

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Общества с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ФЛАЙ ПЛЭНИНГ»
ЗА 2025 ГОД**

Оглавление

1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	3
2.	УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА И ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ ОТЧЕТНОСТИ.....	5
3.	ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА	7
3.1.	Нематериальные активы	8
3.2.	Основные средства	11
3.3.	Капитальные вложения	14
3.4.	Аренда	15
3.5.	Финансовые вложения	19
3.6.	Прочие внеоборотные активы	22
3.7.	Запасы	22
3.8.	Дебиторская задолженность	26
3.9.	Денежные средства и денежные эквиваленты	28
3.10.	Прочие оборотные активы	28
3.11.	Уставный капитал	29
3.12.	Резервный капитал.....	29
3.13.	Добавочный капитал	29
3.14.	Займы и кредиты	29
3.15.	Кредиторская задолженность.....	33
3.16.	Оценочные обязательства.....	34
3.17.	Условные активы и условные обязательства	35
3.18.	Обеспечения обязательств и платежей полученные и выданные	35
3.19.	Налог на прибыль. Отложенные налоги.....	36
4.	ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ	39
4.1.	Выручка от продаж	39
4.2.	Расходы	39
4.3.	Проценты к получению.....	41
4.4.	Проценты к уплате.....	41
4.5.	Прочие доходы и расходы	41
5.	ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.....	43
6.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПОЯСНЕНИЯ	45
6.1.	Информация о связанных сторонах	45
6.2.	Выручка и расходы по договорам строительного подряда	74
6.3.	Чистые активы Общества	75
6.4.	Непрерывность деятельности	76
6.5.	События после отчетной даты	76
6.6.	Условия осуществления хозяйственной деятельности	76
6.7.	Планируемое развитие организации	76

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (далее – пояснения) являются составной частью бухгалтерской отчетности ООО СЗ «Флай Плэнинг» (далее – Общество) по состоянию на 31 декабря 2025 года и за 2025 год.

Пояснения составлены в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 17 по Челябинской области за № 1197456009178 от 21.02.2019г.

Организационно-правовая форма/форма собственности ООО Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»: Общество с ограниченной ответственностью /частная собственность

Место нахождения (юридический адрес): 454091, Челябинская обл, г Челябинск, ул Кирова 159 оф.909

Основными видами деятельности Общества являются:

- деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- строительство жилых и нежилых зданий.

Среднегодовая численность работающих в Обществе за 2025 год составила 5,7 человек, за 2024 год составила 9,7 человек.

Бухгалтерская отчетность составлена в валюте РФ.

Структура собственности **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»** (ОГРН: 1197456009178, ИНН: 7453326701, 21.02.2019) на **31.12.2025 г.**

	Участники ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг» с долей участия в уставном капитале (далее – УК) ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг» в %	Акционеры ПАО «АПРИ» - участника ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг» с долей участия в УК соответствующего лица в %	Физическое лицо (далее – ФЛ) с косвенным участием в УК ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг» (через ПАО «АПРИ» и через ООО «ОК-Финанс»)	Доля косвенного участия ФЛ, ЮЛ в УК ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», %
ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»	Единственный участник ПАО «АПРИ» (ОГРН: 1197456003360) - 100% доли участия в УК ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»	ООО «ОК-Финанс» - 75,9839% доли участия в УК ПАО «АПРИ»	Бугрова Елена Николаевна – 12,3109% доли участия в УК ООО «ОК-Финанс»	9,3543%
			Букреева Лидия Владимировна – 19,6974% доли участия в УК ООО «ОК-Финанс»	14,9669%
			Иванов Артём Олегович - 8,4163% доли участия в УК ООО «ОК-Финанс»	6,3950%
			Карабинцев Тимофей Владиславович –	29,4004%

			38,6930% доли участия в УК ООО «ОК-Финанс»	
			Овакимян Алексей Дмитриевич – 16,7427% доли участия в УК ООО «ОК-Финанс»	12,7218%
			Савченков Владимир Васильевич - 4,1397% доли участия в УК ООО «ОК-Финанс»	3,1455%
		НКО АО «НРД» - 24,0161% доли участия в УК ПАО «АПРИ» ООО «ОК-Финанс» 13,7166% доли находящихся в распоряжении ООО «ОК-Финанс» голосующих акций ПАО «АПРИ», находящихся на лицевом счете ООО «ОК-Финанс», открытом у номинального держателя	Бугрова Елена Николаевна – 12,3109% доли участия в УК ООО «ОК-Финанс»	1,6886%
			Букреева Лидия Владимировна – 19,6974% доли участия в УК ООО «ОК-Финанс»	2,7018%
			Иванов Артём Олегович - 8,4163% доли участия в УК ООО «ОК-Финанс»	1,1544 %
			Карабинцев Тимофей Владиславович – 38,6930% доли участия в УК ООО «ОК-Финанс»	5,3074%
			Овакимян Алексей Дмитриевич – 16,7427% доли участия в УК ООО «ОК-Финанс»	2,2965%
			Савченков Владимир Васильевич - 4,1397% доли участия в УК ООО «ОК-Финанс»	0,5678%
			Прочие акционеры	10,2996%

Косвенное участие в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Флай

Плэнинг» с долей участия более 25% на дату: 31.12.2025 г. имеется у **Карабинцева Тимофея Владиславовича – 34,7078%**.

Учитывая изложенное, в соответствии со ст. 3 Федерального закона от 07.08.2001 №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» на 31.12.2025 года **бенефициарным владельцем ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг» признается физическое лицо, гражданин Российской Федерации: Карабинцев Тимофей Владиславович (ИНН 745109063700) – 34,7078%** доли в УК.

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА И ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ ОТЧЕТНОСТИ

2.1 Введение в действие в 2025 году ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (далее – ФСБУ 4/2023) и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» (далее - ФСБУ 28/2023), не оказало существенного влияния на учетную политику, финансовое положение или финансовые результаты деятельности организации, а также не привело к существенным изменениям в порядке ведения бухгалтерского учета. Особенности представления информации в бухгалтерской отчетности в соответствии с требованиями ФСБУ 4/2023 раскрыты в соответствующих разделах настоящих пояснений в разрезе статей (групп статей) составляющих бухгалтерской отчетности. Составляющие бухгалтерской отчетности за 2025 год сформированы в соответствии с положениями ФСБУ 4/2023.

Изменения, внесенные в учетную политику с 1 января 2025г.

Порядок признания расходов по целевым заемным средствам, выданным на строительство, в рамках Федерального закона 214-ФЗ.

Затраты по займам, непосредственно относящиеся к приобретению, строительству или производству квалифицируемого актива, учитываются согласно стандарта МСФО (IAS) 23 «Затраты по займам».

Затраты по займам включаются в первоначальную стоимость квалифицируемого актива (08 или 20 счет)

В связи с введением в действие ФСБУ 4/2023

Устанавливается состав и содержание информации, раскрываемой в бухгалтерской (финансовой) отчетности, состав приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах и состав приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств, состав промежуточной бухгалтерской отчетности

В связи с введением в действие ФСБУ 28/2023

Устанавливаются требования к инвентаризации активов и обязательств экономических субъектов, а также случаи, сроки, порядок обязательного проведения инвентаризации и перечень объектов бухгалтерского учета, подлежащих инвентаризации при ее обязательном проведении.

В связи с внесением изменений в учетную политику с 01.01.2025 по учету расходов по целевым заемным средствам, произведен пересчет соответствующих строк бухгалтерского баланса на 31.12.2024, отчета о финансовых результатах за 2024 год.

Были скорректированы следующий строки:

Тыс.руб.

Наименование строки Бухгалтерского баланса	Строка	Данные на 31.12. 2024 г. (до изменений)	Сумма корректировки в связи с изменением в УП	Данные на 31.12.2024 г.(после изменений)	Комментарии
Актив : II					
Оборотные активы					
Запасы:	1210	3 833 810	809 810	4 643 620	
В том числе		0	809 810	809 810	
Корректировка в связи с изменением					Сумма процентов реклассифицирована из прочих расходов в

УП					стоимость строительства объектов на счет 08 (Незавершенное строительство жилых домов)
Итого по разделу II	1200	11 879 647	809 810	12 689 457	
ИТОГО АКТИВ	1600	14 034 830	809 810	14 844 640	
Пассив: III Капитал					
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):	1370	97 493	607 358	704 851	
в том числе корректировка в связи с изменением УП			809 810	809 810	Сумма процентов реклассифицирована из прочих расходов в стоимость строительства объектов на счет 08
корректировка в связи с изменением УП (влияние ПБУ 18/02)			(202 452)	(202 452)	Сторнирование суммы по условному доходу/расходу по налогу на прибыль
Итого по разделу III	1300	122 493	607 358	729 851	
IV. Долгосрочные обязательства					
Отложенные налоговые обязательства:	1420	1 277 068	202 452	1 479 520	
В том числе корректировка в связи с изменением УП		0	202 452	202 452	Показатель по ПБУ 18/02 скорректирован по счету 77 ОНО, как влияние на корректировку Д08К66/67
Итого по разделу IV	1400	3 641 281	202 452	3 843 733	
ИТОГО ПАССИВ	1700	14 034 830	809 810	14 844 640	

На 31.12.2023г. расходы по целевым заемным средствам учитывались в себестоимости строительства, в связи с чем изменения в бухгалтерскую отчетность не вносились. Затраты по остальным кредитам и займам признаются в качестве прочих расходов в том периоде, в котором они понесены, с использованием 91 счета.

В связи с введением в действие ФСБУ 4/2023 Организация пересмотрела подход к представлению в бухгалтерском балансе инвестиционной недвижимости, строка 1160 (ранее отражалась в составе прочих внеоборотных активов, строка 1190).

Информация об отражении последствий изменения учетной политики в бухгалтерской отчетности представлена в виде корректировок соответствующих статей бухгалтерского баланса на 31 декабря 2024 г и на 31.12.2023г.

Тыс.руб

Наименование строки Бухгалтерского баланса	Строка	Данные до изменений	
		Данные на 31.12.2024	Данные на 31.12.2023
Прочие внеоборотные активы	1190	337 769	337 728
Приобретение земельных участков		337 769	337 728

под будущее строительство			
---------------------------	--	--	--

Тыс.руб.

Наименование строки Бухгалтерского баланса	Строка	Данные после изменений	
		Данные на 31.12.2024	Данные на 31.12.2023
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0
Приобретение земельных участков под будущее строительство		0	0

Тыс.руб

Наименование строки Бухгалтерского баланса	Строка	Данные до изменений	
		Данные на 31.12.2024	Данные на 31.12.2023
Инвестиционная недвижимость	1160	0	0
земельные участки		0	0

Тыс.руб

Наименование строки Бухгалтерского баланса	Строка	Данные после изменений	
		Данные на 31.12.2024	Данные на 31.12.2023
Инвестиционная недвижимость	1160	337 769	337 728
земельные участки		337 769	337 728

3. ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 г. составлена в соответствии с федеральным стандартом ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (далее – Пояснения) состоят из текстовой формы, в которую в виде таблиц включаются расшифровки к отдельным показателям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

Ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности осуществлялось ООО «ФинПро» по договору № ФинП-01 от 01.11.2024 г. за период с 01.11.2024 г., по настоящее время.

