ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ НА 31.12.2025 И
ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 год
ООО СЗ «ЭмКаДэ»

I. Общие сведения

Настоящие Пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год, подготовленной в соответствии с федеральными стандартами, действующими в Российской Федерации.
Все суммы представлены в тыс. руб.

1. Общая информация. Территориально обособленные подразделения

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭмКаДэ» образовано 21 ноября 2022 года в результате создания.
ОГРН общества 1225400047740

Юридический адрес: 630040, Новосибирская обл, г.о. город Новосибирск, г Новосибирск, ул Легендарная, 26, офис 2

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:
3 человек в 2025 году;
3 человек в 2024 году.

По состоянию на 31 декабря 2025 года Общество не имело в своем составе территориально обособленные структурные подразделения.

2. Основные виды деятельности

Основной вид деятельности согласно ОКВЭД 2 – 71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика». Прочие виды деятельности отсутствуют.

3. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Высшим органом управления является Общее собрание участников Общества.
Единоличный исполнительный орган организации - директор Общества – Говоров Александр Владимирович.

II. Информация об учетной политике

4. Основа составления бухгалтерской отчетности Общества

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации (далее – Минфин России) от 29 июля 1998 года № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство Общества несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Бухгалтерская отчетность формируется обществом в соответствии с положениями и стандартами и на основании образцов, установленных ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность". Общество в обязательном порядке раскрывает минимум показателей, определенных в ФСБУ 4/2023. Раскрытие иных показателей производится в зависимости от их существенности. Существенной признается сумма, которая превышает **5 % от величины актива Бухгалтерского баланса**, составленного на последний отчетный период. Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации.

Организация квалифицирует требования формата представления бухгалтерской отчетности на государственном информационном ресурсе бухгалтерской (финансовой) отчетности (ГИРБО) как обстоятельства, предусмотренные п.66 (б) ФСБУ 4/2023 как исключение из общего правила о неуказании в отчетности отсутствующей информации. Организация приводит в бухгалтерской отчетности строки с нулевыми значениями, проставляя по отсутствующим показателям прочерки, если эти строки приводятся в формате ГИРБО.

Общество составляет Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по собственной текстовой форме, приложениями к которой являются таблицы, составленные на основе образцов, представленных в стандарте ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчётность».

В данном разделе Пояснений раскрываются основные положения учетной политики, которые применялись при подготовке настоящей бухгалтерской отчетности, кроме изложенных в других пунктах Пояснений.

Учетная политика общества составлена в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008).

5. Основные средства

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 100 000 рублей.

Независимо от стоимости и срока полезного использования в составе основных средств учитываются объекты недвижимого имущества, транспортные средства.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

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

По амортизируемым основным средствам применяется линейный способ амортизации исходя из установленных сроков их полезного использования.

Начисление амортизации объектов основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.
Ликвидационная стоимость, сроки полезного использования и способы амортизации основных средств (элементы амортизации) проверяются в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации.
Проверка на обесценение объектов основных средств осуществляется не реже 1 раза в год.

6. Капитальные вложения

В соответствии с п. 9 ФСБУ 26/2020 капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств и нематериальных активов.
Общество проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».
Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта в состояние и местоположение, в котором он пригоден к эксплуатации в запланированных целях, считаются основными средствами или нематериальными активами.

7. Учет аренды

Общество при заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, оценивают указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».
В качестве единицы учета аренды признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора.
Краткосрочная аренда
Общество использует право, установленное п. 11 ФСБУ 25/2018, а именно: не признает право пользования активом и обязательство по аренде для краткосрочных договоров аренды, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды, а также по договорам аренды, по которым рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Арендные платежи по таким договорам признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

8. Запасы

Запасы при их постановке на учет оцениваются по фактической себестоимости.
В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, затраты на заготовку и доставку запасов, приведение их в состояние, необходимое для использования.
ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.
Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.
При отпуске запасов в производство, списании запасов их себестоимость рассчитывается следующим способом:
по средней себестоимости
Способы расчета себестоимости запасов в отчетном периоде не менялись.

Проверка запасов на обесценение проводится ежегодно по состоянию на отчетную дату. При этом резерв под обесценение не создается по запасам, если на отчетную дату чистая стоимость продажи этих запасов соответствует или превышает их фактическую себестоимость.
Запасы, предназначенные для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором были понесены без применения счета 10 «Материалы».

В составе незавершенного производства учитываются затраты на строительство объектов недвижимого имущества, предназначенные для продажи или передаче инвесторам, заключившим с обществом договоры долевого участия. Собственные земельные участки, приобретенные с целью возведения на них объектов жилищного строительства, учитываются в составе запасов в связи с тем, что возводимые объекты предназначены для дальнейшей реализации.
Незавершенное производство оценивается в сумме фактических затрат на производство с учетом общехозяйственных расходов.
В фактическую себестоимость незавершенного строительства включаются затраты, непосредственно связанные с возведением объектов жилищного строительства. К таким затратам относятся:
- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;
- амортизация;
- прочие затраты, напрямую связанные с производством конкретного вида продукции, работ, услуг.
В фактическую себестоимость незавершенного производства относятся косвенные затраты. К косвенным затратам относятся те затраты, которые прямо не отнесены к конкретному виду продукции. Косвенные затраты распределяются между конкретными строительными объектами пропорционально накопленным прямым затратам за отчетный период.
По окончании строительства объекты недвижимости, по которым не заключены договоры долевого участия после получения Разрешения на ввод строительного объекта в эксплуатацию, принимаются к учету в качестве готовой продукции.
Готовая продукция оценивается при постановке на учет по полной производственной себестоимости с учетом общехозяйственных расходов.
Инвентаризация запасов проводится ежегодно в рамках годовой инвентаризации. Отдельные ТМЦ инвентаризируют при смене материально ответственных лиц и в некоторых других случаях на основании отдельных приказов. Комиссия проверяет наличие ТМЦ, возможность их использования по назначению, а также проводит оценку на наличие (отсутствие) признаков обесценения.

