

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к Бухгалтерскому балансу АО «САИЖК» на 31 декабря 2025 года и**  
**Отчету о финансовых результатах за 2025 год**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества за 2025 год. В Пояснениях раскрывается дополнительная информация на 31 декабря 2025 года, необходимая пользователям годовой бухгалтерской отчетности для реальной оценки финансового положения Общества, финансовых результатов его деятельности и движения денежных средств.

Годовая бухгалтерская отчетность АО «САИЖК» составлена в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской отчетности и подготовлена исходя из того допущения, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут исполняться в установленном порядке.

В соответствии с Федеральным законом № 208-ФЗ от 26.12.1995 «Об акционерных обществах» утверждение годовой бухгалтерской отчетности входит в компетенцию Общего собрания акционеров Общества. На дату подписания настоящей годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности дата ее утверждения не определена.

## **1. Сведения об Обществе**

### **1.1. Общая информация**

Общество организовано 20 августа 2003 года как Открытое акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования» (ОАО «САИЖК»).

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица за номером 002348988, серия 66, от 20.08.2003 выдано ИМНС России по Октябрьскому району г. Екатеринбурга.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) – 1036604408389.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) – 6672154860.

Код причины постановки на учет (КПП) – 668501001.

На основании приказа Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 01.08.2016 № 1686 11 августа 2016 года зарегистрирована новая редакция Устава Общества, предусматривающая изменение наименования в целях приведения организационно-правовой формы Общества в соответствии с действующими положениями Гражданского кодекса Российской Федерации. С указанной даты полное наименование Общества – Акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования», сокращенное – АО «САИЖК».

Юридический адрес: 620075, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Белинского, д.35.

Фактический адрес: 620075, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Белинского, д.35.

Адрес страницы сайта в сети Интернет - [www.sahml.ru](http://www.sahml.ru).

Код по Общероссийскому классификатору объектов административно-территориального деления (ОКАТО) – 65401 380 000.

В состав АО «САИЖК» входит одно территориально обособленное подразделение: Отделение АО «САИЖК» в г. Нижний Тагил (КПП 662332001), расположенное по адресу: Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Красноармейская, д.9, офис 301. Отделение не является филиалом или представительством, не имеет отдельного баланса и расчетного счета.

Основная хозяйственная деятельность АО «САИЖК» направлена на развитие рынка ипотечного кредитования на территории Свердловской области путем оформления ипотечных кредитов в рамках договоров об оказании услуг (агентская технология), а также предоставления за счет собственных средств займов застройщикам (ОКВЭД 64.92 «Предоставление займов и прочих видов кредита»).

Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

Деятельность АО «САИЖК» не подлежит лицензированию.

## 1.2. Уставный капитал и структура уставного капитала Общества

Уставный капитал АО «САИЖК» на 01 января 2025 года составлял 1 845 082 002 рубля и был разделен на 1 845 082 002 обыкновенных именных бездокументарных акций. Все акции Общества полностью оплачены. Номинальная стоимость каждой акции 1 рубль.

В течение года изменений уставного капитала не происходило.

Наименование (для юридического лица), фамилия, имя, отчество (для физического лица) акционера	Доля лица в уставном капитале (%)	Доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций (%)
Свердловская область, полномочия от имени которой исполняет Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области	100%	100%

Код по Общероссийскому классификатору форм собственности (ОКФС) – 13.

Код по Общероссийскому классификатору организационно-правовых форм (ОКОПФ) – 12267.

Бенефициарный владелец не определяется.

Периодичность и порядок распределения дивидендов определяется акционером.

## 1.3. Сведения о связанных сторонах

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание акционеров (в связи с тем, что все голосующие акции принадлежат единственному акционеру, решения по вопросам, относящимся к компетенции Общего собрания акционеров, оформляются приказами Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области «О решениях единственного акционера АО «САИЖК»);
- Совет директоров Общества;
- единоличный исполнительный орган Общества – директор.

Совет директоров Общества на 01 января 2025 года:

- Кулик Дмитрий Владимирович – заместитель Министра строительства и развития инфраструктуры Свердловской области (председатель Совета директоров);
- Бычкова Алена Сергеевна – главный специалист отдела по приватизации и управлению акционерными обществами департамента по корпоративному управлению и экономическому анализу Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области;
- Кисин Илья Александрович – начальник отдела жилищного обеспечения Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области;
- Нитченко Руслан Петрович – начальник отдела урегулирования вопросов долевого и паевого строительства Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области;
- Чадов Кирилл Андреевич – главный специалист отдела по приватизации и управлению акционерными обществами департамента по корпоративному управлению и экономическому анализу Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области.

В соответствии с приказом Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 30.06.2025 № 4605 избран Совет директоров Общества в новом составе:

- Кулик Дмитрий Владимирович – заместитель Министра строительства и развития инфраструктуры Свердловской области (председатель Совета директоров);

- Бычкова Алена Сергеевна – главный специалист отдела по приватизации и управлению акционерными обществами департамента по корпоративному управлению и экономическому анализу Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области;
- Кисин Илья Александрович – начальник отдела жилищного обеспечения Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области;
- Косилов Антон Викторович – начальник отдела финансирования, учета и отчетности Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области;
- Чадов Кирилл Андреевич – главный специалист отдела по приватизации и управлению акционерными обществами департамента по корпоративному управлению и экономическому анализу Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области.

Единоличный исполнительный орган – директор Общества на 01 января и на 31 декабря 2025 года Комаров Александр Васильевич (основание: приказ Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 21.07.2023 № 4149).

Контролирующим органом является Ревизионная комиссия Общества. Состав Ревизионной комиссии на 01 января и на 31 декабря 2025 года:

- Анисимова Мария Александровна – главный специалист отдела экономического анализа департамента по корпоративному управлению и экономическому анализу Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области;
- Левашова Ксения Игоревна – главный специалист отдела регулирования социальных вопросов Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области;
- Лобанова Наталья Равкатовна – главный специалист отдела реализации инфраструктурных проектов Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.

С 01 января 2026 года и до момента подписания бухгалтерской отчетности изменения в составе органов управления Общества отсутствуют.

Свердловская область в лице Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области является связанной стороной и аффилированным лицом, имея в собственности 100% голосующих акций АО «САИЖК».

#### **1.4. Операции Общества со связанными сторонами**

Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области, осуществляющим полномочия единственного акционера АО «САИЖК», принято решение часть прибыли АО «САИЖК» по итогам 2024 года в размере 175 664 тыс. руб. распределить на выплату дивидендов, остальную часть чистой прибыли в размере 59 543 тыс. руб. не распределять. Форма выплаты дивидендов – в неденежной форме путем передачи в собственность Свердловской области 30 двухкомнатных квартир в многоквартирном доме по адресу: Свердловская область, город Каменск-Уральский, ул. Олега Кошевого, дом 5а (приказ Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 07.11.2025 № 8195).

Часть квартир в количестве 15 единиц на сумму 87 340 тыс. руб. передана в собственность Свердловской области в декабре 2025 года, оставшаяся часть квартир на сумму 88 324 тыс. руб. передана в январе 2026 года.

Других операций с аффилированными лицами за отчетный период не производилось.

#### **1.5. Сделки Общества, в совершении которых имелась заинтересованность**

Сделки, совершенные в 2025 году, признаваемые в соответствии с Федеральным законом от № 208-ФЗ 26.12.1995 «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность:

1) Договор займа № ЮЛ-1 от 25.07.2025, где:

- стороны сделки: займодавец – АО «САИЖК»; заемщик – Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Свердловской области;

- сумма займа предоставляется траншами по заявкам заемщика в пределах лимита выдач 15 000 тыс. руб.;
- процентная ставка по займу: 20% годовых;
- срок займа: с 25 июля 2025 года по 26 декабря 2025 года;
- срок уплаты процентов: ежемесячно.

Лица, имеющие заинтересованность в совершении сделки: Кулик Дмитрий Владимирович, являющийся председателем Совета директоров АО «САИЖК», одновременно является председателем Наблюдательного совета Фонда; Косилов Антон Викторович, являющийся членом Совета директоров АО «САИЖК», одновременно является членом Попечительского совета Фонда; Комаров Александр Васильевич, являющийся директором АО «САИЖК», одновременно является членом Наблюдательного совета Фонда.

Сделка совершена с предварительного согласия Совета директоров АО «САИЖК» (протокол от 24.07.2025 № 1).

2) Дополнительное соглашение № 1 от 24.12.2025 к договору займа № ЮЛ-1 от 25.07.2025 между АО «САИЖК» и Фондом защиты прав граждан – участников долевого строительства Свердловской области, в соответствии с которым:

- сумма займа по договору увеличена до 17 500 тыс. руб., сумма ежемесячного транша, начиная с января 2026 года не превышает 2 500 тыс. руб.;
- срок возврата займа перенесен на 30 апреля 2026 года;
- уплата процентов по займу, начисленных с 01 января 2026 года, должна быть произведена в день погашения займа.

Лица, имеющие заинтересованность в совершении сделки: Кулик Дмитрий Владимирович, являющийся председателем Совета директоров АО «САИЖК», одновременно является председателем Наблюдательного совета Фонда; Косилов Антон Викторович, являющийся членом Совета директоров АО «САИЖК», одновременно является членом Попечительского совета Фонда; Комаров Александр Васильевич, являющийся директором АО «САИЖК», одновременно является членом Наблюдательного совета Фонда.

Сделка совершена с предварительного согласия Совета директоров АО «САИЖК» (протокол от 23.12.2025 № 4).

В 2024 году сделкой, в совершении которой имелась заинтересованность, являлся договор займа № ЮЛ-1 от 17.10.2024, где:

- стороны сделки: займодавец – Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Свердловской области; заемщик – АО «САИЖК»;
- сумма займа: 17 000 тыс. руб.;
- процентная ставка по займу: 12% годовых;
- срок возврата займа и уплаты процентов: не позднее 5 дней с даты востребования займодавцем.

Лицами, имевшими заинтересованность в совершении сделки, являлись: Кулик Дмитрий Владимирович, являвшийся председателем Совета директоров АО «САИЖК», одновременно являлся председателем Наблюдательного совета Фонда; Нитченко Руслан Петрович, являвшийся членом Совета директоров АО «САИЖК», одновременно являлся членом Наблюдательного совета Фонда; Комаров Александр Васильевич, являвшийся директором АО «САИЖК», одновременно являлся членом Наблюдательного совета Фонда.

Сделка одобрена Советом директоров АО «САИЖК» (протокол от 31.10.2024 № 1).

Сумма начисленных по договору процентов в 2025 году составила 487 тыс. руб. Сумма основного долга и обязательства по начисленным процентам на 31 декабря 2025 года погашены в полном объеме, задолженность по этой сделке отсутствует.

Других операций, в совершении которой имелась заинтересованность, за отчетный период нет.

## 1.6. Сведения о держателе реестра акционеров Общества

Реестродержателем АО «САИЖК» с 2014 года по настоящее время является АО «Ведение реестров компаний»:

Полное наименование на русском языке	ОГРН	ИНН	Местонахождение	Реквизиты лицензии		
				№	Дата выдачи	Орган, выдавший лицензию
АО «Ведение реестров компаний»	1026605227923	6661049239	620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д.16	065-13979-000001	12.03.2004	ЦБ РФ

## 1.7. Сведения о численности сотрудников Общества

Среднесписочная численность работников Общества за 2025 год – 27 человек, среднесписочная численность работников Общества за 2024 год – 32 человека.

В управленческий персонал АО «САИЖК» входят: директор, заместитель директора, главный бухгалтер, руководитель отделения и начальники управлений и отделов.

Всего в 2025 году в состав управленческого персонала вошли 11 сотрудников, доходы которых за отчетный год составили 23 225 тыс. руб., из них зарплата – 21 672 тыс. руб., отпускные – 1 357 тыс. руб., прочий доход – 196 тыс. руб. Страховые взносы, начисленные на доходы управленческого персонала за 2025 год, составили 6 671 тыс. руб.