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях, приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности и если без знания о них заинтересованными пользователями невозможна оценка финансового положения Общества или финансовых результатов его деятельности.

Показатель считается существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет более 5%.

3.1. Нематериальные активы

Учетная политика

В составе нематериальных активов учитываются активы, единовременно отвечающие условиям, приведенным в ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденном приказом Минфина от 30.05.2022 № 86н (далее – ФСБУ 14/2022).

Нематериальный актив принимается к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к бухгалтерскому учету в соответствии с ФСБУ 14/2022.

После признания объект нематериальных активов оценивается в бухгалтерском учете одним из следующих способов:

- по первоначальной стоимости.

Выбранный способ оценки нематериальных активов применяется ко всей группе нематериальных активов.

Последствия изменения способа последующей оценки нематериальных активов отражаются перспективно (без пересчета данных за предыдущие периоды).

По каждому нематериальному активу срок полезного использования определяется приказом генерального директора исходя из:

- срока действия прав на результат интеллектуальной деятельности и периода контроля над активом;
- срока действия специального разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности;
- ожидаемого морального устаревания, например, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию, работы, услуги, производимые с использованием нематериального актива;
- срока полезного использования иного актива, с которым объект нематериальных активов непосредственно связан (например, срока полезного использования материального носителя (вещи), в которой выражены результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации);
- ожидаемого срока использования актива, в течение которого предполагается получать экономические выгоды.

Способ начисления амортизации для всех групп нематериальных активов – линейный.

Элементы амортизации объекта нематериальных активов подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта нематериальных активов. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации.

Организация проверяет нематериальные активы на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом N 217н (далее - МСФО (IAS) 36).

Сроки полезного использования нематериальных активов

Сроки полезного использования нематериальных активов (по видам):

Вид нематериальных активов	Срок полезного использования (лет)
Программное обеспечение	5

Лимит списания затрат на приобретение (создание) объектов в расходы периода

Затраты на приобретение, создание активов стоимостью не выше лимита в размере 100 тыс. руб. признаются расходами периода, в котором они понесены [ФСБУ 6/2020.5].

Существенная информация

Пояснения (расшифровки) к статье «Нематериальные активы» бухгалтерского баланса по видам нематериальных активов раскрываются в следующей таблице.

3.2. Основные средства

Учетная политика

Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Условия признания основных средств

Объектом основных средств признается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование либо для управленческих нужд;
- предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить организации экономические выгоды (доход) [ФСБУ 6/2020.4].

Лимит списания затрат на приобретение (создание) объектов в расходы периода

Затраты на приобретение, создание активов стоимостью не выше лимита в размере 100 тыс. руб. признаются расходами периода, в котором они понесены [ФСБУ 6/2020.5].

Определение инвентарного объекта основных средств

Инвентарным объектом основных средств признается объект основных средств со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций, или обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом не менее чем на 50%, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. [ФСБУ 6/2020.10]

Классификация основных средств по видам и группам

Основные средства классифицируются в бухгалтерском учете и отчетности Общества по следующим видам (группам):

- здания (кроме инвестиционной);
- сооружения;
- машины и оборудование (кроме офисного);
- офисное оборудование;
- транспортные средства;
- производственный и хозяйственный инвентарь
- земельные участки;
- другие виды основных средств [ФСБУ 6/2020.11]

Инвестиционная недвижимость образует отдельную группу основных средств [ФСБУ 6/2020.11]

Оценка основных средств при признании в бухгалтерском учете

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. [ФСБУ 6/2020.12]

Последующая оценка основных средств

После признания все объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости.

Переоценка не производится. [ФСБУ 6/2020.13].

Сроки полезного использования основных средств

Сроки полезного использования основных средств (по основным группам) [ФСБУ 6/2020.9]

Группа основных средств	Срок полезного использования (лет)
Здания	15-30 лет
Сооружения	7-15 лет
Машины и оборудование (кроме офисного)	5-7 лет
Офисное оборудование	2-3 года
Транспортные средства	5-7 лет
Производственный и хозяйственный инвентарь	2-3 года
Другие виды основных средств	2-5 лет

Амортизация основных средств

Амортизация основных средств начисляется линейным способом. [ФСБУ 6/2020.35-36]

Неамортизируемые объекты основных средств

Не подлежат амортизации объекты ОС:

- земельные участки [ФСБУ 6/2020.28]

Проверка элементов амортизации основных средств

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации проверяются на соответствие условиям использования объекта в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих об их возможном изменении, и при необходимости корректируются. [ФСБУ 6/2020.37]

Проверка основных средств на обесценение

Основные средства проверяются на обесценение в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов». [ФСБУ 6/2020.38]

Существенная информация

Пояснения (расшифровки) к статье «Основные средства» бухгалтерского баланса раскрываются в следующей таблице:

Наличие и движение основных средств (отличных от инвестиционной недвижимости и инвестиционная недвижимость) тыс. руб.

Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование

Балансовая стоимость основных средств, предоставленных за плату во временное пользование, по состоянию на 31.12.2025г составила 400 367т.р. ,на 31.12.2024г. составила 322 тыс. руб. [ФСБУ 6/2020.45к].

Основные средства, предоставленные во временное пользование	Тыс. руб.	
	2025г.	2024г.
Всего, в том числе:	400 367	322
Здания	18 508	-
Земельные участки	381 216	-
Машины и оборудование	643	322

Выбытие основных средств

Результат от выбытия основных средств за 2025г составил 305 тыс. руб., за 2024 г. составил 6 771 тыс. руб.

3.3.Капитальные вложения

Учетная политика

Учет капитальных вложений ведется Обществом в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

Под капитальными вложениями понимаются затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление основных средств. [ФСБУ 26/2020.5]

Оценка капитальных вложений при признании

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств. [ФСБУ 26/2020.9]

При осуществлении капитальных вложений по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) полностью или частично неденежными средствами, фактическими затратами (в части оплаты неденежными средствами) считается справедливая стоимость передаваемых активов, определяемая в порядке, предусмотренном МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». [ФСБУ 26/2020.13]

Фактическими затратами в объекты капитальных вложений, полученные безвозмездно, считается справедливая стоимость этих объектов. [ФСБУ 26/2020.14]

Затраты на ремонт основных средств

К капитальным вложениям относятся, в частности, затраты на достройку, дооборудование, модернизацию, реконструкцию, замену частей, ремонт (кроме текущего ремонта, а также неплановых ремонтов, обусловленных поломками, авариями, дефектами, ненадлежащей эксплуатацией основных средств), технические осмотры, техническое обслуживание. [ФСБУ 26/2020.5,16]

Обесценение капитальных вложений

Капитальные вложения проверяются на обесценение, и изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения учитывается в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов». [ФСБУ 26/2020.17]

Существенная информация

Балансовая стоимость капитальных вложений

Балансовая стоимость капитальных вложений в объекты, отличные от инвестиционной недвижимости, и в инвестиционную недвижимость на начало и конец отчетного периода. [ФСБУ 26/2020.23а]

Тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Капитальные вложения в основные средства – всего	17 501	351 140	345 054
в том числе:	1 640	1 640	7 283
машины и оборудование (кроме офисного)			
сооружения	2 440	1 469	-
другие виды основных средств	43	10 262	43
земельные участки под будущее строительство	13 378	337 769	337 728

3.4. Аренда

Учетная политика

Ведение бухгалтерского учета объектов бухгалтерского учета аренды осуществляется Обществом в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Условия признания аренды

Объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при одновременном выполнении следующих условий:

- арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды договором не предусмотрено);
- арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
- арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды. [ФСБУ 25/2018.5]

3.4.1. Договоры аренды, где Общество является арендатором

Общество как арендатор признает предмет аренды на дату его предоставления в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. [ФСБУ 25/2018.10]

Не признаются предмет аренды в качестве ППА и обязательство по аренде в следующих случаях:

- срок аренды группы однородных по характеру и способу использования предметов аренды не превышает 12 месяцев на дату их предоставления;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб., и при этом Общество имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. [ФСБУ 25/2018.11]

При этом одновременно выполняются следующие условия:

- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к Обществу, и отсутствует возможность выкупа Обществом предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду. [ФСБУ 25/2018.12]

Оценка права пользования активом и обязательства по аренде

Право пользования активом признается по фактической стоимости, включающей:

- величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- затраты Общества в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей, определяемой путем дисконтирования их номинальных величин с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды. В случае невозможности определения ставки дисконтирования применяется ставка, по которой Общество привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды. [ФСБУ 25/2018.14, 15]

Переоценка прав пользования активами не производится.

Амортизация права пользования активом

Стоимость ППА амортизируется линейным способом.

Для учета операций по аренде используются следующие субсчета:

- 08 «Вложения во внеоборотные активы»
- 01.03. «Арендованное имущество»
- 02.03. «Амортизация арендованного имущества»
- 76.07. 1. «Арендные обязательства»
- 76.07.2. «Задолженность по арендным платежам»
- 76.07.5. «Проценты по аренде»
- 76.07.9 «НДС по арендным обязательствам»

Права пользования активами включаются в состав строки 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса

Существенная информация

Информация о наличии и движении права пользования активом по договорам аренды раскрыта в следующей таблице.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец года	
		фактическая стоимость	накопленная амортизация и накопленное обесценение	поступило	пересмотр фактической стоимости	выбыло		начислено амортизации	признано обесценения	фактическая стоимость	накопленная амортизация и накопленное обесценение
						фактическая стоимость	накопленная амортизация и накопленное обесценение				
1	2	3	4	6	7	8	9	10	11	12	13
Право пользования активом – всего, в т. ч. (по видам)	за 2025 г.	702 336	536 693	7 129	-	666 951	653 988	131 912	-	42 514	14 618
	за 2024 г.	686 414	375 846	28 572	-	12 650	4 494	165 342	-	702 336	536 693
ППА аренда земельного участка	за 2025 г.	679 724	531 241		-	658 166	646 870	127063	-	21 558	11 435
	за 2024 г.	673 135	369 129	14 745	-	8 156	0	162 112	-	679 724	531 241
ППА аренда нежилого помещения	за 2025г.	13 827	0	5 035	-		-	3183	-	18 862	3 183
	за 2024г.	-	-	13 827	-	-	-	-	-	13 827	-
ППА лизинг	за 2025 г.	8 785	5 453	2 094	-	8 784	7 119	1 666	-	2 094	-
	за 2024 г.	13 279	6 717		-	4 494	4 494	3 230	-	8 785	5 453

Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам

Величина процентов, начисленных на задолженность по арендным платежам, в 2025г. составила 51 702тр ,в 2024 г. составила 79 260 тыс. руб. [ФСБУ 25/2018.45б]

Основания и порядок расчета процентной ставки

Единая ставка дисконтирования определяется на основе рыночной информации.

На основании приказа № 01-06/01 от 01.06.2024 г. – 18 процентов:

На основании приказа № 01-10/01 от 01.10.2024 г. – 24 процента

На основании приказа № 01-10/01 от 01.10.2025 г. – 22 процента

В 2025 году организация арендует офисное помещение площадью 2 кв.м. по адресу: 454091, г. Челябинск, ул. Кирова, д.159 Бизнес –центр «Челябинск – Сити».

