов в отношении общества и исков общества нет.

Начисление и уплата налогов за отчетный год, и год, предшествующий отчетному представлены в таблице:

Вид налога/сбора	2025 г.		2024 г.	
	Начислено, тыс. руб.	Уплачено, тыс. руб.	Начислено, тыс. руб.	Уплачено, тыс. руб.
Налог на добавленную стоимость	-	26	26	-
Налог на прибыль	2 778	1 491	831	1 627
Налог на доходы физических лиц	7 824	8 058	5 942	5 731

22. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОПЕРАЦИЯМ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

С целью раскрытия информации по операциям Общества со связанными сторонами определены следующие связанные стороны:

Связанная сторона	Характер отношений (напр., доля владения, контроль СД, ид. р.)
Рябов Д.А.	Доля владения 99%, Бенефициарный владелец, Генеральный директор, Член совета директоров
Рябов А.И.	Доля владения 1%, Председатель совета директоров
Торутанов А.В.	Член совета директоров
Силантьева Д.В.	Член совета директоров
Носик А.К.	Член совета директоров
Грачевский М.Ю.	Член совета директоров
ООО «СЗ АРТДЕВЕЛОПМЕНТ»	Дочерняя организация, доля владения 100%
ООО «СЗ Рент-Сервис»	Дочерняя организация, доля владения 100%
ООО «ДАРС-Реновация»	Дочерняя организация, доля владения 100%
ООО «СЗ Альфа»	Дочерняя организация, доля владения 100% до 10.06.2025, 99% с 11.06.2025
ООО «СЗ ДАРС- Реновация»	Дочерняя организация, доля владения 100%
ООО «СЗ Комфортный»	Дочерняя организация, доля владения 100%
ООО «СЗ Надежный»	Дочерняя организация, доля владения 100%
ООО «СЗ Правда»	Дочерняя организация, доля владения 100%
ООО «СЗ Стандарт- Инвест»	Дочерняя организация, доля владения 100%
ООО «СЗ Аквилон»	Дочерняя организация, доля владения 100%
ООО «СЗ АктивИнвест»	Дочерняя организация, доля владения 100%
ООО «СЗ ИГ Основа»	Дочерняя организация, доля владения 100%
ООО «СЗ СТК»	Дочерняя организация, доля владения 100%
ООО «СЗ СтройАктив»	Дочерняя организация, доля владения 100%
ООО «СЗ Центр-Гарант»	Дочерняя организация, доля владения 100%
ООО «СЗ Эко-Град»	Дочерняя организация, доля владения 100%
ООО «СЗ Эко-Механика»	Дочерняя организация, доля владения 100%
ООО «СЗ ЭкоСити»	Дочерняя организация, доля владения 100% до 30.12.2025 (ликвидация путем реорганизации в форме присоединения к ООО «СЗ Эко-Механика»)
ООО «СЗ Атлант 27»	Дочерняя организация, доля владения 100%
ООО «СЗ Восточный»	Дочерняя организация, доля владения 100%
ООО «СЗ Дальневосточный»	Дочерняя организация, доля владения 51%
ООО «СЗ ДАРС-Восток»	Дочерняя организация, доля владения 100%
ООО «СЗ ДАРС- Хабаровск»	Дочерняя организация, доля владения 100%
ООО «СЗ Гармония»	Дочерняя организация, доля владения 100% до 02.04.2025, 99% с 03.04.2025