В 2024 году в составе управленческого персонала было 11 сотрудников, доходы которых за 2024 год составили 22 980 тыс. руб., из них зарплата – 20 538 тыс. руб., отпускные – 1 851 тыс. руб., прочий доход – 591 тыс. руб. Страховые взносы, начисленные на доходы управленческого персонала за 2024 год, составили 6 050 тыс. руб.

Долгосрочные выплаты управленческому персоналу отсутствуют.

Членам Совета директоров и Ревизионной комиссии Общества в 2025 году, как и в 2024 году, вознаграждение не выплачивалось.

## 1.8. Сведения об аудиторской организации Общества

Согласно Федеральному закону № 307-ФЗ от 30.12.2008 «Об аудиторской деятельности» годовая бухгалтерская отчетность Общества подлежит обязательному аудиту.

По итогам открытого конкурса в электронной форме на проведение обязательного аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «САИЖК» за 2025 год победителем конкурса признано ООО «НАЛОГИНФОРМ» (ИНН 5504214160), с которым заключен договор на оказание аудиторских услуг № 1-2025-А от 15.04.2025. Цена договора 110 тыс. руб.

В связи с реорганизацией ООО «НАЛОГИНФОРМ» в форме присоединения к ООО «Налоговые и бухгалтерские консультанты» (ООО «НБК») и переходом к последнему прав и обязательств по договору № 1-2025-А от 15.04.2025, обязательный аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «САИЖК» за 2025 год осуществляет ООО «НБК» (ИНН 7404031215, КПП 550701001, ОГРН 1027400579216, юридический адрес: 644112, Омская область, г. Омск, ул. Взлетная, д.3, кв.71, член СРО «ААС», ОРНЗ 11606074380 от 15.12.2016), внесенное Федеральным казначейством 12.02.2025 за № 35 в Реестр аудиторских организаций, оказывающих аудиторские услуги общественно значимым организациям.

## 1.9. Сведения о чистой прибыли Общества

Чистая прибыль АО «САИЖК»:

Показатель	За 2025 год	За 2024 год
Чистая прибыль	278 846 тыс. руб.	235 207 тыс. руб.

Базовая прибыль на одну акцию:

Показатель	на 31.12.2025	на 31.12.2024
Базовая прибыль на 1 акцию	0,151 руб.	0,127 руб.

У Общества отсутствуют конвертируемые ценные бумаги и договоры купли-продажи обыкновенных акций по цене ниже их рыночной стоимости, в связи с чем, расчет разводненной прибыли на акцию не применим.

## 2. Основные элементы учетной политики Общества

Положение об Учетной политике АО «САИЖК» для целей бухгалтерского учета и целей налогового учета на 2025 год, утверждено приказом по Обществу от 27.12.2024 № 179 в редакции Приказа от 19.12.2025 № 148.

Учетная политика сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н:

1) с учетом следующих допущений:

- а) допущение имущественной обособленности: имущество и обязательства организации учитываются обособленно от имущества и обязательств собственников этой организации и имущества и обязательств других организаций;
- б) допущение непрерывности деятельности: организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- в) допущение последовательности применения учетной политики: выбранная организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому;
- г) временная определенность фактов хозяйственной деятельности: факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (соответственно отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

2) с учетом следующих требований:

- а) полное отражение в бухгалтерском учете всех фактов хозяйственной деятельности;
- б) своевременное отражение фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности;
- в) приоритет содержания перед формой, выражающийся в отражении фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете, исходя из не только их правовой формы, но и из экономического содержания и хозяйственной ситуации, в которой они возникли;
- г) непротиворечивость, выражающаяся в тождестве информации аналитического и синтетического учета, а также эквивалентности показателей бухгалтерской отчетности данным синтетического и аналитического учета;
- д) рациональность, выражающаяся в ведении бухгалтерского учета сообразно размерам организации и масштабам ее деятельности;
- е) осмотрительность, выражающаяся в большей готовности к признанию в бухгалтерском учете расходов и обязательств, чем возможных доходов и активов, не допуская создания скрытых резервов.

## 2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета

2.1.1. Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

2.1.2. Отражение фактов хозяйственной деятельности производится с использованием принципа временной определенности, который подразумевает, что факты хозяйственной деятельности относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами. В бухгалтерском учете отражается только то имущество, которое законодательством признается собственностью АО «САИЖК».

2.1.3. Учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому. Бухгалтерский учет ведется в валюте РФ – в российских рублях.

2.1.4. Каждый факт хозяйственной жизни подлежит оформлению первичным учетным документом. Первичные учетные документы составляются на бумажном носителе или в виде электронных документов, подписанных электронной подписью. Формы первичных учетных документов, применяемые организацией, приведены в приложении к Положению об учетной политике. Формы первичных учетных документов, формы документов для внутренней отчетности, регистры бухгалтерского учета разрабатываются Обществом в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», утвержденного приказом Минфина России от 16.04.2021 № 62н, с учетом локальных нормативных актов Общества.

2.1.5. Критерии существенности информации. Общество определяет существенность информации исходя из принципа, что информация является существенной, если ее пропуск, искажение или недостаточное раскрытие могут повлиять на экономические решения пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Количественный критерий: общим уровнем существенности признается величина, составляющая 5% от суммы прибыли до налогообложения от недобросовестных действий должностных лиц и более 8% от итога по группе операций с соответствующей категорией активов или обязательств.

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

2.1.6. Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в автоматизированном режиме с применением программного комплекса «1С:Предприятие», что обусловило следующие особенности ее представления:

- а) в программный комплекс «1С:Предприятие» разработчиком внедрены типовые формы, соответствующие образцам Приложений к ФСБУ 4/2023, и функциональные возможности программного комплекса не позволяют изменять нумерацию или состав этих утвержденных форм бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- б) в связи с тем, что приложение 11 «Государственная помощь» не актуально для деятельности Общества, его формы не приложены к комплексу бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- в) программный комплекс «1С:Предприятие» не предоставляет функциональной возможности удалять отдельные строки из утвержденных форм бухгалтерской отчетности, в связи с этим, во избежание несанкционированных изменений и рисков искажения данных, в автоматически формируемых отчетных формах не производились ручные манипуляции по удалению следующих строк в бухгалтерском балансе: 1105 «Гудвил», 1130 «Нематериальные поисковые активы», 1140 «Материальные поисковые активы»; кроме этого, отсутствует возможность проставить коды дополнительных строк.

2.1.7. При обнаружении ошибок в бухгалтерском учете и отчетности Общество руководствуется общими правилами исправления и порядком раскрытия информации об ошибках, установленными в Положении по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010)», утвержденном приказом Минфина России от 28.06.2010 № 63н. Общество исправляет существенные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, методом ретроспективного пересчета сравнительных показателей отчетности.

2.1.8. Несущественные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после даты подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за этот год, исправляются записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в месяце выявления ошибки, в корреспонденции со счетом 91 «Прочие доходы и расходы» в случае, если ошибка оказывает влияние на финансовые результаты.

2.1.9. Изменения учетной политики в 2025 году: с 01 января 2025 года начато применение ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (утвержден Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н), с 01 апреля 2025 года начато применение ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» (утвержден Приказом Минфина России от 13.01.2023 № 4н).

2.1.10. Инвентаризация активов и обязательств проведена перед составлением годовой бухгалтерской отчетности на основании приказа по Обществу от 19.12.2025 №144 в соответствии с Положением о проведении инвентаризации, утвержденной приказом по Обществу от 19.12.2025 № 146. По результатам инвентаризации недостатков и излишков не выявлено.

2.1.11. Бухгалтерская отчетность АО «САИЖК» сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете» и положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов РФ.

Формы бухгалтерской (финансовой) отчетности разработаны в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, федеральными стандартами (ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденный Приказом Минфина России от 04.10.2023 №157н), локальными нормативными актами Общества.

В бухгалтерскую (финансовую) отчетность включены показатели, необходимые для формирования достоверного и полного представления информации о финансовом положении Общества, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении. Статьи бухгалтерской (финансовой) отчетности подтверждены результатами инвентаризации активов и обязательств. В бухгалтерской отчетности раскрыты данные по группам статей, включенным в бухгалтерский баланс, и статьям, включенным в отчет о финансовых результатах, в соответствии с требованием ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

2.1.12. Общество в бухгалтерской отчетности раскрывает информацию по расчетам налога на прибыль, применяя Положение по бухгалтерскому учету № 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера с использованием программы «1С:Бухгалтерия 8.3».

2.1.13. Учет основных средств и капитальных вложений ведется с 01 января 2022 года в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости, переоценка не производится (подпункт «а» пункта 13 ФСБУ 6/2020).

По всем объектам основных средств, за исключением основных средств, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом. Актив, удовлетворяющий условиям пункта 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам основных средств, если его первоначальная стоимость, за вычетом НДС, составляет более 100 тыс. руб. Если его первоначальная стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается основным средством, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Активы, стоимостью ниже лимита, отражаются в

бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Срок полезного использования определяется исходя из ожидаемого срока использования основного средства, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Общество проводит проверку основных средств на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов» на конец года.

Общество использует право не признавать объект аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если выполняется один из следующих случаев:

- срок аренды не превышает 12 месяцев, при условии, что у Общества нет намерения арендовать объект далее (договор аренды не планируется пролонгировать);
- рыночная стоимость объекта аренды без учета износа (т.е. стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 тыс. руб.

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

Стоимость объектов основных средств, переданных в операционную аренду, продолжает учитываться на счете 01 «Основные средства». Арендные платежи включаются в доходы от обычных видов деятельности (пункты 5, 7 ПБУ 9/99 «Доходы организации»).

Доходы по операционной аренде признаются равномерно.

2.1.14. Учет нематериальных активов ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н. Актив, удовлетворяющий условиям пункта 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам нематериальных активов, если его стоимость больше 100 тыс.руб. Если актив, характеризующийся признаками, установленными пунктом 4 ФСБУ 14/2022, имеет стоимость за единицу ниже или равную 100 тыс. руб., то этот актив не является нематериальным активом, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

Первоначальная стоимость нематериальных активов погашается линейным способом в зависимости от срока полезного использования. Срок полезного использования нематериального актива устанавливается исходя из ожидаемого срока использования актива, в течение которого Общество предполагает получить экономические выгоды и утверждается решением исполнительного органа.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом.

Начисление амортизации объектов нематериальных активов начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта нематериальным активом в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта нематериальных активов с бухгалтерского учета.

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

В бухгалтерском балансе нематериальные активы отражены по остаточной стоимости с учетом затрат на приобретение и создание нематериальных активов.

2.1.15. По учету запасов применяется ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденный приказом Минфина России от 15.11.2019, № 180н. Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на приобретение, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования, за исключением возмещаемых налогов (пункты 10, 12 ФСБУ 5/2019).

В фактическую себестоимость включается и величина оценочного обязательства по демонтажу, утилизации, связанные с приобретением (созданием) запасов проценты (пункт 11 ФСБУ 5/2019).

Затраты на приобретение запасов, предназначенных для управленческих нужд в части только представительских расходов, включаются в состав расходов текущего периода в момент осуществления представительских расходов (пункт 2 ФСБУ 5/2019).

Прочие затраты на приобретение запасов, предназначенных для управленческих нужд учитываются в соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019.

Учет сырья и материалов в бухгалтерском учете и на складе Общества осуществляется количественно – суммовым методом. Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурное наименование объекта (номенклатурный номер) в штуках.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, прямо относящиеся к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (прямые затраты), и затраты, которые не могут быть прямо отнесены к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (косвенные затраты).

Способы списания материалов – по средней себестоимости, способы списания готовой продукции, товаров – по стоимости единицы.