Данное офисное помещение учитывается на счете 001 «Арендованные основные средства». В отношении данного договора ФСБУ 25/2018 не применяется (пп.б п.11 ФСБУ 25/2018).

3.4.2. Договоры аренды, где Общество является арендодателем

Учетная политика

Объекты учета аренды классифицируются Обществом в качестве объектов учета финансовой аренды, если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности Общества на предмет аренды, переходят к арендатору. В остальных случаях аренда классифицируется как операционная. [ФСБУ 25/2018.25, 26]

Существенная информация

Общество сдает в аренду арендованную недвижимость, часть земельных участков под строительство иным застройщикам, а также оборудование, числящееся на балансе Общества Все договоры аренды с позиций арендодателя классифицируются как операционная аренда, [ФСБУ 25/2018.45а]

Доходы по операционной аренде

	Тыс. руб.	
Показатель	2025 г.	2024 г.
Общая величина дохода по операционной аренде	3 784	4 276

[ФСБУ 25/2018.47ж]

3.5. Финансовые вложения

Учетная политика

В составе финансовых вложений учитываются активы, отвечающие одновременно условиям, приведенным в пункте 2 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Определение единицы бухгалтерского учета финансовых вложений

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является серия [ПБУ 19/02.5]

Последующая оценка финансовых вложений

Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделяются на:

- финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость в установленном порядке;
- финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется. [ПБУ 19/02.19]

Существенная информация

В 2024г. в составе долгосрочных финансовых вложений учитывался займ выданный по Договору займа № 2021-1780 от 15.12.2021г. (ООО Специализированный застройщик «45 КВАРТАЛ», 2/3 ставки рефинансирования) со сроком возврата 28.03.2026г. в размере 201 129т.р.

В 2025г. сумма по вышеуказанному договору займа в размере 201 129 тыс. руб. переквалифицирована как краткосрочные вложения с отражением по стр. 1240 Баланса.

Таблица «Наличие и движение финансовых вложений»

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г	402 143	-	1 000	-	-	-	-	(201 129)	202 014	-
	За 2024 г	405 360	-	-	-	-	-	-	(3 217)	402 143	-
в том числе: вклады в уставный капитал других организаций	За 2025 г	201 014	-	-	-	-	-	-	-	201 014	-
	За 2024 г	201 014	-	-	-	-	-	-	-	201 014	-
займы выданные	За 2025 г	201 129	-	1 000	-	-	-	-	(201 129)	1 000	-
	За 2024 г	204 346	-	-	-	-	-	-	(3 217)	201 129	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г	3 217	-	-	(3 217)	-	-	-	201 129	201 128	-
	За 2024 г	-	-	-	-	-	-	-	3 217	3 217	-
в том числе: займы выданные	За 2025 г	3 217	-	-	(3 217)	-	-	-	201 129	201 128	-
	За 2024 г	-	-	-	-	-	-	-	3 217	3 217	-
Итого	За 2025 г	405 360	-	1 000	(3 217)	-	-	-	-	403 142	-
	За 2024 г	405 360	-	-	-	-	-	-	-	405 360	-

Дополнительная информация о переданных финансовых вложениях

Резерв под обесценение финансовых вложений в отчетном году и предыдущие отчетные периоды не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения в отношении таких вложений.

3.6. Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы отсутствуют.

3.7. Запасы

Учетная политика

Учет запасов ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Активы, относимые к запасам

К запасам относятся активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации либо используемые в течение периода не более 12 месяцев:

- сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при строительстве;
- инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при строительстве;
- готовая продукция (жилые и нежилые помещения), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности;
- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности;
- готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;
- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности;
- объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности. [ФСБУ 5/2019.3]

Единица бухгалтерского учета запасов

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

- инвентарный номер;

Незавершенное производство

Незавершенное производство оценено по фактической производственной себестоимости без учета управленческих (общехозяйственных) расходов, а также без учета затрат, возникших в связи с ненадлежащей организацией производственного процесса, и иных затрат, не включаемых в стоимость незавершенного производства.

Готовая продукция

В составе готовой продукции отражены активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности.

Готовая продукция оценена по фактической себестоимости без учета управленческих (общехозяйственных) расходов, а также без учета затрат, возникших в связи с ненадлежащей организацией производственного процесса и иных затрат, не включаемых в стоимость готовой продукции.

Оценка готовой продукции при выбытии производится по себестоимости каждой единицы.

Товары для перепродажи

Товары для перепродажи принимаются к учету по фактической себестоимости.

При выбытии оценка товаров производится по способу средней себестоимости

Существенная информация

Наличие и движение запасов

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	4 643 620	-	8 220 352	(7 150 334)	-	-	X	X	5 713 639	-
	За 2024 г.	2 930 512	-	8 869 295	(7 156 187)	-	-	X	X	4 643 620	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	346 248	-	115 475	(273 364)	-	-	-	-	188 359	-
	За 2024 г.	429 571	-	944 866	(1 029 397)	-	-	1 206	-	346 248	-
Готовая продукция	За 2025 г.	3 452	-	2 096 014	(941 267)	-	-	-	-	1 158 198	-
	За 2024 г.	20 716	-	-	-	-	-	(17 264)	-	3 452	-
Товары	За 2025 г.	932	-	2 212	(3 144)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	199	-	(12 781)	(32 718)	-	-	-	-	932	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	19 614	-	1 391 573	(1 373 971)	-	-	-	-	37 216	-
	За 2024 г.	2 180	-	2 312 845	(2 295 411)	-	-	(1 206)	-	19 614	-
Незавершенное строительство жилых домов	За 2025 г.	4 269 472	-	3 738 710	(3 679 316)	-	-	-	-	4 329 866	-
	За 2024 г.	2 471 269	-	5 601 039	(3 802 836)	-	-	-	-	4 269 472	-
Товары и готовая продукция огруженные	За 2025 г.	3 903	-	875 368	(879 272)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	6 577	-	17 264	(19 938)	-	-	-	-	3 903	-

На конец отчетного периода в Обществе резерв под обесценение запасов не создавался, признаки обесценения отсутствуют.

Авансы, уплаченные в связи с приобретением (созданием, переработкой) запасов

Величина авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченных Обществом в связи с созданием запасов, составила 2 400 746 тыс. руб. на отчетную дату (2 350 960 тыс. руб. – на 31.12.2024, 1 456 195 тыс. руб. – на 31.12.2023).

3.8. Дебиторская задолженность

Учетная политика

Нереальная к взысканию задолженность списывалась с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспечена соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от следующих критериев:

- оценки вероятности погашения долга полностью или частично;
- оценки финансового состояния (платежеспособности) должника.

Сумма резерва по сомнительным долгам, не полностью использованная в течение года, переносится на следующий год, если необходимость создания резерва и его величина будет подтверждена результатами ежегодной инвентаризации.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), с учетом всех предоставленных Обществом скидок и НДС.

Существенная информация

Наличие дебиторской задолженности

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		На конец периода	
		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.	3 583 914	(4 517)	5 002 091	(5 263)
	За 2024 г.	2 611 501	(2 353)	3 583 914	(4 517)
в том числе: Авансы выданные	За 2025 г.	2 355 477	(4 517)	2 400 746	(5 263)
	За 2024 г.	1 458 548	(2 353)	2 355 477	(4 517)
	За 2025 г.	1 043 949	-	2 229 632	-

Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2024 г.	1 060 026	-	1 043 949	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	184 488	-	371 713	-
	За 2024 г.	92 927	-	184 488	-
Итого	За 2025 г.	3 583 914	(4 517)	5 002 091	(5 263)
	За 2024 г.	2 611 501	(2 353)	3 583 914	(4 517)

Просроченная дебиторская задолженность

Тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5 263	-	4 517	-	2 353	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5 263	-	4 517	-	2 353	-

Информация о величине и движении резерва по сомнительным долгам по просроченной дебиторской задолженности представлена в следующей таблице.

Информация о движении резерва по сомнительным долгам за 2025 и 2024 гг.

Тыс. руб.

Вид задолженности	Остаток на 31.12.2025	Начислено	Использовано	Восстановлено	Остаток на 31.12.2024
1	2	3	4	5	6
Дебиторская задолженность	5 263	1 771	(52)	(973)	4 517

Тыс. руб.

Вид задолженности	Остаток на 31.12.2024	Начислено	Использовано	Восстановлено	Остаток на 31.12.2023
1	2	3	4	5	6
Дебиторская задолженность	4 517	8 017	5 621	(232)	2 353

Информация о составе прочей дебиторской задолженности по видам задолженности отражена в следующей таблице.

Состав прочей дебиторской задолженности

Тыс. руб.

Наименование	Остаток на 31.12.2025	Остаток на 31.12.2024
1	2	3
страхование	525	241
агентский договор	7 163	7 798
переплата по налогам и сборам	160	2 795
арендные платежи	2 640	3 145
проценты по договорам займа	53 758	51 361
договоры цессии (перевода долга)	88 508	91 143
соглашение о компенсации затрат	48 763	10 215
инвестиционные вложения в строительство иных застройщиков	3 080	2 860
Расчеты по инвестиционным договорам	116 126	-
Невыясненные платежи	308	-
соглашение о замене стороны в договоре	-	3 000
судебные	1 961	-
Гарантийное обеспечение обязательств по контракту	2 360	-
прочая	45 853	11 930
госпошлина	100	-
Договор долевого участия	408	-
Итого	371 713	184 488

3.9. Денежные средства и денежные эквиваленты

Учетная политика

К денежным эквивалентам 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 трех месяцев.

Существенная информация

Состав денежных средств и денежных эквивалентов:

Название показателя	По состоянию на 31 декабря (тыс. руб.)		
	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Средства в кассе (денежные документы)	-	-	-
Средства на расчетных счетах	44 266	25 708	446 354
Средства на валютных счетах	-	-	-
Аккредитивы по оплате работ и производимых затрат по строительным контрактам в п. Привилегия-2 (Банк ПАО "Сбербанк России)	-	-	655 359
Итого денежные средства	44 266	25 708	1 101 712
Краткосрочные банковские депозиты (сроком размещения до трех месяцев)	-	-	-
Итого денежные эквиваленты	-	-	-
Всего по строке 1250 бухгалтерского баланса	44 266	25 708	1 101 712

По состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 сумм денежных средств и их эквивалентов, которые были бы Обществу недоступны для использования, нет.

3.10. Прочие оборотные активы

Учетная политика

По статье «Прочие оборотные активы» отражаются:

- суммы, не нашедшие отражения по другим статьям раздела «Оборотные активы» бухгалтерского баланса.

Существенная информация

Пояснения (расшифровки) к статье «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса раскрываются в таблице:

Состав прочих оборотных активов

Тыс. руб.

Наименование	Остаток на 31.12.2025	Остаток на 31.12.2024
1	2	3
не предъявленная к оплате выручка по услугам застройщика дольщика	4 360 630	4 084 366
Итого	4 360 630	4 084 366

3.11. Уставный капитал.

Уставный капитал отражен в сумме вкладов учредителей (участников), предусмотренных учредительными документами. Величина уставного капитала соответствует установленной в уставе Общества. На 31.12.2025 уставный капитал оплачен полностью

3.12. Резервный капитал

Существенная информация

Резервный капитал в 2025 и 2024 гг. Общество не создавало.