9. Дебиторская задолженность. Расчеты с инвесторами (дольщиками)

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и налога на добавленную стоимость (далее - НДС).
Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, отражается за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода (календарного года).
Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.
Денежные средства инвесторов (дольщиков), поступившие на счет эскроу, учитываются на забалансовом счете в разрезе объектов строительства, контрагентов и договоров.
В бухгалтерском балансе обязательства общества перед дольщиками по заключенным договорам долевого участия (ДДУ) и денежные средства дольщиков, числящиеся на счетах эскроу и не поступившие на расчетный счет Застройщика до момента исполнения им обязательств перед дольщиками (до момента получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию), в бухгалтерском балансе не отражаются.
Таким образом, в бухгалтерском балансе отражаются только расчеты по договорам ДДУ, по которым выполнены условия раскрытия эскроу-счетов (получены разрешения на ввод), но объекты не переданы по актам приема передачи дольщикам. Информация об обязательствах застройщика перед участниками долевого строительства и величине денежных средств на счетах эскроу раскрывается в письменных Пояснениях к бухгалтерской отчетности.

10. Денежные средства и их эквиваленты. Отражение денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев (на дату размещения) и отражает их по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.
В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, **относятся к денежным потокам от текущих операций**.
В отчете о движении денежных средств все денежные потоки представляются развернуто, за исключением движения денежных средств между собственными расчетными счетами.

11. Кредиты и займы полученные. Расходы по кредитам и займам

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета величины обязательств, предусмотренных договором. Величина обязательств Общества согласно условиям кредитных договоров раскрывается в разделе III в пункте «Кредиты и займы» настоящих пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
Заемные обязательства, отраженные в бухгалтерском учете как долгосрочные, но предполагаемые к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражаются в составе краткосрочных обязательств.
Дополнительные расходы, произведенные в связи с получением кредитов и займов, относятся в состав прочих расходов по мере их осуществления.
Проценты по целевым кредитам и займам, полученным на строительство объектов недвижимости, включаются в состав расходов, формирующих себестоимость строящихся объектов, по мере их начисления в течение срока займа (кредита).

12. Оценочные обязательства

Согласно учетной политике Общество признает в бухгалтерском учете оценочные обязательства при одновременном соблюдении следующих условий:
а) у организации существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой организация не может избежать. В случае, когда у организации возникают сомнения в наличии такой обязанности, организация признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;
б) уменьшение экономических выгод организации, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
в) величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.
Оценочные обязательства в зависимости от их характера относятся на расходы по обычным видам деятельности либо прочие расходы. Оценочные обязательства отражаются по строке 1540 «Оценочные обязательства» бухгалтерского баланса, если срок его погашения не превышает 12 месяцев.
Величина оценочного обязательства по оплате отпусков определяется методом обязательств, т.е. исходя из количества дней отпуска, неиспользованных всеми работниками за время их работы в Обществе, и признается на конец каждого отчетного периода.

13. Налогообложение. Учет налога на прибыль

Общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «доходы, уменьшенные на величину расходов», в связи с чем ПБУ 18/02 «Учет налога на прибыль» не применяется.
В Отчете о финансовых результатах сумма единого налога в связи с применением УСН отражается по строке 2460 «Прочее».

14. Доходы и расходы. Себестоимость

Выручка признается в бухгалтерском учете в общеустановленном порядке при наличии условий, установленных в п. 12 ПБУ 9/99 на дату подписания акта приемки-сдачи работ (услуг), на дату перехода права собственности на товары (продукцию).
Выручка отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются:
- экономия Застройщика, полученная на дату подписания акта приема передачи объекта долевого строительства (разница между средствами, полученными от дольщиков для строительства объектов, и фактическими затратами на строительство этих объектов);
- доходы от продажи объектов недвижимости, созданных самой организацией.
Остальные виды доходов относятся к прочим доходам.
В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, перечень которых представлен выше.

Расходы в бухгалтерском учете отражаются по фактическим затратам.
В составе коммерческих расходов отражены расходы на продажу объектов недвижимости.
Расходы на содержание застройщика, включая расходы на управление, коммерческие расходы в полном объеме относятся на стоимость объектов строительства, т.к. непосредственно связанны с получением дохода от основной деятельности.
Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости проданной продукции, строительства:
-полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности
Для целей формирования финансового результата от обычных видов деятельности определяется себестоимость, которая формируется на базе расходов по обычным видам

деятельности. Так как общество осуществляет один вид деятельности -услуги Застройщика, все расходы, включая расходы на аппарат управления, относятся на себестоимость оказываемых услуг, так как непосредственно связаны с процессом осуществления основного вида деятельности.

15. Изменения в учетной политике

Изменения в учетной политике Общества на 2025 год

Существенные изменения в учетной политике общества обусловлены вступлением в силу с 01.01.2025 ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».
В связи с началом применения данного стандарта наименования и коды показателей бухгалтерской отчетности приведены в соответствие с ФСБУ 4/2023.