2.1.16. Для целей управления в бухгалтерском учете организуется учет расходов по статьям затрат. При формировании расходов по обычным видам деятельности обеспечивается группировка по следующим элементам:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;
- амортизация;
- прочие затраты.

Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

2.1.17. Финансовые вложения, а именно закладные (именные ценные бумаги, удостоверяющие права займодавца-залогодержателя по обеспеченному ипотекой займу), по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности по первоначальной стоимости, равной сумме основного долга по выданному займу.

Финансовые вложения со сроком погашения обязательств менее 12 месяцев учитываются как краткосрочные финансовые вложения.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость (кроме вкладов в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций акционерных обществ), предоставленных другим организациям займов, депозитных вкладов в кредитные Общества и дебиторской задолженности, приобретенной на основании уступки права требования), его стоимость определяется исходя из оценки, определяемой одним из следующих способов:

- в случае наличия индивидуальных признаков финансовых вложений – по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений (т.е. по стоимости единицы);
- в случае выбытия однотипных финансовых вложений с отсутствием признаков индивидуализации - по средней первоначальной стоимости (пункт 26 ПБУ 19/02).

Расчет оценки по дисконтированной стоимости в отношении долговых ценных бумаг и займов, предоставленных Обществом, не осуществляется.

2.1.18. К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- доход от процентов, начисленных по находящимся на балансе закладным и займам, выданным юридическим лицам;
- доход от реализации запасов;

- доход, полученный от возмещения недополученного дохода по государственным ипотечным программам «Семейная ипотека» и «Льготная ипотека»;
- доход от процентов, полученных по размещенным в банках депозитам.

Доходы от обычной деятельности отражаются в бухгалтерской отчетности по статье «Выручка» Отчета о финансовых результатах.

Согласно учетной политике, принятой Обществом на 2025 год, доходы и расходы предприятия для целей бухгалтерского учета принимаются, как и в прошлые периоды, по мере начисления.

2.1.19. Информация об ипотечном обеспечении возникших обязательств у залогодержателя формируется на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» на сумму денежного обязательства, обеспеченного ипотекой (сумма займа (кредита) заемщика) по каждой закладной отдельно. Суммы обеспечений, учитываемые на счете 008, списываются со счета по мере погашения задолженности.

2.1.20. Процентный доход признается доходами от обычных видов деятельности. Процентный доход по депозитам также отражен в доходах от обычных видов деятельности.

В бухгалтерской отчетности депозиты учитываются в составе финансовых вложений.

2.1.21. Процентные расходы учитываются в составе прочих расходов равномерно в течение срока действия договора.

2.1.22. Величина оценочного обязательства определяется путем выбора из набора значений, при этом в качестве такой величины принимается средневзвешенная величина, которая рассчитывается как среднее из произведений каждого значения на его вероятность.

2.1.23. Денежные потоки отражаются в Отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата (ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств»).

В отчете о движении денежных средств косвенные налоги отражаются в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее свернуто.

2.1.24. В соответствии с ПБУ 18/02 в случае изменения ставок налога на прибыль величины отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств подлежат пересчету на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков. В расчетах этих величин при составлении годовой бухгалтерской отчетности за 2024 год применялась новая ставка налога на прибыль 25%.

2.1.25. В расшифровках к бухгалтерской отчетности отражаются отдельными строками только существенные показатели. Показатель считается существенным, если его раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. Величина уровня существенности принимается равной 8% к общему итогу соответствующих данных за отчетный год.

2.1.26. При подготовке отчетности Общество применяет профессиональное суждение для определения состава, детализации и способа раскрытия информации в соответствии с критериями, установленными в Учетной политике Общества.

В Отчете о финансовых результатах обособленно раскрыты все статьи, величина которых по абсолютному значению составляет более 3% от общей суммы выручки за отчетный период. Данный количественный критерий обеспечивает последовательность и сопоставимость данных.

Одновременно с этим, в формах и Пояснениях раскрыта качественная информация в отношении статей и операций, которые, даже не достигая указанного количественного порога, являются существенными для формирования полного и непредвзятого представления о финансовом положении и результатах деятельности Общества.

К такой информации, в частности, мы отнесли:

- учетную политику и исправления: изменения в учетной политике, а также исправление существенных ошибок предыдущих отчетных периодов;
- связанные стороны: все операции с аффилированными лицами;

- риски и обязательства: судебные разбирательства, условные обязательства и оценочные обязательства;
- события после отчетной даты: факты хозяйственной жизни, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение компании.

Такой комплексный подход к оценке существенности, сочетающий количественные и качественные критерии, позволяет обеспечить прозрачность отчетности и удовлетворить информационные потребности ее пользователей.

В целях обеспечения достоверного и нейтрального представления информации, строки, предусмотренные типовыми формами, по которым у Общества на отчетные даты отсутствуют активы, обязательства и иные объекты учета, не содержат числовых значений (прочеркнуты). Отсутствие числовых значений в строках, предусмотренных минимальным составом показателей бухгалтерской отчетности (аналогичным перечням, установленным пунктами 9, 26, 34 и 38 ФСБУ 4/2023), означает, что у Общества отсутствуют соответствующие активы, обязательства, доходы, расходы или иные объекты учета.

Показатели в бухгалтерском балансе приводятся в нетто-оценке, то есть за вычетом регулирующих величин (в частности, накопленной амортизации, накопленного обесценения, резервов под обесценение запасов, резервов по сомнительным долгам, резервов под обесценение финансовых вложений, других оценочных резервов), раскрываемых в пояснениях. Представление показателей в бухгалтерском балансе в нетто-оценке не является зачетом между этими показателями.

## **2.2. Учетная политика для целей налогового учета**

2.2.1. В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль предприятие использует метод начисления. Налог на прибыль уплачивается ежеквартально, исходя из фактически полученной прибыли за предшествующий квартал. В течение отчетного периода (квартала) ежемесячно уплачиваются авансовые платежи по налогу на прибыль.

Выручка от реализации продукции, товаров (работ, услуг) для целей исчисления налога на добавленную стоимость определяется по мере отгрузки и предъявлении покупателю расчетных документов – день отгрузки (передачи) товара (работ, услуг).

Согласно учетной политике, принятой Обществом на 2025 год, доходы и расходы предприятия для целей налогообложения принимаются, как и прежде, по мере начисления.

Для налогового учета налоговая база от реализации закладных определяется в соответствии с пунктами 1 и 3 статьи 279 Налогового кодекса РФ, то есть аналогично налоговой базе при уступке и переуступке права требования.

2.2.2. Общество ведет отдельный учет расходов по операциям, облагаемым НДС и не облагаемым НДС.

Расчет пропорции принимаемого к вычету НДС или учитываемого в стоимости, применяется с учетом изменений, внесенных в подпункт 5 пункта 4.1 статьи 170 Налогового кодекса РФ.

При списании сырья и материалов, используемых в финансово-хозяйственной деятельности, применяется средняя себестоимость.

2.2.3. Для налогового учета амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом (Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002). Амортизационным имуществом признается имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью более 100 тыс. руб. за единицу.

2.2.4. Резервы в налоговом учете по предстоящим расходам и платежам не создаются.

2.2.5. В течение отчетного периода проценты, подлежащие получению по закладной, находят отражение в бухгалтерской отчетности в составе доходов от основного вида деятельности, а в декларации по налогу на прибыль проценты, подлежащие получению по закладной, находят отражение во внереализационных доходах.

### **3. Информация о событиях после отчетной даты**

Существенное событие после отчетной даты подлежит отражению в бухгалтерской отчетности за отчетный год независимо от положительного или отрицательного его характера для организации.

После отчетного периода не произошло событий, требующих внесения корректировок в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты», утвержденным Приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н.

К существенным событиям после отчетной даты Общество продолжает относить ограничительные меры, введенные в отношении России после 24.02.2022 года.

Общество имеет неопределенность в оценке продолжения влияния данных, событий на дальнейшую деятельность. Общество не является участником рынка ценных бумаг, не работает напрямую с иностранными поставщиками и покупателями. Однако при выполнении работ, услуг Общество использует запасные части импортного производства (заключает договора, осуществляет оплату счетов поставщикам в условных единицах по действующему курсу) срок поставки и стоимость которых может существенно увеличиться. Поэтому полагаем, что вышеуказанные события могут оказать существенное влияние на финансовый результат.

Достоверная оценка влияния и последствий указанных событий на финансовое положение и финансовые результаты Общества в будущем, на данный момент затруднительны к прогнозированию.

Руководство продолжает следить и при необходимости, примет меры для минимизации негативного влияния перечисленных событий на Общество.

### **4. Финансово-хозяйственная деятельность Общества и раскрытие информации о показателях бухгалтерского баланса**

Бухгалтерская отчетность АО «САИЖК» сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете» и положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов РФ.

Формы бухгалтерской (финансовой) отчетности разработаны в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, федеральными и отраслевыми стандартами (ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденный Приказом Минфина России от 04.10.2023 №157н), локальными нормативными актами Общества.

В бухгалтерскую (финансовую) отчетность включены показатели, необходимые для формирования достоверного и полного представления информации о финансовом положении Общества, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении. Статьи бухгалтерской (финансовой) отчетности подтверждены результатами инвентаризации активов и обязательств. В бухгалтерской отчетности раскрыты данные по группам статей, включенным в бухгалтерский баланс, и статьям, включенным в отчет о финансовых результатах, в соответствии с требованием ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

В целях подтверждения показателей бухгалтерской отчетности за 2025 год была проведена годовая инвентаризация активов и обязательств на основании приказа по Обществу № 144 от 19.12.2025. Для осуществления контрольных мероприятий в Обществе создана инвентаризационная комиссия на основании приказа по Обществу № 147 от 19.12.2025. Расхождения по результатам инвентаризации не выявлены.

#### 4.1. Нематериальные активы

По строке 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса отражается информация о нематериальных активах на 31.12.2025 года, в том числе, тыс. руб.:

Наименование НМА	Инв. номер	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость (тыс. руб.)	Срок полезного использования, (мес.)	Остаточная стоимость на 31.12.2025 (тыс. руб.)
Программное обеспечение по созданию базы кредитных дел, экспортируемых из ЕИС	00001	28.11.2013	250	120	0
Создание ВЭБ сайта	00002	20.10.2016	378	96	0
ИТОГО			628		0

Информация о наличии и движении нематериальных активов по группам (в разрезе первоначальной стоимости, накопленной амортизации на начало и конец отчетного периода, движении нематериальных активов за отчетный период (поступление, выбытие) отражена в таблицах, содержащихся в приложении к настоящим Пояснениям (таблица 1.1).

#### 4.2. Основные средства, капитальные вложения и право пользования активом

По строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса отражается информация об объектах основных средств, учитываемых в бухгалтерском учете на счетах 01.01 «Основные средства в организации», 01.03 «Арендованное имущество».

На 31 декабря 2025 года Общество имеет на балансе в составе внеоборотных активов основные средства с первоначальной стоимостью 72 521 тыс. руб., сумма накопленной амортизации – 6 386 тыс. руб. Основные средства отражены в бухгалтерской отчетности по остаточной стоимости и составили на конец года 66 135 тыс. руб. В состав основных средств входят недвижимое имущество (офисные помещения), оргтехника и офисная мебель.

На 31 декабря 2024 года Общество имело на балансе в составе внеоборотных активов основные средства с первоначальной стоимостью 73 654 тыс. руб., сумма накопленной амортизации – 5 074 тыс. руб. Основные средства отражены в бухгалтерской отчетности по остаточной стоимости и составили на конец года 68 580 тыс. руб. В состав основных средств входили недвижимое имущество (офисные помещения), оргтехника и офисная мебель.

На 31 декабря 2025 года Обществом проведена инвентаризация, в том числе на обесценение основных средств, в соответствии с ФСБУ 28/2023. На конец года никаких признаков обесценения основных средств не установлено.