3.13. Добавочный капитал

Существенная информация

Добавочный капитал в 2025 и 2024 гг. в учете Общества не создавался.

3.14. Займы и кредиты

Учетная политика

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Способ списания дополнительных расходов по займам

Дополнительные расходы по займам списываются в полной сумме в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Существенная информация

Займы и кредиты, на отчетную дату 31.12.2025г.

тыс. руб.

Долгосрочные заемные средства	3 936 370
<i>ПАО "Сбербанк России", кредитный договор 160B00JB8MFот 15.06.2023г., срок возврата 28.12.2027г.</i>	625 983

ПАО "Сбербанк России", кредитный договор 160B00K3CMF от 30.06.2023г., срок возврата 28.07.2027г.	728 902
ПАО "Сбербанк России", кредитный договор 160B00JZQMF от 29.06.2023г., срок возврата 28.12.2027г.	406 277
ПАО "Сбербанк России", кредитный договор 160B018PP от 08.04.2025г., срок возврата 28.12.2027г.	1 089 889
ПАО "Сбербанк России", кредитный договор 160B01ELXMF от 15.10.2025г., срок возврата 28.12.2027г.	87 360
ПАО "Сбербанк России", кредитный договор 160B01ENEMF от 15.10.2025г., срок возврата 28.12.2027г.	265 497
ПАО "Сбербанк России", кредитный договор 160B01EMVMF от 15.10.2025г., срок возврата 28.12.2027г.	154 275
ПАО АПРИ, Договор займа № 2025-441 от 17.03.2025г. Ключевая ставка +8,21%, срок возврата 28.12.2027г.	14 420
Проценты по договору займа № 2025-441 от 17.03.2025г. срок возврата 28.12.2027г.	2 899
ПАО АПРИ, договор займа 2024-1279 от 13.06.2024г. срок возврата 28.09.2027г., ставка ЦБ +6,77% год.	73 218
Проценты по договору займа 2024-1279 от 13.06.2024г. срок возврата 28.09.2027г., ставка ЦБ +6,77% год.	18 997
СЗ МФК ЕХЕ ООО, Договор займа № 2024-046 от 18.01.2024г., срок возврата 01.07.2027г. Ставка 19,01%	340 600
Проценты по договору займа № 2024-046 от 18.01.2024г., срок возврата 01.07.2027г.	128 053
Краткосрочные заемные средства	5 390 162
ПАО "Сбербанк России", кредитный договор 160B00K3CMF от 30.06.2023г., срок возврата 28.09.2026г.	765 128
Проценты по кредитному договору 160B00K3CMF от 30.06.2023г., срок возврата 28.09.2026г.	542 945
ПАО "Сбербанк России", кредитный договор 160B00JB8MF от 15.06.2023г., срок возврата 28.09.2026г.	581 174
Проценты по кредитному договору 160B00JB8MF от 15.06.2023г., срок возврата 28.09.2026г.	442 518
ПАО "Сбербанк России", кредитный договор 160B00JZQMF от 29.06.2023г., срок возврата 28.03.2026г.	311 951
Проценты по кредитному договору 160B00JZQMF от 29.06.2023г., срок возврата 28.03.2026г.	271 700
Проценты по кредитному договору 160B018PP от 08.04.2025г., срок возврата 28.03.2026г.	2 098
Проценты по кредитному Договору № 160B01ELXMF от 15.10.2025г. срок возврата 28.03.26	1 393
Проценты по кредитному Договору № 160B01ENEMF от 15.10.2025г. срок возврата 28.03.26	4 724
Проценты по кредитному Договору № 160B01EMVMF от 15.10.2025г. срок возврата 28.03.26	5 068

ПАО АПРИ, договор займа б/н от 12.10.2023г.. срок возврата 28.12.2026г.	29 192
Проценты по договору займа б/н от 12.10.2023г. срок возврата 28.12.2026г.	10 813
ПАО АПРИ, договор займа б/н от 11.09.2023г.. срок возврата 28.09.2026г.	126 375
Проценты по договору займа б/н от 11.09.2023г. срок возврата 28.09.2026г.	47 947
ПАО АПРИ, Соглашение о новации в займ №4 от 01.06.2021г. срок возврата 28.09.2026г.	365 380
Проценты по соглашению о новации в займ № 4 от 01.06.2021г. срок возврата 28.09.2026г.	65 768
ПАО АПРИ, договор займа б/н от 11.07.2023г.. срок возврата 28.06.2026г., ставка 12 %	7 500
Проценты по договору займа б/н от 11.07.2023г. срок возврата 28.06.2026г.	1 800
ПАО АПРИ, Договор займа №2021-1803 от 22.12.2021г. срок возврата 28.09.2026г.	145 075
Проценты по договору займа №2021-1803 от 22.12.2021г. срок возврата 28.09.2026г.	38 882
АО АПРИ Флай Плэнинг, Договор займа №2025-206 от 17.02.202г. от 22.12.2021г. срок возврата 31.12.2026г.	619 650
Проценты по договору займа №2025-206 от 17.02.202г. от 22.12.2021г. срок возврата 31.12.2026г.	58 830
ПАО АПРИ, Договор займа № 2025-1420 от 22.08.2025. срок возврата 22.08.2026г., ставка ЦБ+6,01%	84 080
Проценты по договору займа № 2025-1420 от 22.08.2025. срок возврата 22.08.2026г.	6 673
ПАО АПРИ, ДОГОВОР ЗАЙМА № 2023-102 от 09.01.2023 срок возврата 31.12.2026	684 425
Проценты по ДОГОВОР ЗАЙМА № 2023-102 от 09.01.2023 срок возврата 31.12.2026	164 262
ООО СЗ "Привилегия Партнерс-3", Договор займа № 2025-1784 от 02.10.2025	4 626
Проценты СЗ ООО "Привилегия Партнерс-3", Договор займа № 2025-1784 от 02.10.2025	185

Займы и кредиты, на отчетную дату 31.12.2024г.

	Тыс. руб.
Долгосрочные заемные средства	2 336 784
ПАО "Сбербанк России", кредитный договор 160B00JB8MF от 15.06.2023г., срок возврата 28.12.2026г.	238 964
ПАО "Сбербанк России", кредитный договор 160B008HD от 16.08.2022г., срок возврата 28.09.2026г.	365 202

ПАО "Сбербанк России", кредитный договор 160B00K3CMF от 30.06.2023г., срок возврата 28.07.2027г.	467 917
ПАО АПРИ, Договор займа N 2023-102 от 09.01.2023г. срок возврата 31.12.2026г.	684 425
Проценты по договору займа №2023-102 от 09.01.2023г.срок возврата 31.12.2026г.	82 131
ПАО АПРИ, договор займа б/н от 11.07.2023г.. срок возврата 28.06.2026г.	7 500
Проценты по договору займа б/н от 11.07.2023г. срок возврата 28.06.2026г.	900
ООО "Специализированный застройщик МФК "ЕХЕ", Договор займа № 2024-046 от 18.01.2024 срок возврата 01.07.2027г., ставка 19.01% год	355 000
Проценты по договору займа№ 2024-046 от 18.01.2024 срок возврата 01.07.2027г.	61 527
ПАО АПРИ, договор займа 2024-1279 от 13.06.2024г.. срок возврата 28.09.2027г., ставка ЦБ +6,77% год.	73 218
Краткосрочные заемные средства	5 567 895
ПАО "Сбербанк России", кредитный договор 160B008HD от 16.08.2022г., срок возврата 30.12.2025г.	1 793 417
Проценты по кредитному договору 160B008HD от 16.08.2022г., срок возврата 30.06.2025г.	425 535
ПАО "Сбербанк России", кредитный договор 160B00K3CMF от 30.06.2023г., срок возврата 28.12.2025г.	736 706
Проценты по кредитному договору 160B00K3CMF от 30.06.2023г., срок возврата 28.09.2025г.	145 981
ПАО "Сбербанк России", кредитный договор 160B00JB8MFот 15.06.2023г., срок возврата 28.12.2025г..	835 111
Проценты по кредитному договору 160B00JB8MFот 15.06.2023г., срок возврата 28.03.2025г.	160 498
ПАО "Сбербанк России", кредитный договор 160B00JZQMF от 29.06.2023г., срок возврата 28.12.2025г.	644 254
Проценты по кредитному договору 160B00JZQMF от 29.06.2023г., срок возврата 28.03.2025г.	77 796
АО АПРИ "Флай Плэнинг", договор займа б/н от 12.10.2023г.. срок возврата 28.12.2025г.	29 192
Проценты по договору займа б/н от 12.10.2023г. срок возврата 28.12.2025г.	5 406
АО АПРИ "Флай Плэнинг", договор займа б/н от 11.09.2023г.. срок возврата 28.03.2025г.	126 375
Проценты по договору займа б/н от 11.09.2023г. срок возврата 28.03.2025г.	23 973
АО АПРИ "Флай Плэнинг", Соглашение о новации в займ №4 от 01.06.2021г. срок возврата 28.09.2025г.	365 380

<i>Проценты по соглашению о новации в займ № 4 от 01.06.2021г. срок возврата 28.09.2025г.</i>	32 884
<i>АО АПРИ Флай Плэнинг, Договор займа №2021-1803 от 22.12.2021г. срок возврата 28.09.2025г.</i>	145 075
<i>Проценты по договору займа №2021-1803 от 22.12.2021г. срок возврата 28.09.2025г.</i>	20 310

Заемные средства на создание/приобретение инвестиционных активов не привлекались. Проценты за пользование заемными средствами отражены в составе прочих расходов отчета о финансовых результатах.

Сумма расходов по начисленным процентам по займам и кредитам, включенных в состав прочих расходов, за 2025г составила 320 911 тыс. руб., за 2024 г. составила 1 056 928 тыс. руб.

3.15. Кредиторская задолженность

Учетная политика

Обязательство по аренде включается в состав долгосрочных и краткосрочных обязательств в бухгалтерском балансе, в зависимости от срока погашения (свыше 12 месяцев, до 12 месяцев после отчетной даты включительно).

Существенная информация

Пояснения (расшифровки) к статье «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса раскрываются в следующей таблице:

Наличие кредиторской задолженности

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	На конец периода
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	2 364 213	3 958 683
	За 2024 г.	2 304 985	2 364 213
в том числе: Арендные обязательства	За 2025 г.	27 430	22 313
	За 2024 г.	320 916	27 430
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	1 072 083	3 358 184
	За 2024 г.	600 675	1 072 083
Долгосрочные займы	За 2025 г.	1 120 143	428 238
	За 2024 г.	1 362 960	1 120 143
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	144 558	149 948
	За 2024 г.	20 434	144 558
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	9 869 035	9 830 961
	За 2024 г.	5 391 706	9 869 035
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 816 722	1 661 344
	За 2024 г.	890 357	1 816 722
Авансы полученные	За 2025 г.	292 177	330 225
	За 2024 г.	779 390	292 177
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	135 894	423 705
	За 2024 г.	216 901	135 894
Арендные обязательства	За 2025 г.	309 453	6 932
	За 2024 г.	263 162	309 453
Краткосрочные кредиты	За 2025 г.	4 009 488	1 658 253

	За 2024 г.	1 767 208	4 009 488
Краткосрочные займы	За 2025 г.	666 022	2 066 303
	За 2024 г.	-	666 022
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	892 384	1 665 605
	За 2024 г.	125 999	892 384
Обязательства по договорам долевого участия и инвестиционным договорам	За 2025 г.	1 552 886	1 560 897
	За 2024 г.	1 241 496	1 552 886
Расчеты по договорам долевого участия и инвестиционным договорам	За 2025 г.	194 007	457 697
	За 2024 г.	107 193	194 007
Итого	За 2025 г.	12 233 248	13 789 644
	За 2024 г.	7 696 691	12 233 248

Информация о составе прочей кредиторской задолженности по видам задолженности отражена в следующей таблице.