III. Раскрытие существенных показателей

16. Запасы

Информация по настоящему разделу дополняется таблицей 6.1 «Наличие и движение запасов» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация в дополнение к таблице 6.2 «Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в отношении запасов залоге представлена в разделе «Обеспечения выданные» настоящих Пояснений.
Учитывая, что текущая рыночная стоимость незавершенного строительства соответствует или превышает их фактическую себестоимость, резерв под обесценение запасов не создавался.
В составе статьи «Незавершенное строительство» бухгалтерского баланса отражаются расходы на строительство объектов недвижимого имущества, находящихся в процессе создания для продажи в ходе обычной деятельности организации, до момента признания соответствующей выручки.

17. Дебиторская задолженность

Информация по настоящему разделу дополняется таблицей 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
Сумма авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченных Обществом в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов в разрезе их видов составляет:

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Авансы на приобретение материалов	-	-
Авансы на формирование стоимости объекта строительства, предназначенного для продажи/передачи инвесторам	83 313	53 939

18. Денежные средства

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражен остаток денежных средств на расчетном счете.
Информация о потоках денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств. Данные Отчета о движении денежных средств характеризуют движение денежных средств Общества в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности. Данные о потоках денежных средств представлены с учетом налога на добавленную стоимость, так как общество применяет упрощенную систему налогообложения, не превысило установленный в 2025 году лимит и не является плательщиком налога на добавленную стоимость. Кроме того, в силу

специфики учета целевых средств у застройщика, общество включает в стоимость строительства предъявленные суммы налога на добавленную стоимость, так как строительство осуществляется за счет целевых средств дольщиков (инвесторов) по договорам долевого участия, а реализация готовых жилых помещений не облагается НДС.
Ограничения использования денежных средств отсутствуют.
Увязка сумм, представленных в Отчете о движении денежных средств, с соответствующими статьями бухгалтерского баланса

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024
строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»	2472	2945
строке 4500 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного года»	2472	2945

Общество в отчете о движении денежных средств включает суммы уплаченных страховых взносов в государственные внебюджетные фонды в данные по строке 4122 «В связи с оплатой труда работников».
В отчете о движении денежных средств в составе прочих поступлений и выплат по текущим операциям учитываются следующие платежи:
- земельный налог
- оплата комиссий и услуг банка

19. Капитал и резервы

Уставный капитал и доли участников

Размер уставного капитала на конец отчетного периода составляет 10 тыс. руб.
Номинальная стоимость доли каждого участника в уставном капитале Общества составляет:
- Говоров Александр Владимирович – 5 000 рублей (50% уставного капитала)
- Гладких Игорь Валерьевич – 5 000 рублей (50% уставного капитала).

Все доли уставного капитала предоставляют их владельцам (участникам) одинаковый объем прав, предусмотренный Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» и Уставом Общества, в том числе:

- право участвовать в управлении делами Общества;
- право на получение части прибыли Общества в виде дивидендов;
- право на получение части имущества Общества в случае его ликвидации;
- право на доступ к информации о деятельности Общества;
- иные права, предусмотренные законодательством и Уставом.

На отчетную дату у Общества отсутствуют собственные доли.
На отчетную дату Общество не предоставляло опционы, дающие право на приобретение дополнительных долей в уставном капитале.
Доли участников общества находятся в залоге у банка до полного исполнения обществом обязательств по договору банковского кредитования. Дата полного погашения кредитных обязательств – не позднее 31.12.2029 г.

Добавочный капитал. Резервный капитал

Добавочный капитал не сформирован.
Резервный капитал, согласно Уставу общества, не формируется.

20. Чистые активы

Величина чистых активов общества составила:
на 31 декабря 2025 года 69 тыс. руб.
на 31 декабря 2024 года 10 тыс. руб.

21. Кредиты и займы

Изменение величины обязательств по кредитам и займам представлено в таблице 8.1 «Наличие и движение обязательств».

Начисленные проценты по займам и кредитам, полученным на строительство (создание) объектов, предназначенных для продажи (передаче инвесторам), отражены Обществом в составе стоимости строящегося объекта. Суммы процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), подлежащие включению в стоимость инвестиционных активов, составили:
на 31 декабря 2025 года 27 086 тыс. руб.
на 31 декабря 2024 года 62 171 тыс. руб.
Просроченные кредиты и займы у Общества по состоянию на 31.12.2025; 31.12.2024 отсутствуют.
Сроки погашения (возврата) полученных займов (кредитов) согласно условиям заключенных договоров с учетом дополнительных соглашений представлены в таблице:

Вид заемных средств	Сумма задолженности на 31.12.2025, тыс. руб.	Срок возврата	Номер строки бухгалтерского баланса
Невозобновляемая кредитная линия с целью финансирования строительства строительства ЖК Баланс3. г. Новосибирск ул. Ленинградская	238 338	До 31.12.2029 г., но не позднее 6 месяцев после получения разрешения на ввод.	1510
Невозобновляемая кредитная линия с целью финансирования строительства строительства ЖК Баланс4. г. Новосибирск ул. Ленинградская	61 070	Не позднее 31.12.2029 г.	1410
Процентные займы	106 900	Не позднее 31.12.2029	1410

Информация о возможности Общества на отчетную дату привлечь дополнительные денежные средства представлена в следующей таблице:

тыс. руб.