Связанная сторона	Характер отношений
	(напр., доля владения, контроль СД, ид. р.)
ООО «СЗ Вдохновение»	Дочерняя организация, доля владения 100% до 01.04.2025, 99% с 02.04.2025
ООО «СЗ Новая Эра»	Дочерняя организация, доля владения 100%
ООО «СЗ Архитектура»	Дочерняя организация, доля владения 100% до 29.04.2025, 99% с 30.04.2025
ООО «СЗ Добрый дом»	Дочерняя организация, доля владения 100% до 01.04.2025, 99% с 02.04.2025
ООО «Ульвест»	Дочерняя организация, доля владения 100%
ООО «СЗ Проект-У»	Дочерняя организация, доля владения 51% с 15.09.2025
ООО «СЗ Тихоокеанский»	Зависимая организация, доля владения 49% с 11.04.2025
ООО «Туранстрой»	Дочерняя организация, доля владения 85% с 28.04.2025
ООО «СЗ Южный»	Лицо входит в группу лиц, контролируемых Рябовым А. И.
ООО «Дарс-Инвест»	Лицо входит в группу лиц, контролируемых Рябовым А. И.
ООО «АН Родниковая Долина»	Лицо входит в группу лиц, контролируемых Рябовым А. И.
ООО «УК «Долина»	Лицо входит в группу лиц, контролируемых Рябовым А. И.
ООО «ПЭТ Инжиниринг»	Лицо входит в группу лиц, контролируемых Рябовым А. И.
ООО «Вектор»	Лицо входит в группу лиц, контролируемых Рябовым А. И.
ООО «УК Экоград»	Лицо входит в группу лиц, контролируемых Рябовым А. И.
ООО «УК Аквармарин»	Лицо входит в группу лиц, контролируемых Рябовым А. И.
ООО «Прима-Люкс»	Лицо входит в группу лиц, контролируемых Рябовым А. И.
ООО «Новый Мир»	Лицо входит в группу лиц, контролируемых Рябовым Д. А.
ООО «ФБР»	Лицо входит в группу лиц, контролируемых Рябовым Д. А.
ООО «Лидер»	Лицо входит в группу лиц, контролируемых Рябовым Д. А.
ООО «Город Вкуса»	Лицо входит в группу лиц, контролируемых Рябовым Д. А.
ООО «Инвестмент-Капитал»	Лицо входит в группу лиц, контролируемых Рябовым Д. А.
ООО «Рестик»	Лицо входит в группу лиц, контролируемых Рябовым Д. А.
ООО «Контраст»	Лицо входит в группу лиц, контролируемых Рябовым Д. А.
ООО «Инвестгрупп»	Лицо входит в группу лиц, контролируемых Рябовым Д. А.
ООО «СЗ Вега»	Косвенное владение
ООО «СЗ Кольская»	Косвенное владение

Резервы по сомнительным долгам со связанными сторонами не формировались.

Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было. Расчеты производились в безналичном порядке.

Виды и объем операций со связанными сторонами:

Наименование показателя	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Продажа товаров, работ, услуг		
- дочерние общества	864	7 396
Приобретение товаров, работ, услуг		
- дочерние общества	-	1 633
Предоставление арендованного имущества в аренду связанным сторонам		
- дочерние общества	75 493	35 799
Проценты к уплате по связанным сторонам		
- участники	4 638	628
- дочерние общества	81 789	7 043
- прочие связанные стороны	48 018	-
Проценты к получению по связанным сторонам		
- участники	1 806	40 348
- дочерние общества	1 111 047	456 003
- зависимое общество	242	-
- прочие связанные стороны	37 258	19 847

Расчеты по незавершенным на 31 декабря операциям:

Наименование показателя	На 31.12.2025, тыс. руб.	На 31.12.2024, тыс. руб.
Дебиторская задолженность		
- участники	13 155	40 348
- дочерние общества	1 735 959	1 424 065
- зависимое общество	242	-
- прочие связанные стороны	12 416	19 847
Кредиторская задолженность		
- дочерние общества	161	12 120
Задолженность по выданным займам		
- дочерние общества	6 918 403	3 631 140
- зависимое общество	6 335	-
- прочие связанные стороны	211 642	271 610
Задолженность по полученным займам		
- участники	266	214 478
- дочерние общества	3 058 775	2 877 242
- прочие связанные стороны	55 291	1 221 497

За 2025 г. Обществом были получены дивиденды по решениям о распределении части накопленной чистой прибыли дочерних компаний:

Дата	Дочернее общество	Сумма, тыс. руб.
14.01.2025	ООО "СЗ Центр-Гарант"	20 000
18.08.2025	ООО "СЗ РЕНТ-СЕРВИС"	340 500
23.12.2025	ООО "СЗ РЕНТ-СЕРВИС"	190 000
01.10.2025	ООО "СЗ СТК"	65 000
22.12.2025	ООО "УЛЬВЕСТ"	210 000

К основному управленческому персоналу относится генеральный директор.

В составе информации о связанных сторонах Общество раскрывает информацию о размерах вознаграждений основного управленческого персонала.

К вознаграждениям основного управленческого персонала отнесены:

- вознаграждения за участие в органах управления;
- заработная плата;
- премии;
- оплата ежегодного отпуска;
- начисленные налоги и обязательные платежи в бюджет и внебюджетные фонды;
- прочие компенсации и выплаты.

Оплата труда генерального директора с учетом НДС в 2025 г. составила 7 653,93 тыс. руб., страховые взносы 1 040,07 тыс. руб. За год, окончившийся 31 декабря 2024 года, составила 1 835,61 тыс. руб., страховые взносы 311,23 тыс. руб.