Состав прочей кредиторской задолженности

Тыс. руб.

Наименование	Остаток на 31.12.2025	Остаток на 31.12.2024
1	2	3
Агентский договор	28 607	2 966
Договоры цессии, перевода долга	46 153	99 099
Компенсация затрат	23 997	20 435
Штрафные санкции	359	9 004
Прочие	54 154	897
Расчеты по арендным платежам	270 435	3 493
Итого	423 705	135 894

Прочие долгосрочные обязательства

Тыс. руб.

Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Арендные обязательства (долгосрочная часть) (в случае отражения по строке 1450 ББ)	22 313	27 430	320 916
Иные прочие обязательства (по видам расшифровать при существенности)	-	-	-
Итого прочие долгосрочные обязательства (строка 1450 бухгалтерского баланса)	22 313	27 430	320 916

Прочие краткосрочные обязательства

Тыс. руб.

Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Арендные обязательства (краткосрочная часть) (в случае отражения по строке 1550 ББ)	6 932	309 453	263 162
Иные прочие обязательства (по видам расшифровать при существенности)	-	-	-
Итого прочие краткосрочные обязательства (строка 1550 бухгалтерского баланса)	6 932	309 453	263 162

3.16. Оценочные обязательства

Учетная политика

Общество отражает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество создает следующие оценочные обязательства:

- оценочное обязательство по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков;
- оценочное обязательство по судебным разбирательствам;
- резерв по гарантийным обязательствам;
- резерв на предстоящие расходы на строительство.

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате не использованных работниками отпусков на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов.

Правильность расчета и обоснованность сумм оценочных обязательств подлежат инвентаризации, проводимой в конце отчетного года.

Существенная информация

Пояснения (расшифровки) к статьям «Оценочные обязательства» бухгалтерского баланса долгосрочного и краткосрочного характера раскрываются в следующей таблице.

Оценочные обязательства

Тыс.руб.

Наименование показателя	Остаток на начало	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец
Резерв ежегодных отпусков	4 454	1 964	(1 121)	(645)	4 652
Резервы по судебным разбирательствам (хоз договора)	80	2 769	(847)	-	2 002
Резерв на предстоящие расходы на строительство.	396 970	435 000	(566 484)	-	265 485
Резервы по судебным разбирательствам (ДДУ, ДКП)	300	500	(800)	-	400
Резерв на гарантийный ремонт	217	-	-	(62)	155
Итого	402 021	619 143	747 762	707	272 695

3.17. Условные активы и условные обязательства

Судебные разбирательства

По состоянию на 31.12.2025г. Обществом не установлены существенные условные обязательства, исполнение которых способно оказать негативное влияние на финансовые результаты деятельности Общества.

По состоянию на 31.12.2025г. Обществом не установлены существенные условные активы, поступление экономических выгод по которым является вероятным.

3.18. Обеспечения обязательств и платежей полученные и выданные

Тыс. руб

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.

Полученные - всего	628 818	1 358 990	196 430
Выданные - всего	28 522 706	23 356 038	27 417 629
в том числе:			
Договоры поручительства за третье лицо	18 268 940	15 785 452	19 637 117
Договоры залога имущественных прав (право аренды земельных участков)	330 286	1 159 526	1 369 451
Договоры залога имущественных прав (15.1, 15.2)	3 714 043	1 352 658	1 352 658
Договоры залога имущественных прав (28.1)	1 970 912	803 464	803 464
Договоры залога имущественных прав (21.1, 22.1)	4 237 525	1 682 529	1 682 529
Договоры залога имущественных прав (9.1, 9.2, 10.1)	-	2 572 409	2 572 409
Договор залогового счета	1 000	-	-

Сумма обязательства отражена Обществом в размере задолженности должников по кредитным договорам и по банковским гарантиям по состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023. При этом Общество совместно с другими поручителями должника несет субсидиарную ответственность.

По оценке Общества, неисполнение должниками своих обязательств маловероятно.

3.19. Налог на прибыль. Отложенные налоги

Учетная политика

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02.

Способ представления в бухгалтерском балансе информации об ОНА/ОНО

При составлении бухгалтерской отчетности суммы ОНА и ОНО отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете исходя из величины условного расхода (условного дохода), скорректированной на суммы постоянного налогового расхода (дохода), увеличения или уменьшения отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода.

Существенная информация

Основные составляющие постоянных разниц в 2025 и 2024 годах представлены в таблице.

Основные составляющие постоянных разниц

Тыс. руб.

Показатель	Налоговая база		Налоговый эффект	
	2025 г.	2024 г.	2025 г.	2024 г.
Постоянный налоговый расход (ПНР), в том числе:	118 726	142 250	29 682	28 450
Внереализационные расходы, не принимаемые в целях налогообложения	55 786	71 251	13 947	14 250
Расходы производства	29 732		7 433	
Общехозяйственные расходы	55		13	
Расходы на продажу	17 551		4 388	

Прочие ПНР	15 603	70 999	3 901	14 200
Постоянный налоговый доход (ПНД), в том числе:	8 964	1 923	2 241	385
Доходы прошлых лет, выявленные в отчетном (налоговом) периоде				
Доходы при разных способах признания	8 964	1 923	2 241	385
Итого	x	x	27 441	28 065

Основные составляющие вычитаемых временных разниц в 2025 и 2024 годах представлены в таблице.

Основные составляющие вычитаемых временных разниц

Тыс. руб.

Отложенные налоговые активы (ОНА)	Налоговая база		Налоговый эффект	
	2025 г.	2024 г.	2025 г.	2024 г.
Остаток на начало:	4 840 871	601 779	1 210 218	120 356
Поступления ОНА:	8 587 120	6 541 301	2 146 780	1 308 260
Внеоборотные активы	3 735 172	2 154 500	933 793	430 900
Дебиторская задолженность	-	10 349	--	2 070
Кредиторская задолженность	976	-	244	-
Материалы	-	120	-	24
Незавершенное производство	1 177	78	294	16
Основные средства	3 439	1 501 783	859	300 357
Оценочные обязательства	1 888 414	440 421	472 103	88 084
Расходы будущих периодов	431 140	784	107 785	157
Резервы по сомнительным долгам	1 747	2 865	437	573
Прочие	884 074	1 619 620	221 018	323 924
Убыток текущего периода	1 632 324		408 081	
Убытки прошлых лет	-	776 662	-	155 332
Арендные обязательства	8 656	34 119	2 164	6 824
Выбытие ОНА:	10 752 456	2 302 209	2 688 114	460 442
Внеоборотные активы	5 259 694	244 087	1 314 924	48 817
Дебиторская задолженность	10 349	8 704	2 587	1 741
Материалы	15	-	4	-
Незавершенное производство	1 177	78	294	16
Основные средства	1 914	1 501 783	478	300 357
Оценочные обязательства	2 017 740	53 437	504 435	10 687
Расходы будущих периодов	431 828	24	107 957	5
Резервы по сомнительным долгам	1 001	702	250	140
Прочие	1 235 345	14 433	308 836	29 287
Убыток текущего периода	1 632 324	-	408 081	-
Убытки прошлых лет	77 192	-	19 298	-
Арендные обязательства	83 877	346 961	20 969	69 392

Отложенные налоговые активы (ОНА)	Налоговая база		Налоговый эффект	
	2025 г.	2024 г.	2025 г.	2024 г.
Корректировка в связи с изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	-	-	242 044
Остаток на конец	2 675 535	4 840 871	668 884	1 210 218
Итого	x	x		

Основные составляющие налогооблагаемых временных разниц в 2025 и 2024 годах представлены в таблице.

Основные составляющие налогооблагаемых временных разниц

Тыс. руб.

Отложенные налоговые обязательства (ОНО)	Налоговая база		Налоговый эффект	
	2025 г.	2024 г.	2025 г.	2024 г.
Остаток на начало:	5 108 271	604 147	1 277 068	120 829
Поступления ОНО:	10 033 399	5 184 192	2 508 350	1 036 838
Внеоборотные активы	4 076 385	172 733	1 019 096	35 547
Готовая продукция	321 234	-	80 308	-
Незавершенное производство	1 214	94	304	19
Основные средства	7 362	20 851	1 840	4 170
Оценочные обязательства	2 017 378	46 931	504 345	9 386
Расходы будущих периодов	431 020		107 755	-
Товары отгруженные	-	3 903	-	781
Нематериальные активы	-	400	-	80
Проценты по обязательствам	182	45 104	45	9 021
Арендные обязательства	3 425		856	
Прочие	3 175 199	4 894 176	793 800	978 835
Выбытие ОНО:	10 418 972	680 068	2 604 743	136 014
Внеоборотные активы	4 076 385	402 144	1 019 096	80 429
Готовая продукция	-	1 445	-	289
Кредиторская задолженность	-	55 046	-	11 009
Незавершенное производство	1 177 478	78	294	16
Нематериальные активы	424	24	106	5
Основные средства	143 605	167 823	35 901	33 565
Оценочные обязательства	2 017 378	46 931	504 345	9 386
Товары отгруженные	3 903	6 577	976	1 315
Расходы будущих периодов	431 020	-	107 755	-
Прочие расходы	3 708 745	-	927 186	-
Арендные обязательства	3 425	-	856	-
Проценты по обязательствам	32 908	-	8 227	-

Отложенные налоговые обязательства (ОНО)	Налоговая база		Налоговый эффект	
	2025 г.	2024 г.	2025 г.	2024 г.
Корректировка в связи с изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	-	-	255 414
Остаток на конец	4 722 698	5 108 271	1 180 675	1 277 068
Итого	х	х		1 277 068

Применяемые ставки налога на прибыль: 20% – в 2024 г., 20% – в 2023 г., с 01.01.2025 г. -25%

4. ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

4.1. Выручка от продаж

Учетная политика

Учет доходов ведется в соответствии с требованиями ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Выручка от продажи продукции и оказания услуг отражалась по мере отгрузки продукции и оказания услуг покупателям и предъявления им расчетных документов. Также признавалась выручка по строительству жилых и нежилых объектов, сетей по мере готовности. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и скидок, предоставленных покупателям.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (далее - выручка), а именно:

Реализация построенных жилых и нежилых помещений (по договорам купли-продажи недвижимости), определяется как сумма выручки за минусом косвенных налогов.

Прочие виды доходов относятся к прочим доходам от обычных видов деятельности.