№	Наименование показателя	Цель кредита	На 31.12.2025	На 31.12.2024
1	Общая сумма открытой обществу кредитной линии под лимит, в т.ч.:	Невозобновляемая кредитная линия с целью финансирования строительства строительства ЖК Баланс4. Г.Новосибирск ул. Ленинградская	1 295 200	0
1.1.	- сумма не использованной кредитной линии (лимита)		1 234 130	0
1.2.	- сумма не использованной кредитной линии (лимита)	Невозобновляемая кредитная линия с целью финансирования строительства строительства ЖК Баланс4. Г.Новосибирск ул. Ленинградская	1 273 000	1 273 000
			0	599 066

Денежные средства, указанные в п. 1 и 2 вышеприведенной таблице предоставляются Кредитором по мере фактического осуществления затратной части строительного проекта после согласования с банком подтверждающих документов
Договором банковского кредитования установлены следующие ограничения:
- использовать кредит строго по целевому назначению

- Производить уплату процентов по ставке, определяемой в соответствии с условиями Договора
- До полного исполнения обязательств по Договору перед Кредитором не проводить изменение собственного уставного капитала, без письменного согласования с Кредитором
- Поддерживать на протяжении всего периода действия Договора значения чистых активов в размере не менее величины уставного капитала
- До полного исполнения обязательств по Договору перед Кредитором предварительно согласовывать с Кредитором условия основных договоров, формирующих затратную часть Проекта

Условие об обязательном минимальном (неснижаемом) остатке в кредитных договорах отсутствует.

22. Обеспечения полученные и выданные

Структура обеспечения обязательств и платежей полученных и выданных приведена в таблице 9 «Обеспечения обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В следующей таблице представлена информация по каждому обеспечению, выданному обществом под собственные обязательства

Таблица 1 – Раскрытие информации по выданному обеспечению в виде залога земельного участка

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Вид обеспечения	Договор ипотеки земельного участка	Договор ипотеки земельного участка
Характер обязательства, под которое выдано обеспечение	СНЛ/402623-354651 от 29.08.2023 кредитное соглашение	СНЛ/402623-354651 от 29.08.2023 кредитное соглашение
Наименование организации, по обязательству перед которой выдано обеспечение.	ПАО «ВТБ»	ПАО «ВТБ»
Сумма обязательства, под которое выдано обеспечение (лимит кредитной линии)	1 273 000	1 273 000
Срок погашения кредитных обязательств	До 31.12.2029	31.12.2029
Залоговая стоимость имущества (ипотеки), тыс. руб.	15 756	15 756
Балансовая стоимость имущества , тыс. руб.	258474	258474
Срок выданного обеспечения	До полного выполнения кредитных обязательств.	
Вид обеспечения	Договор ипотеки земельного участка	
Характер обязательства, под которое выдано обеспечение	СНЛ/402625-518082 от 29.09.2025 Кредитное соглашение	-
Наименование организации, по обязательству перед которой выдано обеспечение.	ПАО «ВТБ»	
Сумма обязательства, под которое выдано обеспечение (лимит кредитной линии)	1 295 200	
Срок погашения кредитных обязательств	До 31.12.2029	
Залоговая стоимость имущества (ипотеки), тыс. руб.	16 506	
Балансовая стоимость имущества , тыс. руб.	258474	

Срок выданного обеспечения	До полного выполнения кредитных обязательств.	

Обеспечения полученные

По состоянию на 31.12.2025; 31.12.2024 Общество является бенефициаром денежных средств, размещенных на счетах «эскроу» участников долевого строительства, которые подлежат зачислению на расчетный счет застройщика в течение 10 рабочих дней после предъявления в обслуживающий банк справки о вводе соответствующих объектов в эксплуатацию, в следующих суммах:
На 31.12.2024- 763 181 тыс. руб.
На 31.12.2025- 1 647 627 тыс. руб.

23. Кредиторская задолженность

Информация по разделу дополняется таблицей 8.1. «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)», пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Данные раскрываются без исключения кредиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

24. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства
Информация об оценочных обязательствах приведена в таблице 8.3 «Оценочные обязательства» приложений к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Общество признает обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска. Оно состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов на обязательное социальное страхование. Ожидается, что остаток резерва на 31.12.2025 будет использован в первой половине 2026 года. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.
У Общества отсутствуют судебные разбирательства в качестве ответчика, а также иные обстоятельства, требующие признания в бухгалтерском учете оценочного обязательства в соответствии с п. 5 ПБУ 8/2010.

Условные обязательства
Обеспечения выданные раскрыты в соответствующем разделе Пояснений.
Выданные обеспечения в форме поручительств
По состоянию на 31.12.2025; 31.12.2024 у Общества отсутствуют выданные поручительства по обязательствам других организаций.

Условные обязательства

У Общества отсутствуют оценочные обязательства, не признанные в бухгалтерском учете вследствие невыполнения условия о возможности обоснованной оценки его величины, и относимые к условным обязательствам.

Условные активы

У Общества отсутствуют арбитражные дела, в отношении которых применим п. 2 ПБУ 8/2010, по которым оно выступает в качестве истца и по ним имеется достаточная уверенность, что взыскание средств с ответчиков является вероятным.

25. Учет расчетов по договорам долевого участия

Общество является Застройщиком и привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Общая сумма заключенных Обществом договоров участия в долевом строительстве составляет:

на 31 декабря 2025 года – 3 806 341 тыс. руб.