Объектов основных средств, не подлежащих амортизации, у Общества на конец отчетного года нет.

Офисное помещение, используемое в производственном процессе для функционирования отделения АО «САИЖК» в г. Нижний Тагил, арендуется. Договор аренды заключен сроком на 11 месяцев с возможностью дальнейшей пролонгации, поэтому арендованное имущество признано на балансе в качестве права пользования активом на основании пункта 11 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» на срок до апреля 2026 года.

На отчетную дату балансовая стоимость прав пользования арендованным офисным помещением составляет 393 тыс. руб., а сумма обязательств по аренде – 131 тыс. руб. Процентные расходы по арендным обязательствам за отчетный период составили 7,5 тыс. руб.

Договор аренды офисного помещения в г. Нижний Тагил содержит стандартные условия, которые не накладывают ограничений на деятельность Общества.

Процентная ставка (ставка дисконтирования), применяемая при признании в учете аренды, определяется на основании Статистического бюллетеня Банка России, как средневзвешенная процентная ставка по кредитам, представленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях. По договору операционной аренды офисного помещения ставка дисконтирования составила 20%.

В составе арендованных основных средств, находящихся за балансом, отражена стоимость арендованных транспортных средств в количестве 6 штук на сумму 9 270 тыс. руб. В связи с отсутствием достаточной уверенности в продлении аренды имущества на срок более 12 месяцев, в бухгалтерском учете Общества арендованное имущество не признано на балансе в качестве права пользования активом на основании пункта 11 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Наименование показателя	Период	Остаточная стоимость в тыс. руб.	Первоначальная стоимость в тыс. руб.	Накопленная амортизация в тыс. руб.
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	на 31.12.2025	66 266	72 521	(6 386)
	на 31.12.2024	68 580	73 654	(5 074)
в том числе:				
Машины и оборудование (кроме офисного)	на 31.12.2025	-	-	-
	на 31.12.2024	24	621	(597)
Производственный и хозяйственный инвентарь	на 31.12.2025	1	12	(11)
	на 31.12.2024	2	60	(58)
Другие виды основных средств	на 31.12.2025	1	20	(19)
	на 31.12.2024	2	20	(18)
Офисное оборудование	на 31.12.2025	-	-	-
	на 31.12.2024	36	465	(429)
Здания	на 31.12.2025	66 133	72 489	(6 356)
	на 31.12.2024	68 517	72 489	(3 972)
Права пользования активами	на 31.12.2025	131	393	(262)
	на 31.12.2024	-	-	-

Информация по пояснению показателя «Основные средства» дополняется также таблицами, содержащимися в приложении к настоящим Пояснениям (таблицы 2.1 - 2.4).

Расшифровка состава основных средств, признанных на балансе в качестве права пользования активом в сравнении с прошлым отчетным периодом представлена в таблице, содержащейся в приложении к настоящим Пояснениям (таблица 2.2 «Наличие и движение прав пользования активами»).

По договору аренды нежилого помещения АО «САИЖК» передало ООО «Фармлэнд-Екатеринбург» за плату во временное владение офисные помещения общей площадью 70 кв.м на срок 11 месяцев. Переданный в операционную аренду объект основных средств продолжает учитываться на счете 01 «Основные средства».

Информация по предоставленным во временное пользование основным средствам представлена в таблице, содержащейся в приложении к настоящим Пояснениям (таблица 2.4 «Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования»).

Доходы по операционной аренде признаются равномерно – ежемесячно на последнее число месяца.

#### 4.3. Финансовые вложения

В раздел долгосрочные финансовые вложения включены закладные и выданные займы, находящиеся на балансе более 12 месяцев, в размере 556 594 тыс. руб.

Одним из видов деятельности и источником получения прибыли Общества является получение дохода от процентов по займам, выданным физическим лицам на приобретение

строящегося и готового жилья, и по займам, выданным юридическим лицам - застройщикам. Доход от процентов по выданным займам и процентов от размещения денежных средств по депозитным договорам составил 78,27% от общего объема выручки. Контрагентам Общества процентные займы выдаются на разные сроки и под разные процентные ставки в зависимости от параметров займов.

Общий объем кредитования юридических лиц - застройщиков в 2025 году составил 383 420 тыс. руб. Объем оформленных ипотечных кредитов в рамках агентской технологии составил 236 009 тыс. руб.

Ипотечное кредитование осуществлялось по агентской технологии по различным программам банков, в том числе:

- «Приобретение квартир на первичном рынке»: 215 182 тыс. руб. (48 шт.);
- «Приобретение квартир на вторичном рынке»: 20 827 тыс. руб. (10 шт.).

Расшифровка раздела бухгалтерского баланса «Финансовые вложения» (код строки 1170) представлена в таблице, содержащейся в приложении к настоящим Пояснениям (таблица 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений»).

На конец отчетного 2025 года общий объем финансовых вложений составил 2 725 156 тыс. руб., в том числе долгосрочные финансовые вложения на сумму 558 756 тыс. руб. и краткосрочные финансовые вложения на сумму 2 166 400 тыс. руб. В состав краткосрочных финансовых вложений входят денежные средства, размещенные на депозитах на сумму 1 459 000 тыс. руб., и выданные займы, находящиеся на балансе менее 12 месяцев, в размере 707 400 тыс. руб.

По мнению Общества, справедливая стоимость финансовых вложений в связи с риском обесценения займов по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 2 710 574 тыс. руб. На конец года создан резерв под обесценение финансовых вложений и накопленная корректировка на конец года составила 14 582 тыс. руб. В бухгалтерской отчетности финансовые вложения отражены по справедливой стоимости, в т.ч. долгосрочные финансовые вложения – 556 594 тыс. руб. и краткосрочные финансовые вложения – 2 153 980 тыс. руб.

На конец 2024 года общий объем финансовых вложений составлял 2 451 985 тыс. руб., в том числе долгосрочные финансовые вложения на сумму 601 814 тыс. руб. и краткосрочные финансовые вложения на сумму 1 850 171 тыс. руб. В состав краткосрочных финансовых вложений входили денежные средства, размещенные на депозитах на сумму 817 000 тыс. руб. и выданные займы, находящиеся на балансе менее 12 месяцев, в размере 1 033 171 тыс. руб.

Справедливая стоимость финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2024 года соответствовала их балансовой стоимости, по которой такие вложения отражены в бухгалтерской отчетности на 31 декабря 2024 года, всего на сумму 2 451 985 тыс. руб.

Финансовые вложения при принятии к учету оцениваются по фактическим затратам и не переоцениваются, но тестируются на обесценение.

Начислен резерв под обесценение:

тыс. руб.

Наименование показателя	на 31.12.2025	на 31.12.2024
Резерв под обесценение долгосрочных финансовых вложений, в том числе:	2 162	-
ипотечных займов, предоставленных физическим лицам на срок более 12 месяцев	2 162	-
прочих долгосрочных финансовых вложений	-	-
Резерв под обесценение краткосрочных финансовых вложений, в том числе:	12 420	-
займов, предоставленных юридическим лицам на срок менее 12 месяцев	12 420	-
прочих краткосрочных финансовых вложений	-	-

## Справедливая стоимость финансовых вложений:

тыс. руб.

Наименование показателя	Долгосрочные финансовые вложения		Краткосрочные финансовые вложения	
	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2025	на 31.12.2024
Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется	556 594	601 814	2 153 980	1 850 171

Расшифровка разделов бухгалтерского баланса «Финансовые вложения» (коды строк 1170 и 1240) дополнительно представлена в таблицах, содержащихся в приложении к настоящим Пояснениям (таблица 3 «Финансовые вложения» (таблица 3.1)).

Информация по полученным обеспечениям обязательств по выданным займам, на начало и конец отчетного периода, представлена в таблице, содержащейся в приложении к настоящим Пояснениям (таблица 7 «Обеспечение обязательств»).

### 4.4. Запасы

В состав запасов по состоянию на 31 декабря 2025 года входят:

- квартиры по адресу: Свердловская область, г. Каменск-Уральский, ул. Олега Кошевого, д.5а, в количестве 15 единиц, предназначенных к передаче в собственность Свердловской области в счет дивидендов в неденежной форме. Общая стоимость квартир на конец года 76 661 тыс. руб. Резерв под снижение стоимости квартиры не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения. В январе 2026 года указанные квартиры в собственность Свердловской области переданы.
- канцелярские материалы, бумага и прочие материалы, используемые в деятельности Общества на сумму 315 тыс. руб.

В балансе запасы отражаются по фактической себестоимости. Резервов под обесценение запасов на конец отчетного года нет.

В состав запасов по состоянию на 31 декабря 2024 года входили:

- квартиры по адресу: Свердловская область, г. Каменск-Уральский, ул. Олега Кошевого, д.5а, в количестве 16 единиц. Общая стоимость квартир составляла 76 145 тыс. руб.;
- канцелярские материалы, бумага и прочие материалы, используемые в деятельности Общества на сумму 235 тыс. руб.

Резерв под снижение стоимости квартир и канцтоваров не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения.

Стоимость запасов, принятых на ответственное хранение, отраженных за балансом, составляет:

- на 31 декабря 2025 года: 130 тыс. руб.
- на 31 декабря 2024 года: 0.

Информация по пояснению показателя «Запасы» (код строки бухгалтерского баланса 1210) дополняется также таблицами, содержащимися в приложении к настоящим Пояснениям (таблица 4 (таблицы 4.1 - 4.2)).

### 4.5. Дебиторская задолженность

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» в бухгалтерском балансе на 31 декабря 2025 года отражена текущая дебиторская задолженность на сумму 23 795 тыс. руб. Дебиторская задолженность банков по депозитным договорам в размере начисленных процентов за декабрь составила 21 056 тыс. руб., дебиторская задолженность ПАО «ДОМ. РФ» в размере 876 тыс. руб. по начисленному возмещению недополученных доходов согласно пункту 2 постановления Правительства Российской Федерации от 23.04.2020 № 566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 - 2024 годах».

Остальная доля дебиторской задолженности принадлежит юридическим и физическим лицам и по каждому контрагенту составляет не более 5% от общей суммы дебиторской задолженности и не является просроченной.

Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	на 31.12.2025	23 795 тыс. руб.
	на 31.12.2024	128 678 тыс. руб.
в том числе:		
Расчеты с покупателями и заказчиками	на 31.12.2025	177 тыс. руб.
	на 31.12.2024	79 835 тыс. руб.
Авансы выданные	на 31.12.2025	181 тыс. руб.
	на 31.12.2024	1 104 тыс. руб.
Расчеты по налогам и сборам, включая сальдо по ЕНС	на 31.12.2025	866 тыс. руб.
	на 31.12.2024	---
Прочая	на 31.12.2025	22 571 тыс. руб.
	на 31.12.2024	47 739 тыс. руб.

Расшифровка разделов бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность» (код строки 1230) дополнительно представлена в таблице, содержащейся в приложении к настоящим Пояснениям (таблица 5 «Дебиторская задолженность»).