Существенная информация

За отчетный период выручка от реализации товаров, работ, услуг (без учета налога на добавленную стоимость) составила 3 121 677 тыс. руб., в том числе:

Наименование показателя	Тыс.руб.	
	2025г.	2024г.
Не предъявленная к оплате выручка по услугам застройщика дольщикам	1 874 357	4 032 718
Реализация недвижимого имущества	1 247 320	44 237
Всего:	3 121 677	4 076 955

4.2. Расходы

Учетная политика

Учет расходов ведется в соответствии с требованиями ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Себестоимость продаж включает строительную стоимость объектов и связанные с оказанием услуг, и не включает управленческие расходы.

Управленческие расходы ежемесячно отражаются в качестве расходов по обычным видам

деятельности в полном размере и учитываются по строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах.

В составе коммерческих расходов отражены расходы на агентское вознаграждение за поиск покупателей, расходы на рекламу и т. п. Коммерческие расходы ежемесячно отражаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере и учитываются по строке 2210 «Коммерческие расходы» отчета о финансовых результатах.

В составе прочих расходов учитываются расходы, не связанные с продажей товаров, изготовлением и продажей продукции, оказанием услуг.

Себестоимость проданных товаров (работ, услуг)

Тыс. руб.

Наименование показателя	2025г.	2024г.
Себестоимость строительства объектов по договорам долевого участия	(1 393 971)	(2 291 237)
Себестоимость недвижимого имущества	(879 334)	(11 848)
Всего:	(2 253 305)	(2 303 085)

Затраты на производство

Расшифровка к отчету о финансовых результатах в части расходов по обычным видам деятельности с их группировкой по элементам приведена в следующей таблице.

Тыс.руб.

Наименование показателя	за 2025г.	за 2024г.
Материальные затраты	97 921	21 189
Расходы на оплату труда	18 081	29 816
Отчисления на социальные нужды	3 847	4 872
Амортизация	137 020	196 617
Прочие затраты:	4 305 057	2 277 457
строительно-монтажные работы	1 037 198	955 555
расходы по работе машин и механизмов	259 548	382 493
проценты по целевым кредитам и займам	1 260 583	-
расходы на земельные участки под строительство	-	121 143
тех.присоединение к сетям электроснабжения	-	171
проектно-сметная документация	-	47 394
материальные затраты в строительстве	-	504 476
агентское вознаграждение	36 401	15 075
вознаграждение технического заказчика	-	24 969
аренда офиса	2 354	5 784
аутсорсинговые, аудиторские услуги	24 601	24 822
лабораторные замеры	-	1 040
Консультационные услуги	13 700	-
коммунальные расходы	-	449
Предпродажная подготовка и содержание недвижимости	38 086	-
Налоги сборы	449	-
услуги охраны	-	9 272
субсидирование ипотечной ставки	17 207	470
реклама	69 560	66 301
обеспечение строительного процесса электроэнергией и теплом	-	8 543
аренда оборудования	-	10 374

транспортные услуги	-	4 855
программное обеспечение	14 406	20 196
прочие расходы	1 530 077	53 073
Итого по элементам	4 561 864	2 530 051
Фактическая себестоимость проданных товаров	-	0
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	(2 038 650)	(17 434)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.		0
Итого расходы по обычным видам деятельности	2 523 214	2 512 617

4.3. Проценты к получению

Наименование	Тыс.руб	
	2025 г.	2024 г.
Проценты по банковским депозитам	7 430	4 358
Проценты по займам выданным	26 277	24 033
Итого по строке «Проценты к получению» отчета о финансовых результатах	33 707	28 391

4.4. Проценты к уплате

Наименование	Тыс.руб.	
	2025 г.	2024 г.
Проценты по кредитам полученным	-	(249 903)
Проценты по займам полученным	(320 911)	-
Проценты по арендным обязательствам	(4 832)	-
Итого по строке «Проценты к уплате» отчета о финансовых результатах	(325 743)	(249 903)

4.5. Прочие доходы и расходы

Учетная политика

Прочие доходы могут отражаться в отчете о финансовых результатах за минусом расходов, относящихся к этим доходам, т.е. свернуто, если:

- правила БУ предусматривают или не запрещают такое отражение доходов;
- доходы и связанные с ними расходы, возникающие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности, не являются существенными для характеристики финансового положения организации (т.е. разница между доходами и расходами не возникла).

Прочие доходы и расходы, которые в ОФР показаны свернуто, тыс. руб.

Показатели	2025 год	2024 год
Прочие доходы	1 543 628	245 305
<i>Уступка прав требования</i>	<i>38 234</i>	<i>236 177</i>
<i>Компенсация расходов</i>	<i>7 431</i>	<i>9 127</i>
<i>Реализация ОС</i>	<i>2 120</i>	-
<i>Реализация прочего имущества</i>	<i>99 266</i>	-
<i>Доходы, связанные со сдачей имущества в аренду</i>	<i>3 784</i>	-
<i>Резерв по сомнительным долгам</i>	<i>973</i>	-
<i>Реализация земельных участков</i>	<i>1 391 820</i>	-
<i>Штрафы пени неустойки по хоз договорам</i>	<i>1 698</i>	-
Проценты к получению	38 665	-

<i>Доходы по сделкам хеджирования процентных ставок</i>	38 665	-
Прочие расходы	-483 854	-245 305
<i>Уступка прав требования</i>	-38 234	-236 177
<i>Компенсация расходов</i>	-2 494	-9 127
<i>Стоимость реализованных ОС</i>	-1 815	-
<i>Реализация прочего имущества</i>	-98 891	-
<i>Доходы, связанные со сдачей имущества в аренду</i>	-2 101	-
<i>Резерв по сомнительным долгам</i>	-1 771	-
<i>Реализация земельных участков</i>	-338 548	-
<i>Штрафы пени неустойки по хоз договорам</i>	-87 970	-
Проценты к уплате	-31 908	-
<i>Расходы по сделкам хеджирования процентных ставок</i>	-31 908	-

Существенная информация

Прочие доходы (по видам)	2025 г.	2024 г.
Компенсация расходов	4 937	-
Информационные услуги	-	-
Реализация прочего имущества	376	109 602
Доходы, связанные со сдачей имущества в аренду	1 682	4 274
Доходы от сделки хеджирования	-	75 048
Штрафы, пени к получению	-	613
Восстановление резерва по штрафным санкциям по 214-ФЗ	-	6 028
Прочие	1 609	2 620
Пересмотри СПИ ОС	2 090	-
Реализация земельных участков	1 053 272	-
Реализация ОС	305	-
Итого	1 064 270	198 185

Прочие расходы (по видам)	2025 г.	2024 г.
----------------------------------	----------------	----------------

Перерасход по инвест.договору	-	(270 012)
Штрафные санкции	(89 150)	(114 654)
Участие в социальных программах	(52 538)	(11 488)
Расходы для кредитования	(3 421)	(17 564)
Себестоимость строительных материалов	-	(108 169)
Расходы по закрытым домам	(215 574)	(49 134)
Резервы по сомнительным долгам	(798)	(8 017)
Прочие	(18 648)	(83 199)
Реклама	(22 442)	-
Агентское вознаграждение	(18 435)	-
Предпродажная подготовка	(8 737)	-
Итого	(429 743)	(662 238)

5. ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Учетная политика

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. К таким денежным потокам относятся:

- денежные потоки учитываются за вычетом возвратов по этим статьям;
- косвенные налоги учитываются в составе денежных потоков (включаются в ОДДС)

Отражение денежных потоков по аренде у арендатора

Платежи в отношении основной суммы обязательства по аренде выделены в состав денежных потоков по финансовой деятельности в строку 4324 «Платежи по арендным обязательствам».

Оплата процентов, начисленных на обязательство по аренде, включена в денежные потоки по текущей деятельности по строке 4123 «Платежи процентов по долговым обязательствам».

Платежи по краткосрочной аренде, платежи по аренде активов с низкой стоимостью и переменные арендные платежи, не включенные в оценку обязательства по аренде, включены в строку 4121 «Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги».

Отражение денежных потоков по аренде у арендодателя

Поступления арендных платежей включаются в денежные потоки по текущей деятельности по строке 4112 «Поступления от арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей».

Существенная информация

При формировании показателей отчета о движении денежных средств (ОДДС) в составе прочих поступлений раздела «Денежные потоки от текущих операций» по строке 4119 отражены следующие виды поступлений:

Тыс. руб.

Наименование	2025 год	2024 год
Прочие поступления, в том числе:	31 452	4 403
Проценты по депозиту и на остаток ДС на расчетном счете	673	4 358
Прочие платежи	54	45
Цессии, уступки права требования	27 725	-
Компенсация затрат	3000	-

В составе прочих платежей раздела «Денежные потоки от текущих операций» по строке 4129 отражены следующие виды платежей:

Тыс. руб.

Наименование	2025 год	2024 год
Прочие платежи, в том числе:	130 362	(166 205)
Участие в социальных программах	(43 992)	(50 786)
Расходы для кредитования	0	(10 758)
Возврат ошибочного платежа	0	(100 000)
Расходы на услуги банка	(1 543)	-
Страховые премии	(2 169)	
Субсидии	(10 093)	
Штрафы	(26 613)	
Компенсация затрат	(31 773)	-
Прочие платежи	(11 179)	(4 661)

Информация о возможностях привлечь дополнительные денежные средства

По состоянию на 31 декабря 2025 года отсутствуют использованные кредитные линии.

В связи с применением с 2025г. ФСБУ 4/2023 строки Отчета о движении денежных средств за 2024г. приведены в соответствие:

Наименование строки Отчета о движении денежных средств	Строка	Данные за 12 месяцев 2024 г. (до изменений)	Сумма корректировки в связи с изменением в УП	Данные за 12 месяцев 2024 г. (после изменений)	Комментарии
Платежи всего:	4120	(4 299 043)	-	(6 247 042)	
в связи с оплатой труда работников	4122	(34 008)	9 555	(24 453)	Общая сумма платежа по всем налогам, сборам и иным обязательным платежам, расчеты по которым осуществляются через ЕНС, следует указывать в составе денежных потоков
налога на прибыль организации	4124	(10 532)	10 532	-	
налоги (сборы, взносы) в составе ЕНС		-	(20 714)	(20 714)	
прочие платежи	4129	(166 832)	627	(166 205)	

					от текущих операций
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	4 082 284	-	4 082 284	

6. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПОЯСНЕНИЯ

6.1. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон

Перечень связанных сторон ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг» по группам на 31.12.2025 г.