на 31 декабря 2024 года – 1 044 261 тыс. руб.

В соответствии с учетной политикой общества обязательства по договорам долевого участия не отражаются на балансе Общества и подлежат учету на забалансовых счетах до наступления факта ввода объекта в эксплуатацию.

Общество размещает денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу. Поскольку на расчетный счет Общества не поступают и не находятся под его контролем, то активом они не являются. (понятие актива в п. 7.2 Концепции бухгалтерского учета в рыночной экономике России, одобренной Методологическим советом по бухгалтерскому учету при Минфине РФ, Президентским советом ИПБ РФ 29.12.1997). Учет денежных средств, поступивших на счета эскроу, Общество ведет за балансом на счете 009 в разрезе объектов строительства и договоров.

Всего на счетах эскроу отражено денежных средств по состоянию:

на 31 декабря 2025 года – 1 647 627 тыс. руб.

на 31 декабря 2024 года – 763 181 тыс. руб.

В декабре 2025 года Общество получено Разрешение на Ввод одного из строящихся объектов строительства. В декабре 2025 года банком произведено частичное раскрытие счетов эскроу. Передача объектов долевого участия в строительстве не производилась.

Общая стоимость обязательств застройщика перед участниками договоров по передаче прав на объект строительства после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию на 31.12.2025 г. составляет 1 294 786 тыс. руб. ; 31.12.2024 отсутствовала.

Просроченная задолженность участников долевого строительства отсутствует

Информация о балансовой стоимости активов, находящихся в залоге у банка, отражена в соответствующих разделах Приложений к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, а также в разделе «Обеспечения полученные и выданные» настоящих Пояснений

26. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Доходы и расходы в 2025 году не отражались в связи со спецификой деятельности застройщика. Все расходы, согласно учетной политике, формируют стоимость будущего объекта строительства.

Финансовый результат в виде экономии застройщика, полученный после ввода объекта в эксплуатацию, определяется на основании акта приема передачи объекта в периоде подписания актов.

27. Налогообложение. Учет налога на прибыль

Общество не применяет ПБУ 18/02 «Учет налога на прибыль» в связи с применением упрощенной системы налогообложения (УСН). Сумма начисленного единого налога при применении УСН отражается по строке 2460 Отчета о финансовых результатах.

28. Информация о связанных сторонах

В соответствии с пунктом 6 ПБУ 11/2008 Общество раскрывает информацию о характере отношений со связанными сторонами:

Таблица 1 - Информация о наличии связанных сторон и характере отношений между ними

Полное наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество связанной стороны	Характер отношений со связанной стороной	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в УК общества
Директор Говоров Александр Владимирович ИНН 540450002328	контроль	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа	50%
Гладких Игорь Валерьевич ИНН 422107998156	влияние	Физическому лицу принадлежит 50% уставного капитала общества	50%
		Индивидуальный предприниматель ОГРНИП 320547600128785	-
ООО "ЮНИТ ХАУС" ИНН 7203489943 ООО "ЮНИТГРАД" ИНН5402075710 ООО СЗ "ЮНИТ" ИНН 5402072540 ООО СЗ "Юнит квартал» ИНН 5402078052 ООО СЗ "ЮНИТ.ЦЕНТР" ИНН 5402079602 ООО СЗ "ЮНИТ.КИРОВА" ИНН 5406835017	влияние	На юридическое лицо оказывается значительное влияние одним и тем же физическим лицом (Гладких И.В.)	-
ООО "СЗ "ЭСПИВИ" ИНН 5402068819 ООО СЗ "ЮНИТ" ИНН 5402072540 ООО СЗ "ЮНИТ КВАРТАЛ" ИНН 5402075728 ООО СЗ "ЮНИТ.ЦЕНТР" ИНН5402079602 ООО СЗ "ЮНИТ.КИРОВА" ИНН 5406835017	влияние	Организация, в которой исполнительный орган Общества также является исполнительным органом, которому при этом принадлежит 50 % уставного капитала общества. Юридические лицо контролируется одним и тем же физическим лицом (Говоровым А.В.)	-
ООО "ЮНИТГРАД" ИНН5402075710	влияние	На юридическое лицо оказывается значительное влияние одним и тем же физическим лицо (Говоровым А.В.)	-
ООО "САНТЕХПРИБОР" ИНН5402482709	влияние	Организация, в которой исполнительный орган Общества также является исполнительным органом Юридическое лицо контролируется одним и тем же физическим лицом (Говоровым А.В.)	-
ООО "СЗ "Юнит. Новый Кедровый " ИНН 5402052417	влияние	Организация, в которой исполнительный орган Общества также является исполнительным органом.	-

		Юридическое лицо контролируется одной и той же группой лиц	
АО "НЭМЗ" ИНН5405106910	влияние	Организация, в которой исполнительный орган Общества также является исполнительным органом (Говоров А.В.)	

Бенефициарные владельцы ООО СЗ «ЭмКаДэ»
1.физическое лицо, которое владеет 50 % долей в уставном капитале Общества и контролирует его действия:
Говоров Александр Владимирович, ИНН540450002328, гражданин РФ,
2.физическое лицо, которое владеет 50 % долей в уставном капитале Общества:
Гладких Игорь Валерьевич, ИНН422107998156, гражданин РФ

Все расчеты по операциям со связанными сторонами производятся в безналичной денежной форме. Условия расчетов установлены сторонами в договорах.