В случае признания дебиторской задолженности сомнительной организация создает резервы по сомнительным долгам. Величина созданного резерва учитывается на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам» и относится на финансовые результаты организации. В бухгалтерской отчетности дебиторская задолженность отражена с учетом сформированного резерва по сомнительным долгам, а именно, за минусом резерва по сомнительным долгам. Информация о наличии и движении резерва по сомнительным долгам представлена ниже:

- в резерв по сомнительным долгам включен полный объем дебиторской задолженности ООО «РУБИКОН-АЭРО ИНВЕСТ» в сумме 221 436 тыс. руб. Данная задолженность представляет собой суммарную цену договоров участия в долевом строительстве, право требования по которым к ООО «РУБИКОН-АЭРО ИНВЕСТ», как к застройщику, было получено АО «САИЖК» в результате обмена правами с обманутыми участниками долевого строительства 3-ей секции 1-й очереди жилого дома по ул. Щербакова, 20, в г. Екатеринбурге, осуществленного на основании решения Координационной комиссии по взаимодействию исполнительных органов государственной власти Свердловской области, органов местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, и иных органов (организаций) по решению вопросов, связанных с защитой прав граждан, чьи денежные средства привлекались для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на территории Свердловской области. В связи с продолжающейся процедурой банкротства ООО «РУБИКОН-АЭРО ИНВЕСТ» данная дебиторская задолженность в течение 2025 года не погашена. В бухгалтерской отчетности дебиторская задолженность отражена с учетом 100% созданного резерва по сомнительной задолженности, сумма остаточной дебиторской задолженности по ООО «РУБИКОН-АЭРО ИНВЕСТ» составила 0;

- в резерв по сомнительным долгам входит задолженность перед АО «САИЖК» со стороны находящегося в стадии банкротства КБ «Интеркоммерц» (ООО) на сумму 81 197 тыс. руб. В бухгалтерской отчетности дебиторская задолженность отражена с учетом 100% созданного резерва по сомнительной задолженности, сумма остаточной дебиторской задолженности по КБ «Интеркоммерц» (ООО) составила 0;

- в состав резерва по сомнительным долгам входит задолженность в размере 2 122 тыс. руб. со стороны ЖСК «Рощинский-5». Данная задолженность является суммой процентов и пеней за несвоевременную передачу указанным ЖСК объектов долевого строительства, взысканную в пользу АО «САИЖК» решением Арбитражного суда Свердловской области от 15.12.2020 по делу № А60-42135/2020. В связи с тем, что ЖСК «Рощинский-5», являвшийся застройщиком многоквартирного жилого дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Рощинская, 46/2, после ввода данного объекта в эксплуатацию и передачи всех квартир в нем участникам долевого строительства, фактически прекратил хозяйственную деятельность и возбужденное в отношении него исполнительное производство до конца 2025 года не привело к получению АО «САИЖК»

сумм в погашение задолженности, данный долг признан Обществом сомнительным. Исполнительное производство возбуждено и на конец отчетного периода денежных средств не поступило. В бухгалтерской отчетности дебиторская задолженность отражена с учетом 100% созданного резерва по сомнительной задолженности, сумма остаточной дебиторской задолженности по ЖСК «Роцинский-5» составила 0.

Дебиторская задолженность ООО «БЗСКСтройИнвест» в 2025 году была списана за счет созданного ранее резерва по сомнительному долгу в размере 38 756 тыс. руб. в связи с ликвидацией ООО «БЗСКСтройИнвест», и исключением данного юридического лица из ЕГРЮЛ в 2025 году.

Расшифровка суммы просроченной дебиторской задолженности дополнительно представлена в таблице, содержащейся в приложении к настоящим Пояснениям (таблица 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность»).

#### 4.6. Краткосрочные обязательства, включая обязательства по займам

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса показывается краткосрочная кредиторская задолженность организации (пункт 19 ПБУ 4/99), срок погашения которой не превышает 12 месяцев после отчетной даты, величина показателя на 31 декабря 2025 года составляет 96 202 тыс. руб., в том числе:

- кредиторская задолженность перед покупателями – 125 тыс. руб., перед персоналом по заработной плате за декабрь – 779 тыс. руб., перед государственными внебюджетными фондами за декабрь – 772 тыс. руб., по налогам, начисленным за 4 квартал 2025 года (налог на прибыль, НДС и налог на имущество) – 3 274 тыс. руб., перед поставщиками – 643 тыс. руб. и прочая – 2 285 тыс. руб.; задолженность перед покупателями отражается в балансе за вычетом НДС с авансов полученных;
- кредиторская задолженность по выплате дивидендов в неденежной форме – 88 324 тыс. руб.

Краткосрочная кредиторская задолженность на 31 декабря 2024 года составляла 9 716 тыс. руб. в том числе:

- текущая задолженность перед персоналом по заработной плате за декабрь – 694 тыс. руб., перед государственными внебюджетными фондами за декабрь – 740 тыс. руб., по налогам (налог на прибыль, НДС и налог на имущество) – 4 890 тыс. руб., по поставщикам в сумме 1 347 тыс. руб. и прочая в сумме 2 045 тыс. руб.

Кредиторская задолженность принадлежит юридическим и физическим лицам и по каждому контрагенту составляет не более 5% от общей суммы кредиторской задолженности и не является просроченной.

Краткосрочные обязательства, включая обязательства по займам (за исключением оценочных обязательств):

Краткосрочные обязательства - всего	на 31.12.2025	96 202 тыс. руб.
	на 31.12.2024	23 784 тыс. руб.
в том числе:		
расчеты с поставщиками и подрядчиками	на 31.12.2025	643 тыс. руб.
	на 31.12.2024	1 347 тыс. руб.
Расчеты с покупателями и заказчиками	на 31.12.2025	125 тыс. руб.
	на 31.12.2024	-
расчеты по налогам и страховым взносам	на 31.12.2025	4 046 тыс. руб.
	на 31.12.2024	5 630 тыс. руб.
Прочая	на 31.12.2025	2 285 тыс. руб.
	на 31.12.2024	2 045 тыс. руб.
Расчеты по дивидендам с акционером Общества	на 31.12.2025	88 324 тыс. руб.
	на 31.12.2024	-
Обязательства по займам:		
краткосрочные займы	на 31.12.2025	-
	на 31.12.2024	14 068 тыс. руб.

Расшифровка кредиторской задолженности представлена в таблице, содержащейся в приложении к настоящим Пояснениям (таблица 6.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)»).

В состав краткосрочных обязательств включена задолженность Общества перед акционером по выплате оставшейся части дивидендов на сумму 88 324 тыс. руб., что составляет 91,71% от всей суммы краткосрочных обязательств (за исключением оценочных обязательств).

Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области, осуществляющим полномочия единственного акционера АО «САИЖК», принято решение часть прибыли АО «САИЖК» по итогам 2024 года в размере 175 664 тыс. руб. распределить на выплату дивидендов, остальную часть чистой прибыли в размере 59 543 тыс. руб. не распределять. Форма выплаты дивидендов – в неденежной форме путем передачи в собственность Свердловской области 30 двухкомнатных квартир в многоквартирном доме по адресу: Свердловская область, город Каменск-Уральский, ул. Олега Кошевого, дом 5а (приказ Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 07.11.2025 № 8195).

Часть квартир в количестве 15 единиц на сумму 87 340 тыс. руб. передана в собственность Свердловской области в декабре 2025 года, оставшаяся часть квартир на сумму 88 324 тыс. руб. передана в январе 2026 года.

Остальная доля кредиторской задолженности принадлежит юридическим и физическим лицам и по каждому контрагенту составляет не более 5% от общей суммы кредиторской задолженности и не является просроченной.

По строке 1510 «Заемные средства» бухгалтерского баланса показывается информация о краткосрочных обязательствах по займу, привлеченному Обществом (срок погашения которых не превышает 12 месяцев после отчетной даты).

#### Информация о задолженности по займам в разрезе кредиторов:

Наименование кредитора	Сумма займа, тыс. руб.		Сумма процентов по займу, тыс. руб.		Размер процентов за пользование займом (годовых)
	на 31.12.2024	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2025	
Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Свердловской области	13 735	0	333	0	12,0

Сумма начисленных процентов в 2025 году составила 487 тыс. руб., в 2024 году – 705 тыс. руб. Сумма основного долга и обязательства по начисленным процентам на конец 2025 года погашены.

#### 4.7. Оценочные обязательства

Общество применяет ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденное приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н. Общество отражает в бухгалтерском учете оценочные обязательства по оплате ежегодных отпусков (расчет резерва ведется по каждому сотруднику), обязательств перед сотрудниками по выплате вознаграждения по итогам работы за год и оценочное обязательство под возможные финансовые убытки.

#### 4.8. Краткосрочные оценочные обязательства

В состав краткосрочных оценочных обязательств вошли:

Оценочные обязательства - всего	на 31.12.2025	26 566 тыс. руб.
	на 31.12.2024	73 814 тыс. руб.
в том числе:		
Резерв по решениям судов	на 31.12.2025	0
	на 31.12.2024	46 960 тыс. руб.

Резерв по претензиям	на 31.12.2025	13 103 тыс. руб.
	на 31.12.2024	13 169 тыс. руб.
Резерв по отпускным и годовой премии сотрудников	на 31.12.2025	7 555 тыс. руб.
	на 31.12.2024	6 355 тыс. руб.
Резерв по гарантийным обязательствам застройщика	на 31.12.2025	3 798 тыс. руб.
	на 31.12.2024	5 220 тыс. руб.
Резерв по гарантийным обязательствам по государственным контрактам	на 31.12.2025	2 110 тыс. руб.
	на 31.12.2024	2 110 тыс. руб.

#### Резерв по решениям судов:

В связи с ведущейся процедурой банкротства ООО «Диарт-Урал», за которое АО «САИЖК» исполнило обязательства перед участниками долевого строительства жилого комплекса «Кольцовский дворик», конкурсным управляющим ООО «Диарт-Урал» в 2021 году были заявлены требования о взыскании с АО «САИЖК» и Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области неосновательного обогащения в виде стоимости недостроенных объектов, находившихся на земельном участке на момент его получения АО «САИЖК», а также упущенной выгоды, вызванной изъятием земельного участка у ООО «Диарт-Урал». Уточненная в 2022 году сумма данных требований конкурсного управляющего составила 1 174 009 тыс. руб. Риск взыскания данной суммы был оценен Обществом как невысокий, но, тем не менее, существующий. В связи с этим, в 2022 году АО «САИЖК» сформировало оценочное обязательство перед ООО «Диарт-Урал» в размере 4% от суммы требований – 46 960 тыс. руб.

На конец отчетного года судебное разбирательство по данному вопросу завершено, размер оценочного обязательства перед ООО «Диарт-Урал» на конец 2025 года восстановлен в полном объеме.

#### Резерв по претензиям:

а) На конец отчетного года осталось оценочное обязательство на сумму 13 103 тыс. руб. под возможные финансовые убытки, связанные с проведением Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области проверочных мероприятий в отношении АО «САИЖК», как получателя субсидий юридическим лицам, принявшим на себя обязательство по завершению строительства объектов незавершенного строительства на земельном участке, предоставленном на основании подпункта 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, и исполнению обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены, в части завершения строительства трех многоквартирных жилых домов (№№ 1, 2, 4 по ГП) жилого комплекса «Кольцовский дворик», расположенного в границах улиц Спутников – Авиаторов – Ракетная в Октябрьском районе города Екатеринбурга, в связи с тем, что до настоящего времени этот вопрос до конца не урегулирован (отсутствует итоговый документ).

б) В связи с обращением в Арбитражный суд Свердловской области администрации Невьянского городского округа с исковым заявлением о взыскании с АО «САИЖК» суммы 66 тыс. руб. в декабре 2024 года было сформировано оценочное обязательство в размере 66 тыс. руб. В 2025 году по заключенному сторонами мировому соглашению Обществом осуществлена выплата в размере 17 тыс. руб. Невзысканная сумма оценочного обязательства восстановлена в размере 49 тыс. руб.

#### Резерв по гарантийным обязательствам застройщика:

В 2025 году ранее осуществлявшаяся деятельность в качестве застройщика новых объектов Обществом не велась, вместе с тем производилось гарантийное обслуживание объектов, ранее построенных АО «САИЖК». В течение года на гарантийном обслуживании находились 851 квартира в многоквартирных жилых домах в г. Екатеринбурге, 30 индивидуальных жилых домов в поселке городского типа Сосьва и 12 индивидуальных жилых домов в селе Шайдуриха Невьянского городского округа.