№ п/п	Связанные стороны	Ответ		
		Организация	Характер отношений (контроль/влияние)	Информация, подтверждающая принадлежность к данной категории связанных сторон
1	Юридические и физические лица, которые имеют право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, составляющие уставный капитал Общества	Публичное акционерное общество «АПРИ» (ОГРН 1197456003360)	Контроль. Доля участия ПАО «АПРИ» в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг» составляет 100%	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»
2	Юридическое лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица	-	-	-
3	Лицо, оказывающее значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические	ПАО «АПРИ» (ОГРН 1197456003360)	Контроль. Доля прямого владения ПАО «АПРИ» в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Флай	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»

	лица) на Общество, в том числе физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 20% в капитале Общества)		Плэнинг» составляет 100%	
		ООО «ОК-Финанс» (ОГРН 1147453004533)	Контроль. Доля косвенного владения ООО «ОК-Финанс» в уставном капитале Общества составляет 89,7004%	1 Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг» 2. Информация из реестра акционеров ПАО «АПРИ»
		Физическое лицо, которое в конечном счете косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 20% в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»)- Карабинцев Тимофей Владиславович (ИНН 745109063700)	Влияние. Доля косвенного владения Карабинцева Тимофея Владиславовича в уставном капитале Общества составляет 34,7078%	1. Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»; 2. Информация из реестра акционеров ПАО «АПРИ» 3. Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «ОК-Финанс»
4	Юридические и физические лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество. При этом группа лиц определяется в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»	Бугрова Елена Николаевна (ИНН 745107348115)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку является Генеральным директором Общества	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»
		Публичное акционерное общество «АПРИ» (ОГРН 1197456003360)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку ПАО «АПРИ» принадлежит 100 % доли уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»
		Шаль Сергей Вернерович (ИНН 745100640671)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку является Генеральным директором ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Протокол № 27/25 заседания Совета директоров ПАО «АПРИ» от 02.10.2025 г.
		Общество с ограниченной ответственностью «ОК-Финанс» (ОГРН 1147453004533)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку ООО «ОК-Финанс» принадлежит более 50% голосующих	Информация из реестра акционеров ПАО «АПРИ»

			акций ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	
		Савченков Владимир Васильевич (ИНН 744709363503)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку Савченков В.В. является Генеральным директором ООО «ОК-Финанс», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО«ОК-Финанс»
		Общество с ограниченной ответственностью УК «Привилегия» (ОГРН 1187456033720)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку 100% доли в уставном капитале ООО УК «Привилегия» принадлежит Савченкову В.В., который принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО УК «Привилегия»
		Индивидуальный предприниматель Морозова Анна Валерьевна (ОГРНИП 318745600204429)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку является Управляющим ООО УК «Привилегия», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО УК «Привилегия»
		Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс» (ОГРН 1197456009200)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку: 1. 100% доли участия в ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс» принадлежит ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество; 2. Управляющей организацией ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс» является ПАО «АПРИ», которое	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс»

			принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	
		Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Центр» (ОГРН 1237700612137)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку 85 % доли участия в ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Центр» принадлежит ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО Специализированный застройщик «АПРИ Флай Центр»
		Степанищев Артем Сергеевич	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку Степанищев А.С. является Генеральным директором ООО Специализированный застройщик «АПРИ Флай Центр», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО Специализированный застройщик «АПРИ Флай Центр»
		Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АПРИ ЦЕНТР 1» (ОГРН 1247700582832)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку: 1.65% доли участия в ООО Специализированный застройщик «АПРИ ЦЕНТР 1» принадлежит ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество; 2. Управляющей организацией ООО Специализированный застройщик «АПРИ ЦЕНТР 1» является ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО Специализированный застройщик «АПРИ ЦЕНТР 1»
		Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АПРИ	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку 100 % доли участия в	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Владивосток»

	Владивосток» (ОГРН 1232500012117)	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Владивосток» принадлежит ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	
	Дрожжина Марина Владимировна (ИНН 251201483075)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку Дрожжина М.В. является Генеральным директором ООО Специализированный застройщик «АПРИ Владивосток», которое принадлежит к той группе лиц к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Владивосток»
	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия» (ОГРН 1187456037328)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку Генеральным директором ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия» является Степанищев А.С., который принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия»
	ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-4» (ОГРН 1217400025545)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку: Генеральным директором ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-4» является Степанищев А.С., который принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО Специализированный застройщик «Привилегия-4»
	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «45-й КВАРТАЛ» (ОГРН 1206600067849)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку Генеральным директором ООО «Специализированный застройщик «45-й КВАРТАЛ» является	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «45-й КВАРТАЛ»

			Степанищев А.С., который принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	
		Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Парковый Премиум» (ОГРН 1197456056357)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку Генеральным директором ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум» является Степанищев А.С., который принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум»
		Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик МФК «ЕХЕ» (ОГРН 1177456059109)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку 100% доли в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик МФК «ЕХЕ» принадлежит ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик МФК «ЕХЕ»
		Маркелов Андрей Олегович (ИНН 745109402752)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество поскольку является Генеральным директором «Специализированный застройщик МФК «ЕХЕ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик МФК «ЕХЕ»
		Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс» (ОГРН 1217400032882)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку Генеральным директором ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс» является Степанищев А.С., который принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество»	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс»

		<p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Привилегия-3» (ОГРН 1217400025402)</p>	<p>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку: 1. 65,5 % доли участия в ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3» принадлежит ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество; 2. Генеральным директором ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3» является Маркелов А.О., который принадлежит к той группе лиц к которой принадлежит Общество</p>	<p>Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3»</p>
		<p>ООО «Специализированный застройщик «ФП Столица» (ОГРН 1207700105392)</p>	<p>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку 100% доли участия в ООО «Специализированный застройщик «ФП Столица» принадлежит ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</p>	<p>Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «ФП Столица»</p>
		<p>ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-4» (ОГРН 1237400027963)</p>	<p>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку Генеральным директором ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-4» является Степанищев А.С., который принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</p>	<p>Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-4»</p>
		<p>ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Партнерс» (ОГРН 1227400004974)</p>	<p>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку: 1. 100% доли в уставном капитале ООО</p>	<p>Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Партнерс»</p>

			<p>«Специализированный застройщик «АПРИ Флай Партнерс» принадлежит ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество;</p> <p>2. Управляющей организацией ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Партнерс» является ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц к которой принадлежит Общество</p>	
		<p>Общество с ограниченной ответственностью «АПРИ Столица» (ОГРН 1237700452330)</p>	<p>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку: 1.85 % доли участия в ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Столица» принадлежит ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество;</p> <p>2. Управляющей организацией ООО «АПРИ Столица» является ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</p>	<p>Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «АПРИ Столица»</p>
		<p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Столица» (ОГРН 1237700541891)</p>	<p>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку: 1.85 % доли участия в ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Столица» принадлежит ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество;</p> <p>2. Управляющей организацией ООО Специализированный застройщик «АПРИ</p>	<p>Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Столица»</p>

			Флай Столица» является ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	
		Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Нева» (ОГРН 1237800105014)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку 85 % доли участия в ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Нева» принадлежит ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Нева»
		Грачёв Олег Николаевич (ИНН 744800711527)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку Грачёв О.Н. является Генеральным директором ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Нева», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Нева»
		Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АПРИ Нева» (ОГРН 1237800081254)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку: 1. Грачёв О.Н. является Генеральным директором ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Нева», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество; 2. 70 % доли участия в ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Нева» принадлежит ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Нева»
		Общество с ограниченной ответственностью	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный

	«Специализированный застройщик «Малый Исток» (ОГРН 1216600011308)	Общество, поскольку 51 % доли участия в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Малый Исток» принадлежит ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которому принадлежит Общество	застройщик «Малый Исток»
	Паршукова Галина Равильевна (ИНН 745300580155)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку Паршукова Г.Р. является Генеральным директором ООО «Специализированный застройщик «Малый Исток», которое принадлежит к той группе лиц к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Малый Исток»
	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «45-й квартал Екатеринбург» (ОГРН 1216600044473)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку Генеральным директором ООО Специализированный Застройщик «45-й квартал Екатеринбург» является Паршукова Г.Р., которая принадлежит к той группе лиц к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО Специализированный Застройщик «45-й квартал Екатеринбург»
	Общество с ограниченной ответственностью «АПРИ Проектное Бюро» (ОГРН 1247400011473)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку: 100% доли в уставном капитале ООО АПРИ Проектное Бюро» принадлежит ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «АПРИ Проектное Бюро»
	Кулик Анна Николаевна (ИНН 744914849550)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку является Генеральным директором ООО «АПРИ Проектное	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «АПРИ Проектное Бюро»

			Бюро», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	
		Общество с ограниченной ответственностью «Академия спорта» (ОГРН 1217400011950)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку 100% доли в уставном капитале ООО «Академия спорта» принадлежит ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Академия спорта»
		Федорова Ольга Сергеевна (ИНН 026704461932)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество поскольку Федорова О.С. является Генеральным директором ООО «Академия спорта», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Академия спорта»
		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АПРИ Флай» (ОГРН 1167456122790)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество поскольку Генеральным директором ООО Управляющая компания «АПРИ Флай» является Федорова О.С., которая принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО Управляющая компания «АПРИ Флай»
		Общество с ограниченной ответственностью «УралГазНефть» (ОГРН 1067453060883)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество поскольку: 1. Генеральным директором ООО «УралГазНефть» является Федорова О.С. которая принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество 2. 100% доли в уставном капитале ООО «УралГазНефть» принадлежит ООО УК «АПРИ Флай», которое принадлежит	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «УралГазНефть»

			к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	
		Общество с ограниченной ответственностью «ОЗЕРО 1» (ОГРН 1247700583239)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку: 1. 50,1% доли в уставном капитале ООО «ОЗЕРО 1» принадлежит ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество; 2. Управляющей организацией ООО «ОЗЕРО 1» является ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «ОЗЕРО 1»
		Общество с ограниченной ответственностью «РиО» (ранее «ОЗЕРО 2») (ОГРН 1247700581270)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку: 1. 50,1% доли в уставном капитале ООО «РиО» принадлежит ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество; 2. Управляющей организацией ООО «РиО» является ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «РиО»
		Общество с ограниченной ответственностью «РЕКА» (ОГРН 1247700583745)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку: 1. 50,1% доли в уставном капитале ООО «РЕКА» принадлежит ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество; 2. Управляющей организацией ООО «РЕКА» является ПАО «АПРИ», которое принадлежит	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «РЕКА»

			к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	
		Общество с ограниченной ответственностью «АПРИ Площадка» (ОГРН 1247400023298)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку: 1. 80% доли в уставном капитале ООО «АПРИ Площадка» принадлежит ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество; 2. Управляющей организацией ООО «АПРИ Площадка» является ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «АПРИ Площадка»
		Общество с ограниченной ответственностью «ПЛОЩАДКА» (ОГРН 1247700583316)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку: 1. 100% доли в уставном капитале ООО «ПЛОЩАДКА» принадлежит ООО «АПРИ Площадка», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество; 2. Управляющей организацией ООО «ПЛОЩАДКА» является ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «ПЛОЩАДКА»
		Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АПРИ Флай Эссендуки» (ОГРН 1242600005284)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку: 1. 70% доли в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Эссендуки» принадлежит ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО Специализированный застройщик «АПРИ Флай Эссендуки»

		Общество; 2. Управляющей организацией ООО Специализированный застройщик «АПРИ Флай Эссендуки» является ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	
	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АПРИ ЦЕНТР 2» (ОГРН 1247700582205)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку: 1. 65% доли в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «АПРИ ЦЕНТР 2» принадлежит ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество; 2. Управляющей организацией ООО Специализированный застройщик «АПРИ ЦЕНТР 2» является ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО Специализированный застройщик «АПРИ ЦЕНТР 2»
	Общество с ограниченной ответственностью «АПРИ РЕКА» (ОГРН 1247400023408)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку: 1. 85,1% доли в уставном капитале ООО «АПРИ РЕКА» принадлежит ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество; 2. Управляющей организацией ООО «АПРИ РЕКА» является ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «АПРИ РЕКА»
	Общество с ограниченной ответственностью	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Академия хоккея А.С. Якушева»