Займы, выданные основному управленческому персоналу, отсутствуют. Расчеты по операциям Общества со связанными сторонами производятся денежными средствами.

На дату составления отчетности у общества отсутствует информация об объявленных дивидендах.

23. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется.

Основным видом хозяйственной деятельности Общества является Деятельность холдинговых компаний.

Доход от данного вида деятельности составляет 95% от общей суммы доходов. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений по распределению ресурсов внутри организации и оценке результатов её деятельности, осуществляют анализ деятельности Общества в целом как единого сегмента.

24. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. По итогам 2025 года Общество получило бухгалтерскую прибыль в размере 811 467 тыс. рублей. Чистые активы Общества являются положительными за отчетный период и составляют:

	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Чистые активы	554 701	(256 766)	47 352

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности Общество предполагает, что будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным периодом, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

25. РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В процессе хозяйственной деятельности организация подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

В целях минимизации возможного негативного эффекта организацией предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

Основные риски, которые могут повлиять на деятельность Общества, можно определить следующие:

Страновые и региональные риски:

Общество оценивает влияние геополитической обстановки в связи с проведением специальной военной операции, санкционной политики в отношении России и связанные с этим последствия на финансовое состояние и результат финансовой деятельности Общества в обозримом периоде как не существенное. Общество считает, что данное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

Финансовые риски:

Общество осуществляет свою деятельность в том числе в сфере строительства 31 дочерних компаний Общества зарегистрированы как специализированные застройщики. Рынок жилья крайне тесно привязан к стабильным доходам населения, так как основная масса жилья продается с привлечением заемных банковских средств (оформлением ипотеки). Поэтому, любая нестабильность в экономике, сказывающаяся на снижение доходов населения, негативно может повлиять на такой сектор экономики как продажи недвижимости. В связи с чем, для возможности сохранения рынка в строительной отрасли, не исключен риск снижения ликвидности по продажам дочерних компаний.

Правовые риски:

Определенные риски возникают и по причине несовершенства судебной системы в Российской Федерации и отсутствия единой позиции у различных судебных органов по одним и тем же спорным вопросам, в том числе вопросам по налогообложению. Российское право не является прецедентным, поэтому прецеденты, созданные в ходе предыдущих судебных разбирательств, не влияют на ход рассмотрения алогичных дел в других судах.

Другие риски:

За 2025 г. влияние геополитической обстановки в связи с проведением специальной военной операции, ограничений, введенных в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, не привели к ухудшению финансового положения организации.

Руководство организации уверено в способности организации продолжать свою деятельность непрерывно как минимум 12 месяцев после составления бухгалтерской отчетности за 2025 года.

26. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В период между отчетной датой и датой подписания настоящей бухгалтерской отчетности в составе Совета директоров Общества произошли следующие изменения:

На основании решения Общего собрания акционеров Протокол №222 от 09.02.2026 года:

1. Из состава Совета директоров вышел Грачевский Михаил Юрьевич.

2. В состав Совета директоров избрана Опрышко Светлана Александровна.

Данное событие не оказывает влияния на финансовые показатели Общества за отчетный период, однако направлено на обновление системы корпоративного управления.

В 2026 году были подписаны договоры поручительства, залога.

Информация по выпускам ЦФА:

03.02.2026 состоялся выпуск ЦФА через оператора ООО «Блокчейн Хаб» по Решению о выпуске ЦФА от 29.01.2026 № CFANUB-DARS-1: общий объем эмиссии 500 000 000, 00 руб., ставка 22,25 % годовых, сроком до 01.08.2026;

11.02.2026 состоялся выпуск ЦФА через оператора АО «АЛЬФА-БАНК» по Решению о выпуске ЦФА от 10.02.2026 № DARS-1-DTPB-022027-00004: общий объем эмиссии 250 000 000, 00 руб., ставка 18,7 % годовых, сроком до 10.02.2027;

12.02.2026 состоялся выпуск ЦФА через оператора АО «АЛЬФА-БАНК» по Решению о выпуске ЦФА от 09.02.2026 № DARS-1-DTPB-112026-00003: общий объем эмиссии 250 000 000, 00 руб., ставка 21,5 % годовых, сроком до 12.11.2026;

31.03.2026 состоялся выпуск ЦФА через оператора АО «АЛЬФА-БАНК» по Решению о выпуске ЦФА от 26.03.2026 № DARS-1-DTPB-032027-00005: общий объем эмиссии 250 000 000, 00 руб., ставка 21,25 % годовых, сроком до 31.03.2027.

Генеральный директор

31 марта 2026 г.



Рябов Д.А.