На основании статьи 557 Гражданского кодекса РФ в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора купли-продажи

недвижимости ее качества, применяются правила статьи 475 Гражданского кодекса РФ. В связи с этим в бухгалтерском учете АО «САИЖК» были сформированы оценочные обязательства и соответствующий резерв предстоящих расходов на устранение возможных недостатков качества жилых помещений, в размере 2% от суммарной стоимости переданных гражданам индивидуальных жилых домов в поселке городского типа Сосьва и селе Шайдуриха Невьянского городского округа, т.е. на 3 798 тыс. руб. и 1 422 тыс. руб. соответственно.

Срок гарантийных обязательств по устранению возможных недостатков качества жилых помещений в селе Шайдуриха истек в конце 2025 года. В связи с этим, ранее созданный резерв по этим объектам в размере 1 422 тыс. руб. был восстановлен в полном объеме.

Резерв по гарантийным обязательствам по государственным контрактам:

В 2024 году по государственным контрактам, заключенным с ГКУ СО «Фонд жилищного строительства», Обществом в собственность Свердловской области были проданы 31 квартира в многоквартирном жилом доме по адресу: Свердловская область, г. Каменск-Уральский, ул. Олега Кошевого, д.5а. В отношении переданных жилых помещений у АО «САИЖК» продолжают действовать гарантийные обязательства. Созданный в 2024 году резерв предстоящих расходов в размере 2% от суммарной цены государственных контрактов на сумму 2 110 тыс. руб. остался без изменений.

Информация о величине, по которой оценочное обязательство отражено в бухгалтерском балансе Общества на начало и конец отчетного периода, о сумме оценочного обязательства, признанного и списанного в счет отражения затрат, представлена в таблице, содержащейся в приложении к настоящим Пояснениям (таблица 6.2 «Оценочные обязательства»).

#### 4.9. Собственный капитал

Собственные средства Общества на 31 декабря 2025 года составляют 2 848 367 тыс. руб.

На 31 декабря 2024 года собственные средства Общества составляли 2 745 186 тыс. руб.

Расшифровка по статьям «Капитал и резервы»:

Показатель	тыс. руб.	
	на 31.12.2025	на 31.12.2024
Уставный капитал	1 845 082	1 845 082
Резервный капитал, образованный в соответствии со ст.35 Федерального закона «Об акционерных обществах»	184 508	184 508
Прибыль, полученная за отчетный период	278 846	235 207
Прибыль прошлых лет, распределенную ранее на пополнение оборотных средств	480 389	480 389
Прибыль прошлых лет, нераспределенная	59 542	0
Итого:	2 848 367	2 745 186

Резервный капитал в отчетном периоде не использовался.

Добавочный капитал Общества на 31 декабря 2025 года отсутствует.

Расшифровка по статьям «Капитал и резервы» приведена в Отчете об изменении капитала за 2025 год.

Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области, осуществляющим полномочия единственного акционера АО «САИЖК», принято решение часть прибыли АО «САИЖК» по итогам 2024 года в размере 175 664 000 руб. распределить на выплату дивидендов, остальную часть чистой прибыли в размере 59 542 668 руб. 28 коп. не распределять.

Размер дивидендов по итогам 2025 года будет утвержден Общим собранием акционеров Общества в 2026 году. После утверждения дивиденды, подлежащие выплате, будут отражены в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2026 год.

#### 4.10. Информация о чистых активах

Стоимость чистых активов рассчитана в соответствии с Приказом МФ РФ от 28.08.2014 года № 84н «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов», которая определяется как разность между величиной активов и обязательств, за исключением доходов будущих периодов.

Год	Размер чистых активов, тыс. руб.	Размер уставного капитала, тыс. руб.
2023	2 575 071	1 845 082
2024	2 745 186	1 845 082
2025	2 848 367	1 845 082

АО «САИЖК» в 2025 году не осуществляло внешнеэкономическую деятельность, не имело выручки и не производило расходов, связанных с такой деятельностью.

Реализации услуг за наличный расчет не осуществлялась, безналичные расчеты с физическими лицами при реализации услуг и имущества осуществляются с применением ККТ.

#### 4.11 Денежные средства и денежные эквиваленты

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса указывается информация об имеющихся у Общества денежных средствах в российской и валюте, а также о денежных эквивалентах:

Показатель	тыс. руб.	
	на 31.12.2025	на 31.12.2024
Денежные средства на расчетных счетах в банках	7 065	12 363
Денежные средства в кассе Общества	41	41
Итого:	7 106	12 404

Для целей составления Отчета о движении денежных средств (форма №4) денежные потоки квалифицированы на основании критериев, установленных пунктами 9 - 11 ПБУ 23/2011. Общество на 31 декабря 2025 года не имеет валютных счетов в банках.

В отчете о движении денежных средств поступившие арендные платежи без НДС, полученные по договору операционной аренды, отражены в составе показателя с кодом 4112 «Арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей» на сумму 696 тыс. руб.

В отчете о движении денежных средств НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам отражены свернуто. Денежные потоки по депозитным договорам с возможностью пополнения и частичного возврата депозита отражены в отчете о движении денежных средств свернуто в соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств», утвержденных Приказом Минфина РФ от 02.02.2011 № 11н, в разделе денежные потоки от инвестиционных операций. Денежные эквиваленты отсутствуют.

В отчете о движении денежных средств свернуто отражены денежные потоки, связанные с приобретением финансовых вложений (размещение денежных средств на депозитах) и его погашением в соответствии с подпунктом «б» пункта 17 ПБУ 23/2011.

Общая сумма денежных средств, перечисленных за год на оплату труда сотрудников, отражена по строке 4122 с учетом НДФЛ и сумм страховых взносов в государственные внебюджетные фонды, согласно письму Минфина России от 29.01.2014 № 07-04-18/01 и письму Минфина России от 22.01.2016 № 07-04-09/2355.

## 5. Общие экономические показатели деятельности Общества в 2025 году

### 5.1. Выручка Общества

По строке 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах отражается информация о выручке (доходах по обычным видам деятельности), полученной организацией (пункт 18 ПБУ 9/99, пункт 27 ПБУ 2/2008).

К доходам по основному виду деятельности относятся:

- доход от процентов, начисленных по выданным займам;
- доход от процентов по депозитам;
- доход, полученный от возмещения недополученного дохода по государственным ипотечным программам «Семейная ипотека» и «Льготная ипотека»;
- доход от реализации недвижимого имущества;
- доход от прочих услуг, включая доход от операционной аренды.

В 2025 году Обществом не применяется метод признания выручки «По мере готовности» в виду отсутствия хозяйственных операций с длительным циклом работ, услуг.

Выручка Общества за 2025 и 2024 годы представлена следующим образом:

Статьи дохода	в тыс. руб.	
	2025г.	2024г.
Доход от реализации недвижимого имущества	92 425	122 287
Доход от процентов по займам, в т.ч. по ипотечным жилищным	167 583	145 942
Доход, полученный от возмещения недополученного дохода по государственным ипотечным программам «Семейная ипотека» и «Льготная ипотека»	13 189	12 422
Доход от процентов по депозитам	217 311	152 978
Доход от прочих услуг	1 242	1 119
Итого по статье 2110 «Выручка»	491 750	434 748

Основная доля в объеме выручки принадлежит процентному доходу по выданным займам и депозитам – 78,27% от общего объема выручки. В денежном выражении данный показатель составляет 384 894 тыс. руб.

Вторая по величине доля в объеме выручки приходится на доход от реализации недвижимого имущества – 18,80% от общего объема выручки. В денежном выражении данный показатель составляет 92 425 тыс. руб.

Третья по величине доля в объеме выручки приходится на доход от возмещения недополученных доходов по жилищным (ипотечным) займам, выданным в соответствии с Правилами возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по выданным жилищным (ипотечным) кредитам (займам) гражданам Российской Федерации в 2020-2024 годах, утвержденными Решением Минфина РФ о порядке предоставления субсидии № 22-67374-00473-Р – 2,68% от общего объема выручки. В денежном выражении данный показатель составляет 13 189 тыс. руб.

Остальная доля объема выручки – 0,25% приходится на реализацию прочих услуг.

### 5.2. Себестоимость продаж Общества

По строке 2120 «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах отражается информация о расходах по обычным видам деятельности, которые сформировали себестоимость проданных товаров, продукции, выполненных работ и оказанных услуг (пункты 9, 21 ПБУ 10/99).

Себестоимость продаж за 2025 и 2024 годы представлена следующим образом:

Статьи затрат	в тыс. руб.	
	2025г.	2024г.
Прямые расходы от реализации недвижимого имущества	85 788	106 564
Текущие расходы Общества	47 158	48 712
Итого по статье 2120 «Себестоимость продаж»	132 946	155 276

Основная доля расходов при продаже товаров, продукции, работ, услуг – 64,53% от общего объема расходов, приходится на стоимость реализованного недвижимого имущества, что составляет 85 788 тыс. руб.

Оставшаяся доля себестоимости состоит из заработной платы, арендных платежей, материальных расходов и прочих услуг поставщиков, необходимых для осуществления текущей деятельности Общества:

Показатель	тыс. руб.	
	на 31.12.2025	на 31.12.2024
Заработная плата	23 623	23 480
Страховые взносы	7 192	7 041
Резерв по отпускам	3 699	3 283
Материальные затраты	958	1 325
Амортизация	2 703	2 554
Коммунальные расходы на содержание офиса	1 208	1 532
Разное	5 768	8 714
Коммунальные расходы на содержание квартир	1 137	783
Налог на имущество	870	-
Итого:	47 158	48 712

### 5.3. Коммерческие расходы

Расходы, связанные с рекламой по продвижению ипотечных продуктов на территории Свердловской области ежемесячно относятся в состав коммерческих расходов.

Сумма коммерческих расходов за 2025 год – 697 тыс. руб., за 2024 год – 1 474 тыс. руб.

### 5.4. Управленческие расходы

Управленческие расходы в полном объеме ежемесячно списываются на финансовые результаты и в бухгалтерской отчетности отражаются по строке «Управленческие расходы».

По строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах отражается информация о расходах по обычным видам деятельности, связанных с управлением организацией (пункты 5, 7, 21 ПБУ 10/99). Информация о структуре и статьях затрат отражена в таблице:

Показатель	тыс. руб.	
	на 31.12.2025	на 31.12.2024
Заработная плата	9 206	8 493
Страховые взносы	2 150	1 996
Резерв по отпускным	701	1 099
Материальные затраты	958	150
Разное	994	576
Аудит	116	126
Налог на имущество	1 481	1 538
Итого:	15 606	13 978

### 5.5. Свод доходов и расходов от основного вида деятельности

Показатель	тыс. руб.	
	2025 год	2024 год
Выручка, всего	491 750	434 748
в том числе:		
от реализации недвижимости	92 425	122 287
проценты по основному виду деятельности	384 894	298 920
прочий доход от основного вида деятельности	14 431	13 541
Расходы (себестоимость), всего	149 249	170 728
в том числе:		
себестоимость реализованной недвижимости	85 788	106 564
расходы от основного вида деятельности	47 158	48 712

коммерческие расходы	697	1 474
управленческие расходы	15 606	13 978
Прибыль (убыток) от продаж	342 501	264 020

Всего в 2025 году сумма расходов от основной деятельности Общества составляет 149 249 тыс. руб. и включает в себя коммерческие расходы – 697 тыс. руб., управленческие расходы – 15 606 тыс. руб., себестоимость реализованной недвижимости – 92 425 тыс. руб. и текущие расходы – 40 521 тыс. руб.

В 2024 году сумма расходов от основной деятельности Общества составила 170 728 тыс. руб. и включала в себя коммерческие расходы – 1 474 тыс. руб., управленческие расходы – 13 978 тыс. руб., себестоимость реализованной недвижимости – 106 564 тыс. руб., текущие расходы – 48 712 тыс. руб.