Таблица 2. – Операции со связанными сторонами за 2025 год

тыс.руб.

Наименование связанной стороны	Вид операции	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия и сроки завершения расчетов
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	
ООО «Юнит Град»	Договор займа	-	26 800	-		-	26 800	Не позднее 31.12.2029
ООО «Юнит Град»	Проценты по договору займа	2 040	-	-	3 426	-	5 466	Не позднее 31.12.2029
ООО «ЮнитГрад»	Договор оказания услуг		13 792	69 594	32 881	22 921		Предоплата предусмотрена договором 31.03.2026
Гладких И.В.	Договор займа		-	-	7 500	-	7500	30.06.2030
Гладких И.В.	Проценты	-	-	-	533	-	533	30.06.2030
ИП Гладких И.В.	Договор займа	11 950	-	-	-	-	11 950	31.12.2028
ИП Гладких И.В.	Проценты по договорам займа	1 970	-	-	4 335	-	6 305	31.12.2028
ООО ЭсПиВИ	Договор займа	9 400			750		10 150	Не позднее 31.12.2029
ООО «ЭсПиВи»	Проценты	160			1 221		1 380	Не позднее 31.12.2029
ООО «Юнит Хаус»	Договор займа		33 000				33 000	31.07.2028
ООО «ЮнитХаус»	Проценты		5 749		4 219		9 968	31.07.2028
Говоров Александр Владимирович	Договор займа	-	-	-	7 500	-	7 500	30.06.2030
Говоров Александр Владимирович	Проценты по договору займа	-	-	-	533	-	533	30.06.2030

Таблица 3 – Операции со связанными сторонами за 2024 год

тыс.руб.

Наименование связанной стороны	Вид операции	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия и сроки завершения расчетов
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	
ООО «Юнит Град»	Договор займа	-	5 700	-	21 100	-	26 800	Не позднее 31.12.2029
	Проценты по договору займа	-	-	-	2 040	-	2 040	Не позднее 31.12.2029
ООО «ЮнитГрад»	Договор оказания услуг		5 517	24 827	33 103		13 792	31.03.2025, в течении 90 дней после подписания акта
ИП Гладких И.В.	Договор займа	11 950	-	-	-	-	11 950	31.12.2028
ИП Гладких И.В.	Проценты по договорам займа		-	-	1 970	-	1 970	31.12.2028
ООО ЭсПиВИ	Договор займа				9 400		9 400	Не позднее 31.12.2029
ООО «ЭсПиВи»	Проценты				160		160	Не позднее 31.12.2029
ООО «Юнит Хаус»	Договор займа		33 000				33 000	31.07.2028
ООО «ЮнитХаус»	Проценты				5 749		5 749	31.07.2028

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами в 2024-2025 годах не формировались. Дебиторская задолженность связанных сторон в 2024-2025 годах не списывалась.

ООО «Юнит Град», Говоров А.В., Гладких И.В. выданы поручительства ПАО «Банк ВТБ» для исполнения обязательств Обществом по кредитному соглашению № СНЛ/402623-354651 от 29.08.2023 г., по соглашению № СНЛ/402625-518082 от 29.09.2025 г. Остаток задолженности на 31.12.2025-299 409 тыс. руб.; 31.12.2024-673 934 тыс. руб.

Информация о существенных денежных потоках организации с зависимыми организациями, раскрываемая обществом в соответствии с п. 20 ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств»:

тыс. руб.

№строки	Название строки	2025 год	2024 год
Движение денежных средств по текущей деятельности			
4120	Направлено денежных средств связанным организациям всего, в том числе:	69 594	24 827
4121	-На оплату товаров, работ, услуг связанным организациям	69 594	24 827

Денежные потоки от финансовых операций со связанными организациями			
4311	Поступление - получение займов от связанных организаций, из них:	8 250	30 500

29. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице *директора.*

тыс. руб.

Наименование статьи	2025 год	2024 год
Сумма вознаграждения, выплачиваемого основному управленческому персоналу в совокупности, в т.ч. по видам выплат:	1 090	436
а) Краткосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате в течение отчётного периода и 12 месяцев после отчётной даты):	1090	436
-оплата труда	838	349
-начисленные страховые взносы	252	87
-оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и тому подобных платежей	-	-
-выплаты на основе участия в уставном капитале (дивиденды)	-	-
б) Долгосрочные вознаграждения	-	-

30. Информация о непрерывности деятельности

В течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты Общество не планирует прекращать ни один из осуществляемых видов деятельности.

При подготовке данной бухгалтерской отчетности исполнительный орган Общества исходил из допущения о том, что будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации Общества, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности).
При этом в деятельности Общества имеются следующие негативные обстоятельства, а именно:
-нестабильность на рынке недвижимости в результате сокращения государственных ипотечных программ, а также сохраняющейся высокой кредитной и ипотечной ставки;
- наличие в отчетном периоде отрицательных денежных потоков от операционной деятельности;
Однако руководство общества считает, что указанные обстоятельства не свидетельствуют о наличии существенной неопределенности, которая может вызвать сомнение в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