Расшифровка затрат по основному виду деятельности Общества представлена в таблице, содержащейся в приложении к настоящим Пояснениям (таблица 8 «Расходы по обычным видам деятельности»).

### 5.6. Прочие доходы и расходы

Общая сумма прочих доходов за 2025 год составляет 48 591 тыс. руб. Доля в ней дохода от восстановления резервов составляет 99,67% – в отчетный период в состав прочих доходов включена сумма восстановленных резервов оценочных обязательств на сумму 48 431 тыс. руб., в т.ч.: перед ООО «Диарт-Урал» на сумму 46 960 тыс. руб., перед администрацией Невьянского городского округа на сумму 49 тыс. руб. и стоимость гарантийных обязательств застройщика в селе Шайдуриха Невьянского городского округа в размере 1 422 тыс. руб.

Общая сумма прочих доходов за 2024 год составляла 19 803 тыс. руб. Доля в ней дохода от восстановления резервов составляла 69,12% – в состав прочих доходов была включена сумма восстановленного резерва сомнительной задолженности после погашения дебиторской задолженности ООО «БЗСКСтройИнвест» в размере 13 688 тыс. руб., кроме этого, в состав прочих доходов была включена часть субсидии в размере 6 038 тыс. руб. полученной на строительство индивидуального жилого дома в селе Шайдуриха, переход права собственности на который был зарегистрирован в январе 2024 года, Сама субсидия была получена Обществом из муниципального бюджета Невьянского городского округа в 2023 году на возмещение затрат, связанных со строительством индивидуальных жилых домов в целях обеспечения граждан жилыми помещениями взамен жилых помещений, утраченных или ставших непригодными в связи с чрезвычайной ситуацией, возникшей в результате пожара в селе Шайдуриха.

Общая сумма прочих расходов составила за 2025 год 17 451 тыс. руб. В состав прочих расходов вошли расходы по обесценению финансовых вложений в размере 14 582 тыс. руб., что составляет 83,56% от общего объема всех прочих расходов. Обесценение финансовых вложений на сумму 12 420 тыс. руб. связано с отсутствием у Общества уверенности в отсутствии необходимости в дальнейшем переноса срока погашения займа по договору займа № ЮЛ-1 от 25.07.2025, заключенному между АО «САИЖК» и Фондом защиты прав граждан – участников долевого строительства Свердловской области, которое связано с имеющейся неопределенностью в сроках получения Фондом источников средств для исполнения обязательств по договору займа. Обесценение финансовых вложений на сумму 2 162 тыс. руб. связано с началом процедуры банкротства заемщика – физического лица по одному из находящихся на балансе Общества ипотечных займов. Остальные затраты по каждой статье расходов составляют не более 5% от общего объема прочих расходов.

В 2024 году общая сумма прочих расходов составляла 15 046 тыс. руб., в том числе: расходы по формированию оценочного обязательства под возможные финансовые убытки, связанные с предстоящими расходами на устранение возможных недостатков качества жилых помещений в размере 7 330 тыс. руб. и расходы на строительство жилых домов из средств полученной субсидии – 6 038 тыс. руб.

Общая информация о прочих расходах представлена в таблице, содержащейся в приложении к настоящим Пояснениям (таблица 8 «Расходы по обычным видам деятельности»).

### 5.7. Информация о затратах на энергетические ресурсы

За 2025 год потрачено электроэнергии 34 567 кВт на сумму 336 тыс. руб.

За 2024 год было потрачено электроэнергии 41 271 кВт на сумму 346 тыс. руб.

### 5.8. Финансовый результат Общества

Показатель	2025год	2024 год
Прибыль до налогообложения (Балансовая прибыль)	373 154 тыс. руб.	268 072 тыс. руб.
Чистая прибыль	278 846 тыс. руб.	235 207 тыс. руб.
Базовая прибыль на 1 акцию	0, 151 рубля	0,127 рубля

### 5.9. Отложенный налог на прибыль

Ведение бухгалтерского учета отложенных налогов осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» в бухгалтерском учете и отчетности отражается отложенный налог на прибыль (отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства), т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в последующих отчетных периодах. Данные суммы отражаются развернуто.

Изменение ставки налога на прибыль, повлекло необходимость пересчета в 2024 году величины признанных в учёте отложенных налоговых активов и обязательств, что привело к изменению их оценочных значений, которое признано в бухгалтерском учёте путем включения в доходы организации (перспективно) (пункт 4 ПБУ 21/2008).

По строке 1180 «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса отражается информация об отложенных налоговых активах, признанных в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями пункта 23 ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

По строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса отражается информация об отложенных налоговых обязательствах, признанных в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями пункта 23 ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто:

Наименование показателя	тыс. руб.	
	на 31.12.2025	на 31.12.2024
Отложенные налоговые активы	86 536	104 766
Отложенные налоговые обязательства	7	9

Общество определило в 2025 году следующие составляющие налога на прибыль (тыс. руб.):

Наименование показателей	Составляющие налога на прибыль	Ставка налога	Базовая сумма	Сумма налога
Бухгалтерская прибыль	Условный расход по налогу на прибыль	25%	373 154	93 289

Налогооблагаемые временные разницы:

Отложенные налоговые обязательства	ИТОГО:	25%	8	2
------------------------------------	--------	-----	---	---

в том числе:	созданы отложенные налоговые обязательства	25%	(28)	(7)
	списаны отложенные налоговые обязательства	25%	36	9
Отложенный налоговый актив	ИТОГО:	25%	(72 920)	(18 230)
в том числе:	созданы отложенные налоговые активы	25%	1 810	453
	списаны отложенные налоговые активы	25%	(89 312)	(22 328)
Прочее	Отложенные налоговые активы по обесценению	25%	14 582	3 645
Постоянные налогооблагаемые разницы	Постоянное налоговое обязательство	25%	3 073	768
Прочее	Постоянное налоговое обязательство	25%	1 005	251
Налоговая прибыль по налоговой декларации за 2025 год		25%	304 320	76 080

Расшифровка отложенных налоговых активов и обязательств на начало и конец отчетного периода (тыс. руб.):

Вид активов и обязательств	Сальдо на 01.01.2025	Движение временных разниц	Отложенные налоговые обязательства в связи с изменением ставки налога на прибыль	Сальдо на 31.12.2025
Отложенные налоговые активы				
Оценочные обязательства и резервы	104 766	(22 328)	453	83 891
Отложенные налоговые активы по обесценению	0		3 645	3 645
Итого отложенных налоговых активов	104 766	(22 328)	4 098	86 536
Отложенные налоговые обязательства				
Основные средства	(9)	9	(7)	(7)
Итого отложенных налоговых обязательств	(9)	9	(7)	(7)

Расшифровка отложенных налоговых активов и обязательств в 2024 году (тыс. руб.):

Вид активов и обязательств	Сальдо на 01.01.2024	Движение временных разниц	Отложенные налоговые обязательства в связи с изменением ставки налога на прибыль	Сальдо на 31.12.2024
Отложенные налоговые активы				
Оценочные обязательства и резервы	84 986	(1 174)	20 953	104 766
Итого отложенных налоговых активов	84 986	(1 174)	20 953	104 766
Отложенные налоговые обязательства				
Основные средства	(35)	28	(2)	(9)

Итого отложенных налоговых обязательств	(35)	28	(2)	(9)
---	------	----	-----	-----

## 6. Информация о рисках хозяйственной деятельности Общества

Обществом для раскрытия рисков хозяйственной деятельности учтена Информация Минфина России № ПЗ-9/2012 «О раскрытии информации о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности».

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

Управление рисками Общества представляет собой непрерывный циклический процесс, интегрированный в общую систему управления. Он заключается в принятии и реализации управленческих решений, направленных на оптимизацию уровня риска в соответствии с интересами Общества, и охватывает все направления его деятельности. Ключевыми этапами процесса являются: идентификация, оценка и измерение рисков, реагирование на них, контроль эффективности, планирование мероприятий по управлению рисками и мониторинг.

В течение 2025 года санкционная политика западных стран, введенная в отношении Российской Федерации, негативного влияния на деятельность Общества не оказала.

### Рыночные риски:

В процессе ведения хозяйственной деятельности у Общества могут возникнуть риски, связанные с неблагоприятным изменением цен на товары, работы и услуги. Вследствие возможного повышения цен на потребляемые ресурсы (в том числе обусловленного инфляционными процессами) Общество подвержено ценовому риску, однако степень его влияния оценивается как незначительная, поскольку виды деятельности, осуществляемые Обществом, не являются материалоемкими. Вероятность возникновения риска неблагоприятного изменения цен оценивается как невысокая. Функциональной валютой Общества является российский рубль. Операции в иностранной валюте не осуществляются, в связи с чем, риск неблагоприятного изменения валютных курсов отсутствует.

### Кредитные риски:

В Обществе осуществляется управление кредитными рисками – вероятность возникновения Обществом потерь вследствие неисполнения, несвоевременного либо неполного исполнения заемщиком обязательств по финансовым активам в соответствии с условиями договора. Оценка кредитных рисков производится Обществом на постоянной основе, кредитные риски контролируются как на уровне отдельного заемщика, так и на уровне всего портфеля ипотечных займов. Профессиональное суждение при оценке кредитных рисков выносится по результатам всестороннего анализа деятельности заемщика, его финансового положения, качества обслуживания долга, а также с учетом имеющейся в распоряжении Общества информации о любых факторах риска в отношении заемщика. На конец года доля просроченной задолженности по ипотечным займам составила 0,39% от общего объема ипотечных займов на балансе Общества. Данная просроченная задолженность являлась краткосрочной – срок задержки платежей составил менее 30 дней.

### Налоговые риски:

Общество, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может оказать влияние на настоящую финансовую отчетность. Существуют факторы и события, которые могут привести к дополнительной уплате налогов, страховых взносов, таможенных пошлин и других обязательных платежей, создавая тем самым налоговые риски – изменение законодательства Российской Федерации о налогах и сборах.

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

Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать 3 календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

Общество осуществляет оперативный мониторинг изменений налогового законодательства, а также изменений в применении действующих правовых норм для минимизации рисков, связанных с подобными изменениями.

Общество оценивает налоговые риски в связи с имеющими место вышеуказанными факторами и событиями, как низкие.

Правовые риски:

К числу правовых рисков, которые могут оказать влияние на деятельность Общества можно отнести риски, вызванные изменениями отраслевого законодательства, законодательства о ценных бумагах и корпоративного законодательства Российской Федерации. Для снижения указанных рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ и оценка законодательных инициатив, а также оперативное реагирование на изменение законодательства.

Страновые и региональные риски:

Общество осуществляет основную деятельность в Российской Федерации. Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики. Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества исполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их погашения. Общество осуществляет контроль над риском недостатка денежных средств путем детального бюджетирования и планирования текущей ликвидности на регулярной основе.

## **7. Информация об экологической деятельности**

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи непредвиденных значительных обязательств. Общество в 2025 году не производило расходов, капитальных вложений в экологическую деятельность.

## **8. Непрерывность деятельности**

В 2025 году Общество не принимало решений о прекращении, приостановлении деятельности организации, как в целом, так и частично. В бухгалтерской отчетности не раскрывается информация о прекращаемой деятельности в соответствии с ПБУ 16/02.

Бухгалтерская отчетность составлена исходя из допущения о том, что Общество осуществляет свою деятельность непрерывно.

Общество не имеет намерений прекращения или существенного сокращения деятельности в дальнейшем.

## 9. Состав бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год

Бухгалтерская отчетность АО «САИЖК» за 2025 год подготовлена в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете», Федеральными стандартами по бухгалтерскому учету (ФСБУ), Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ), а также иными нормативными актами, входящими в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации и состоит из:

- Бухгалтерского баланса;
- Отчета о финансовых результатах;
- Отчета об изменениях капитала;
- Отчета о движении денежных средств;
- Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах;
- Приложений к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Директор

А.В. Комаров

Главный бухгалтер

Г.А. Русакова



02 февраля 2026 года

Приложение к Пояснениям к бухгалтерскому балансу АО "САИЖК" на 31 декабря 2025 года и Отчету о финансовых результатах за 2025 год

Таблица 1. Нематериальные активы ( в тыс. руб.)