Общество входит в группу строительных компаний, которая имеет достаточный запас финансовой прочности для преодоления периода временной стагнации рынка жилья. У группы компаний есть возможность предоставлять льготную ипотеку, а это в условиях снижения покупательской способности играет ключевую роль. Грамотное планирование еще на старте проектов обеспечивает компании достаточно высокий уровень пополнения эскроу-счетов, что даёт возможность работать с рассрочками и предлагать покупателям действительно выгодные программы, в частности без удорожания. Для поддержания рентабельности на необходимом уровне в обществе внедрен управленческий учет и контроль маржинальности, грамотно и эффективно выстроены процессы продаж, используются различные каналы продаж.
Отрицательные денежные потоки от операционной деятельности связаны со спецификой деятельности Общества, длительным циклом строительства. Основным видом деятельности Общества является деятельность Застройщика, поэтому в текущем периоде общество получало

целевые заемные средства, которые направлялись для оплаты расходов на строительство согласно проекту застройки. Доходы от осуществления строительства и оказания услуг Застройщика будут отражены после окончания строительства и получения разрешения на ввод строительных объектов в эксплуатацию. В декабре 2025 год получено разрешение на ввод в эксплуатацию одного из строящихся объектов недвижимости. После передачи готовых объектов недвижимости инвесторам планируется отражение в бухгалтерской отчетности полученной прибыли. В 2025 году обществом начато строительство следующей очереди, срок окончания запланирован на 2029 год, получено банковское финансирование.
Таким образом, Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения ликвидации или существенного сокращения деятельности.

31. Управление рисками хозяйственной деятельности

У организации отсутствуют валютные, кредитные, финансовые, региональные риски, способные существенным образом повлиять на деятельность Общества, в том числе на способность Общества продолжать свою деятельность.
К возможным финансовым рискам можно отнести: перерасход бюджета из-за неожиданных трат на материалы или работу, которые не были заложены в первоначальный бюджет; Финансовые трудности, с которыми в 2025 году столкнулись многие девелоперы на фоне снижения спроса на ипотеку при высоких ставках по кредитам. Общество управляет такими рисками и проводит оценку их влияния на регулярной основе. С целью снижения финансовых рисков используется детальное бюджетное планирование, т.е. создание подробного сметного расчёта с учётом возможных резервов для непредвиденных расходов, используются актуальные ценовые базы, учитываются сезонные колебания и рыночные тенденции. Внедрение программных решений для учёта и анализа финансовых потоков помогает оперативно выявлять перерасходы, а также контролировать исполнение бюджета в реальном времени.
Кредитный риск- риск возникновения убытков вследствие неисполнения, несвоевременного либо неполного исполнения обязательств в соответствии с условиями договора.
Долгосрочный бизнес-план по строительству жилого комплекса, утвержденный руководством Общества и согласованный с банком, предоставляющим проектное финансирование, является основным источником информации для определения эффективности использования кредитных ресурсов. Он содержит прогноз и графики производства строительных работ, объемов продаж, информацию о доходах, расходах и осуществляемых затратах. При подготовке бизнес-плана руководство формировало основополагающие допущения о различных показателях рынка, таких как цены на недвижимость, доходность деятельности застройщика, спрос, ставка кредитования.
Правовой риск- риск возникновения убытков вследствие нарушения Обществом норм законодательства, условий заключенных договоров. Правовой риск Обществом контролируется путем мониторинга изменений законодательства, контролем за соответствием документации законодательству РФ.
Репутационные риски также оцениваются обществом как несущественные в связи с тем, что руководство общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать негативное воздействие на уменьшение числа покупателей вследствие отрицательного представления о качестве строительства либо соблюдения сдачи готовых строительных объектов.

Риски операционной среды, в которой общество осуществляет свою деятельность
Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики и финансовых рынков Российской Федерации.
В 2025 году влияние на экономику Российской Федерации оказывает продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической ситуации.

Европейский Союз, США и ряд других стран в период конфликта, в том числе и в 2025 году, вводили новые санкции в отношении ряда российских организаций и физических лиц, определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций. В этих условиях со стороны внешних условий ключевыми рисками являются эскалация торговых войн между странами, более серьезное замедление мировой экономики, а также ужесточение режима санкций. Внутренние риски связаны с возможностью обеспечения растущего внутреннего спроса достаточным уровнем предложения, ограничение роста инвестиционной активности. По ряду товаров есть риски дисбаланса спроса и предложения, риски роста импорта в тех сегментах, где возможно развитие отечественного производства.

В целом общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в мире и в стране. Однако руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества, которые позволяют удержать уровень ключевых рисков в приемлемом диапазоне. Компенсационные меры представлены руководства представлены в разделе «Информация о непрерывности деятельности» настоящих Пояснений.

Общество продолжает отслеживать развитие макроэкономической ситуации для оценки указанных показателей с достаточной степенью надежности.

Руководство оценивает, что текущая геополитическая и экономическая ситуация в стране не повлияет существенным образом на способность Общество продолжать свою деятельность непрерывно и не окажет серьезного влияния на финансовое состояние и финансовые результаты деятельности общества.

32. События после отчетной даты

На дату составления настоящей бухгалтерской отчетности отсутствуют события после 31 декабря 2025 года, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое положение общества.

Директор _____ Говоров А.В.

МП

20.02.2026 г.