Таблица 1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период						На конец периода				
		первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	пересеченка		первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение					
Нематериальные активы - всего	За 2025 г. За 2024 г.	628 628	(628) (628)	-	(628) (628)	-	-	-	-	-	-	-	-	628 628	(628) (628)
в том числе:															
- Другие НМА/исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	За 2025 г. За 2024 г.	628 628	(628) (628)	-	(628) (628)	-	-	-	-	-	-	-	-	628 628	(628) (628)
из них исключительные права	За 2025 г. За 2024 г.	628 628	(628) (628)	-	(628) (628)	-	-	-	-	-	-	-	-	628 628	(628) (628)

**Таблица 2. Основные средства ( в тыс. руб.)**  
**Таблица 2.1. Наличие и движение основных средств**  
Изменения за период

Наименование показателя	Период	На начало года			спланировано			Изменения за период			На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	переоценка первоначальной (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	73 654	(5 074)	-	(1 134)	1 131	-	(2 443)	-	-	72 621	(6 386)
Здания	3а 2024 г.	73 654	(2 518)	-	-	-	-	(2 355)	-	-	73 654	(5 074)
Здания	3а 2025 г.	72 489	(3 972)	-	-	-	-	(2 383)	-	-	72 489	(6 355)
Машины и оборудование	3а 2024 г.	72 489	(1 589)	-	-	-	-	(2 383)	-	-	72 489	(3 972)
(кроме офисного)	3а 2025 г.	621	(535)	-	(621)	619	-	(22)	-	-	621	(597)
Офисное оборудование	3а 2025 г.	465	(429)	-	(465)	465	-	(36)	-	-	465	(429)
Производственный и хозяйственный инвентарь	3а 2024 г.	60	(58)	-	(48)	48	-	(1)	-	-	12	11
Другие виды основных средств	3а 2025 г.	20	(18)	-	-	-	-	(4)	-	-	60	(56)
Инвестиционная недвижимость	3а 2024 г.	20	(17)	-	-	-	-	(1)	-	-	20	(19)
в том числе:	3а 2025 г.	2 089	(182)	-	(2 089)	168	-	(6)	-	-	20	(18)
Здания	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Здания	3а 2024 г.	2 089	(182)	-	(2 089)	168	-	(6)	-	-	-	-

**Таблица 2.2. Наличие и движение прав пользования активами.**  
Изменения за период

Наименование показателя	Период	На начало года			спланировано			Изменения за период			На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	переоценка первоначальной (переоцененная) стоимость	амортизация	обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	-	-	393	-	-	-	(262)	-	-	393	(262)
Здания	3а 2024 г.	-	-	393	-	-	-	(262)	-	-	393	(262)

**Таблица 2.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	амортизируемые	неамортизируемые	амортизируемые	неамортизируемые	амортизируемые	неамортизируемые
Амортизируемые основные средства - всего	66 266	68 580	68 517	73 062	-	-
Здания	66 264	68 517	72 827	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	-	24	85	-	-	-
Офисное оборудование	-	36	141	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	1	2	6	-	-	-
Другие виды основных средств	1	1	2	-	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-	-	-	-

**Таблица 2.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	основные средства, пригодные для использования, но не используемые (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	основные средства, пригодные для использования, но не используемые (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	основные средства, пригодные для использования, но не используемые (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего
основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	6 193	-	6 193	-	-	-
основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	6 193	-	6 193	-	-	-

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

Таблица 3. Финансовые вложения ( в тыс. руб.)  
Таблица 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	Изменения за период			На конец периода					
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано	проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерв на обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
		На начало года	на начало года		в том числе:				На конец периода	
Долгосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	601 814	-	-	(43 058)	-	-	-	558 756	(2 162)
	3а 2024 г.	1 132 330	-	87 464	(617 980)	-	-	-	601 814	-
в том числе: Закладные и займы, обеспеченные ипотекой и находящиеся на балансе более года	3а 2025 г.	573 590	-	-	(32 078)	-	-	-	541 512	(2 162)
	3а 2024 г.	486 126	-	87 464	-	-	-	-	573 590	-
Прочие займы	3а 2025 г.	28 224	-	-	(10 980)	-	-	-	17 244	-
	3а 2024 г.	846 204	-	-	(617 980)	-	-	-	28 224	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	1 850 171	-	642 000	(325 771)	-	-	-	2 166 400	(12 420)
	3а 2024 г.	1 327 038	-	1 030 386	(507 253)	-	-	-	1 850 171	-
в том числе: Закладные и займы, обеспеченные ипотекой и находящиеся на балансе менее 12 месяцев	3а 2025 г.	49 241	-	-	(49 241)	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	205 058	-	57 436	(213 253)	-	-	-	49 241	-
Размещение денежных средств на депозитах	3а 2025 г.	817 000	-	642 000	-	-	-	-	1 459 000	-
	3а 2024 г.	1 111 000	-	-	(294 000)	-	-	-	817 000	-
Прочие займы	3а 2025 г.	983 930	-	-	(276 530)	-	-	-	707 400	(12 420)
	3а 2024 г.	10 980	-	972 950	-	-	-	-	983 930	-
Итого	3а 2025 г.	2 451 985	-	642 000	(365 829)	-	-	-	2 725 156	(14 582)
	3а 2024 г.	2 459 368	-	1 117 860	(1 125 233)	-	-	-	2 451 985	-

Таблица 4. Запасы ( в тыс. руб.)

Таблица 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	запасы	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	запасы	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За 2025 г.	76 380	-	133 672	(133 077)	-	-	X	-	76 975	-
	За 2024 г.	8 278	-	185 403	(117 301)	-	-	X	-	76 380	-
в том числе:											
Сырье и материалы	За 2025 г.	235	-	1 236	(1 158)	-	-	-	-	315	-
	За 2024 г.	307	-	1 679	(1 751)	-	-	-	-	235	-
Товары	За 2025 г.	76 145	-	86 303	(85 788)	-	-	-	-	76 661	-
	За 2024 г.	1 833	-	180 776	(108 584)	-	-	-	-	76 145	-
Прочие запасы и затраты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	2 948	(2 948)	-	-	-	-	-	-
Иные виды запасов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	6 038	-	-	(6 038)	-	-	-	-	-	-

Таблица 4.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущества

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	в том числе:	всего	в том числе:	всего	в том числе:	всего
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-	-	-	6 038
в том числе:						
Иные виды запасов	-	-	-	-	-	6 038
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-	-	-	6 038

Таблица 5. Дебиторская задолженность ( в тыс. руб.)  
Таблица 5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной ( списанной) в одном отчетном периоде)										На конец периода					
		На начало года		поступило				погашено		слисано		восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям Договора)	проценты, штрафы и иные начисления	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	резерв								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	472 232 386 357	(343 554) (357 242)	22 712 905 356	10	(166 394) (819 491)	38 799 13 688	-	-	-	-	-	-	-	328 550 472 232	(304 755) (343 554)	-
в том числе:																	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	1 104 344	-	216 1 049	-	(1 139) (289)	-	-	-	-	-	-	-	-	181 1 104	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	79 835 -	-	160 129 231	-	(79 819) (49 396)	-	-	-	-	-	-	-	-	177 79 835	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г. 3а 2024 г.	391 293 385 660	(343 554) (357 242)	21 470 775 076	10	(85 437) (769 473)	38 799 13 688	-	-	-	-	-	-	-	327 326 381 293	(304 755) (343 554)	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2024 г. 3а 2025 г.	-	-	866	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	866	-	-
Расчеты по ЕНС	3а 2024 г. 3а 2025 г.	331	-	-	-	(331)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2024 г. 3а 2025 г.	2	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г. 3а 2024 г.	472 232 386 357	(343 554) (357 242)	22 712 905 356	10	(166 394) (819 491)	38 799 13 688	-	-	-	-	-	-	-	328 550 472 232	(304 755) (343 554)	X X

Таблица 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	304 755	-	343 554	-	357 242	-
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-	-	-	-
Прочая	304 755	-	343 554	-	357 242	-

Таблица 6. Обязательства ( в тыс. руб.)

Таблица 6.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период						На конец периода
			поступило			списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано		
Долгосрочные обязательства -	За 2025 г.	9	-	-	(2)	-	-	7	
всего	За 2024 г.	36	-	-	(27)	-	-	9	
в том числе:									
Отложенное налоговое обязательство	За 2025 г.	9	-	-	(2)	-	-	7	
	За 2024 г.	36	-	-	(27)	-	-	9	
Краткосрочные обязательства -	За 2025 г.	23 784	89 953	859	(18 394)	-	-	96 202	
всего	За 2024 г.	22 942	22 733	804	(22 695)	-	-	23 784	
в том числе:									
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 347	530	2	(1 236)	-	-	643	
	За 2024 г.	1 803	124	99	(679)	-	-	1 347	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	125	-	-	-	-	125	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	2 045	390	370	(520)	-	-	2 285	
	За 2024 г.	1 999	1 110	-	(1 064)	-	-	2 045	
Краткосрочные займы	За 2025 г.	13 735	-	-	(13 735)	-	-	-	
	За 2024 г.	15 800	17 000	-	(19 065)	-	-	13 735	
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	333	-	487	(820)	-	-	-	
	За 2024 г.	421	-	705	(793)	-	-	333	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	4 890	345	-	(1 961)	-	-	3 274	
	За 2024 г.	1 540	3 775	-	(425)	-	-	4 890	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	740	32	-	-	-	-	772	
	За 2024 г.	794	510	-	(564)	-	-	740	
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	694	207	-	(122)	-	-	779	
	За 2024 г.	585	214	-	(105)	-	-	694	
Расчеты по дивидендам с акционером Общества	За 2025 г.	-	88 324	-	-	-	-	88 324	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	За 2025 г.	23 793	89 953	859	(18 396)	-	X	96 209	
	За 2024 г.	22 978	22 733	804	(22 722)	-	X	23 793	

Таблица 6.2. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
			признано	погашено	списано		
					как избыточная сумма		
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	73 814	7 131	5 947	48 431	26 566	
	За 2024 г.	67 691	15 277	9 154	-	73 814	
в том числе:							
Резерв по решениям судов	За 2025 г.	46 960	-	-	46 960	-	
	За 2024 г.	46 960	-	-	-	46 960	
Резерв по претензиям	За 2025 г.	13 169	-	17	48	13 103	
	За 2024 г.	14 515	66	1 412	-	13 169	
Резерв по отпускным и годовой премии сотрудников	За 2025 г.	6 355	7 131	5 930	-	7 555	
	За 2024 г.	6 216	7 881	7 742	-	6 355	
Резерв по гарантийным обязательствам застройщика	За 2025 г.	5 220	-	-	1 422	3 798	
	За 2024 г.	-	5 220	-	-	5 220	
Резерв по гарантийным обязательствам по государственным контрактам	За 2025 г.	2 110	-	-	-	2 110	
	За 2024 г.	-	2 110	-	-	2 110	

Таблица 7. Обеспечения обязательств ( в тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	1 266 156	1 739 302	691 184
в том числе:			
по займам	1 266 156	1 739 302	691 184
Выданные - всего	-	-	-

Таблица 8. Расходы по обычным видам деятельности ( в тыс. руб.)

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	86 819	108 188
Затраты на оплату труда	32 829	31 973
Отчисления на социальные нужды	9 262	9 037
Амортизация	2 704	2 555
Прочие затраты	17 635	18 975
Итого по элементам	149 249	170 728
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	149 249	170 728