Приложения к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год
ООО "Специализированный застройщик "ЭмКаДэ"

6. Запасы

6.1 Наличие и движение запасов

Единица измерения: тыс.руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	величина резерва под обесценение	поступление и затраты	выбыло		обесценение	оборот запасов между их группами (видами)		фактическая себестоимость	величина резерва под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	за 2025 г.	768 450	-	978 807	(157 783)	-	-	-	-	1 589 474	-
	за 2024 г.	338 698	-	533 184	(103 432)	-	-	-	-	768 450	-
в том числе:											
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2025 г.	48 691		111 450	(157 783)					2 358	-
	за 2024 г.	7 241		144 882	(103 432)					48 691	-
затраты в незавершенном строительстве	за 2025 г.	443 385		832 557						1 275 942	-
	за 2024 г.	65 857		377 528						443 385	-
земельные участки, предназначенные для строительства	за 2025 г.	276 374		34 800						311 174	-
	за 2024 г.	265 600		10 774						276 374	-

6.2 Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Единица измерения: тыс.руб.

Наименование показателя	на 31 декабря 2025 г.	на 31 декабря 2024 г.	на 31 декабря 2023 г.
Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав, в том числе находящиеся в залоге	258 474	258 474	265 600
в том числе:			
затраты в незавершенном строительстве			
земельные участки, предназначенные для строительства	258 474	258 474	265 600
готовая продукция и товары для перепродажи	-		

7. Дебиторская и кредиторская задолженность

7.1 Наличие и движение дебиторской задолженности

Единица измерения: тыс.руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)									На конец периода	
				Поступило			Списано				Переклассифицировано			
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	начислен резерва по сомнитель-ным долгам	погашено	на расходы	восстановле-ние резерва	списано за счет резерва	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2025 г.	55 401	-	416 676	-	-	(263 212)	-	-	-	-	-	208 865	-
	за 2024 г.	15 095	-	121 591	-	-	(81 585)	-	-	-	-	-	55 101	-
в том числе:														
покупатели и заказчики	за 2025 г.	1 445	-		-	-	(1 445)	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	1 145	-	-	-	-	-	-	-	-	1 145	-
авансы выданные	за 2025 г.	53 939	-	291 141	-	-	(261 767)	-	-	-	-	-	83 313	-
	за 2024 г.	15 085	-	120 439	-	-	(81 585)	-	-	-	-	-	53 939	-
задолженность по ДДУ	за 2025 г.	-	-	114 650	-	-	-	-	-	-	-	-	114 650	-
	за 2024 г.	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочие дебиторы	за 2025 г.	17	-	10 885	-	-		-	-	-	-	-	10 902	-
	за 2024 г.	10	-	7	-	-		-	-	-	-	-	17	-
Дебиторская задолженность - всего	за 2025 г.	55 401	-	416 676	-	-	(263 212)	-	-	-	-	-	208 865	-
	за 2024 г.	15 095	-	121 591	-	-	(81 585)	-	-	-	-	-	55 101	-

8.1 Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период					На конец периода
			Поступило		Списано		перекласси-фицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	за 2025 г.	817 255	933 687	-	(1 317 330)	-	(238 556)	195 056
	за 2024 г.	319 609	497 646	-	-	-	-	817 255
в том числе:								
долгосрочные кредиты	за 2025 г.	673 934	794 287	-	(1 168 813)	-	(238 338)	61 070
	за 2024 г.	259 054	414 880	-		-		673 934
долгосрочные займы	за 2025 г.	81 150	40 750	-	(15 000)	-	-	106 900
	за 2024 г.	50 650	30 500	-				81 150
проценты по заемным обязательствам	за 2025 г.	62 171	98 650	-	(133 517)	-	(218)	27 086
	за 2024 г.	9 905	52 266	-	-	-		62 171
Краткосрочные обязательства - всего	за 2025 г.	38 062	2 000 294	-	(671 247)	-	238 556	1 605 665
	за 2024 г.	34 266	87 864	-	(84 068)	-	-	38 062
в том числе:								
краткосрочные кредиты	за 2025 г.		-	-		-	238 338	238 338
	за 2024 г.	-	-	-	-	-		-
проценты по заемным обязательствам	за 2025 г.		-	-		-	218	218
	за 2024 г.	-	-	-	-	-		-
поставщики и подрядчики	за 2025 г.	38 012	703 684	-	(671 195)	-	-	70 501
	за 2024 г.	34 214	87 814	-	(84 016)	-	-	38 012
авансы полученные	за 2025 г.	-	1 500	-	-	-	-	1 500
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
прочие обязательства	за 2025 г.	50	324	-	(52)	-	-	322
	за 2024 г.	52	50	-	(52)	-	-	50
обязательства перед инвесторами по передаче прав на объект строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию	за 2025 г.	-	1 294 786	-	-	-	-	1 294 786
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	за 2025 г.	855 317	2 933 981	-	(1 988 577)	-	-	1 800 721
	за 2024 г.	353 875	585 510	-	(84 068)	-	-	855 317

Единица измерения: тыс.руб.

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			Признано	Списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	за 2025 г.	-	243	(222)	-	21
	за 2024 г.	14	10	(24)	-	-
в том числе						
обязательство по оплате отпусков	за 2025 г.	-	243	(222)	-	21
	за 2024 г.	14	10	(24)	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	на 31 декабря 2025 г.	на 31 декабря 2024 г.	на 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	1 647 627	763 181	-
в том числе:			
денежные средства на счетах эскроу	1 647 627	763 181	-
Выданные - всего	1 291 698	459 141	81 613
в том числе:			
ипотека земельного участка	15 756	15 756	15 756
залог имущественных прав на строящиеся объекты	1 275 942	443 385	65 857

Директор **Говоров А.В.**

20 февраля 2026 г.