	«Академия хоккея А.С. Якушева» (ОГРН: 1255000051734)	Общество, поскольку: 1. 70% доли в уставном капитале ООО «Академия хоккея А.С. Якушева» принадлежит ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество; 2. Управляющей организацией ООО «Академия хоккея А.С. Якушева» является ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	
	Общество с ограниченной ответственностью «АЙС» (ОГРН 1257700407689)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку 51% доли в уставном капитале ООО «АЙС» принадлежит ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «АЙС»
	Навка Раиса Анатольевна (ИНН 770600262019)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку является Генеральным директором ООО «АЙС», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «АЙС»
	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3» (ОГРН 1217400032871)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку: 1. 100% доли в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3» принадлежит ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество; 2. Генеральным директором ООО	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3»

			«Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3» является Маркелов А.О., который принадлежит к той группе лиц к которой принадлежит Общество	
		Акционерное общество «ПРОДМОНТАЖ» (ОГРН 1027403896156)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку: 1. 68,089% доли в уставном капитале АО «ПРОДМОНТАЖ» принадлежит ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество; 2. Управляющей организацией АО «ПРОДМОНТАЖ» является ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на АО «ПРОДМОНТАЖ» Информация из реестра акционеров АО «ПРОДМОНТАЖ»
		Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Привилегия-2» (ОГРН 1217400025358)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку управляющей организацией ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-2» является ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-2»
		Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Северный дом» (ОГРН 1218600007780)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку управляющей организацией ООО «Специализированный застройщик «Северный дом» является ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Северный дом»

	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-2» (ОГРН 1217400032893)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку управляющей организацией ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-2» является ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-2»
	Общество с ограниченной ответственностью «Смеси и бетон» (ОГРН 1227400005700)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку управляющей организацией ООО «Смеси и бетон» является ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Смеси и бетон»
	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Пригородный» (ОГРН 1247400023397)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку управляющей организацией ООО Специализированный застройщик «Пригородный» является ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО Специализированный застройщик «Пригородный»
	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АПРИ Центр» (ОГРН 1247700582205)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку управляющей организацией ООО Специализированный застройщик «АПРИ Центр» является ПАО «АПРИ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО Специализированный застройщик «АПРИ Центр»
	Общество с ограниченной ответственностью «СОЕДИНИТЕЛЬНЫЕ ДЕТАЛИ ТРУБОПРОВОДОВ» (ОГРН 1137453010199)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку 100% доли в уставном капитале принадлежит	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «СДТ»

			АО «ПРОДМОНТАЖ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	
		Иванова Светлана Валентиновна (ИНН 743014247671)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку Иванова С.В. является Генеральным директором ООО «СДТ», которое принадлежит к той группе лиц к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «СДТ»
		Общество с ограниченной ответственностью Торговый дом «АРКОР» (ОГРН 1157453011627)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку директором ООО Торговый дом «АРКОР» является Иванова С.В., которая принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО Торговый дом «АРКОР»
		Общество с ограниченной ответственностью Научно- производственное объединение «ОРГАНИКА» (ОГРН 1067430003530)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку Генеральным директором ООО НПО «ОРГАНИКА» является Иванова С.В., которая принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество; 65% доли принадлежит ООО «СДТ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО НПО «ОРГАНИКА»
		Общество с ограниченной ответственностью «АПРИ Комфорт Екатеринбург» (ОГРН 1246600050355)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку 60% доли в уставном капитале ООО «АПРИ Комфорт Екатеринбург» принадлежит Савченкову В.В., который принадлежит к той группе лиц к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «АПРИ Комфорт Екатеринбург»

		Мальцев Юрий Владимирович (ИНН 660705293262)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку Мальцев Ю.В. является Генеральным директором ООО «АПРИ Комфорт Екатеринбург», которое принадлежит к той группе лиц к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «АПРИ Комфорт Екатеринбург»
4.1.	Взаимозависимые юридические и физические лица в соответствии с п. 2 ст. 105.1 НК РФ *	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Попов Лог» (ОГРН 1226600075833)	Лицо является, взаимозависимым лицом с ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-4», поскольку «АПРИ» участвует с долей участия более 25% и в ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-4» и в ООО «Специализированный застройщик «Попов Лог»	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-4»; Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Попов Лог»
		Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Привилегия-5» (ОГРН 1217400030979)	Лицо является, взаимозависимым лицом с ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-4» поскольку ПАО «АПРИ» участвует с долей участия более 25% и в ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-4» и в ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-5»	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-5»; Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-4»
		Общество с ограниченной ответственностью «ИК-Касарги» (ОГРН 1067451064416)	Лицо является, взаимозависимым лицом с ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-4» поскольку ПАО «АПРИ» участвует с долей участия более 25% и в ООО «Специализированный застройщик	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «ИК-Касарги»; Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-4»

			«Привилегия Партнерс-4» и в ООО «ИК-Касарги»	
		Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Курорт» (ОГРН 124260005340)	Лицо является, взаимозависимым лицом с ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-4» поскольку ПАО «АПРИ» участвует с долей участия более 25% и в ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-4» и в ООО «АПРИ Флай Курорт»	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Курорт»; Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-4»
		Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АПРИ Флай ЮГ» (ОГРН 1232300056757)	Лицо является, взаимозависимым лицом с ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-4» поскольку ПАО «АПРИ» участвует с долей участия более 25% и в ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-4» и в ООО «АПРИ Флай ЮГ»	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «АПРИ Флай ЮГ»; Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-4»
5	Члены Совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления	Уставом ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг» Совет директоров (наблюдательный совет) не предусмотрен Иной коллегиальный органа управления в ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг» отсутствует	-	-
6	Члены коллегиального исполнительного органа, а также лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Общества	Уставом ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг» коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Общества - генеральный	- Единоличный исполнительный орган ООО «Специализированный застройщик «Флай	- Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»

		директор Бугрова Елена Николаевна	Плэнинг» осуществляет деятельность в пределах компетенции, предусмотренной Федеральным законом от 26.12.1995 №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» и Уставом Общества	
7	Если Общество является участником финансово-промышленной группы, члены Советов директоров (наблюдательных советов) или иных коллегиальных органов управления, коллегиальных исполнительных органов участников финансово-промышленной группы, а также лица, осуществляющие полномочия единоличных исполнительных органов участников финансово-промышленной группы	Общество не является участником финансово-промышленной группы.	-	-
8	Юридическое и (или) физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, с которыми Общество участвуют в совместной деятельности	Отсутствует юридическое и (или) физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, с которыми Общество участвует в совместной деятельности	-	-
9	Негосударственный пенсионный фонд, который действует в интересах работников Общества или иной организации,	Отсутствует негосударственный пенсионный фонд, который действует в интересах работников Общества или иной организации, являющейся связанной стороной	-	-

	являющейся связанной стороной Общества	ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»		
--	---	--	--	--

* в раздел 4.1. Перечня связанных сторон ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг» по группам на **31.12.2025** г. (далее - Перечень) включены, взаимозависимые лица, не включённые в другие разделы Перечня.

Операции со связанными сторонами

В 2025г. Общество совершало следующие операции со связанными сторонами. [ПБУ 11/2008.10,11]

Тыс. руб.

№	Связанная сторона	Вид операций	Форма и порядок расчетов	Объем операций (тыс.руб.)	Сумма дебиторской/кредиторской задолженности на 31.12.2025г.
1	ООО "Академия Спорта"	Агентский договор	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	31	215
		Договор организации социальных мероприятий	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	30 550	250
		Продажа материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	1 900	1 900
2	ПАО "АПРИ"	Агентский договор	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	5 165	0
		Договор уступки права требования	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	31 268	0
		Договор перевода долга	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	532	0
		Займы полученные, с %	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	1 448 772	-2 566 185
		Продажа строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	7 808	0
		Покупка строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	580	0
		Договор поручительства	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	65 000	-1 027 751
		Соглашение о компенсации расходов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	0	-12 332

		Инвестиционный договор	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	82 893	-82 893
3	ООО "АПРИ ПБ"	Субаренда части нежилого помещения	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	116	132
4	ООО "АПРИ Площадка"	Субаренда части нежилого помещения	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	49	49
5	ООО "АПРИ Река"	Субаренда части нежилого помещения	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	35	35
6	ООО "ИК-Касарги"	Субаренда части нежилого помещения	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	36	60
7	ООО "ОК-финанс"	Инвестиционный договор	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	500 000	-714 070
		соглашение об услуге поручительства	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	0	650 000
8	ООО УК "Привилегия"	Агентский договор	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	2 330	-772
		Договор управления многоквартирным домом	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	996	-724
		Договор оказания услуг	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	32 268	40 247
9	СЗ АПРИ ВЛАДИВОСТОК ООО	Субаренда земельного участка	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	2 436	6 431
		Компенсация затрат	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	0	8 977
10	СЗ АПРИ ФЛАЙ ПАРТНЕРС ООО	Продажа строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	0	811
		Договор перевода долга	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения	938	938

			обязательств по договору		
11	СЗ МФК ЕХЕ ООО	Договор перевода долга	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	19 902	-19 902
		Займы полученные, с %	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	66 704	-468 653
		Продажа строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	178	0
		Инвестиционный договор	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	0	-30 000
12	СЗ ПАРКОВЫЙ ПРЕМИУМ ООО	Договоры цессии, перевода долга	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	15 969	6 875
		Продажа строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	1 644	1 637
		Покупка строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	7	0
13	СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС ООО	Агентский договор	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	0	2 139
		Договоры цессии, перевода долга	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	14 714	6 895
		Договор субаренды	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	126	751
		Продажа строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	1 250	19 518
		Покупка строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	1 496	0
		Соглашение о компенсации затрат	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	562	-487

14	СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС-2 ООО	Агентский договор	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	0	847
		Договоры цессии, перевода долга	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	9 573	3 331
		Договор субаренды	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	66	60
		Договор аренды	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	6	19
		Займы выданные, с %	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	567	38
		Продажа строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	1 698	20 104
		Покупка строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	5 484	0
		Соглашение о компенсации затрат	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	3 880	4 387
15	СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС-3 ООО	Агентский договор	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	480	0
		Договоры цессии, перевода долга	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	104 162	-14 796
		Продажа строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	8 839	8 629
		Покупка строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	1 244	0
		Займы полученные, с %	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	4 811	-4 811
		Продажа недвижимости	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения	0	-277 673

			обязательств по договору		
		Договор субаренды	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	36	0
16	СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС-4 ООО	Агентский договор	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	110	110
		Договор субаренды	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	538	956
		Продажа строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	1 222	2 915
		Соглашение о компенсации затрат	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	0	-3 000
		Соглашение о замене стороны	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	5 000	5 000
17	СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-2 ООО	Агентский договор	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	0	932
		Продажа строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	16 804	17 208
		Покупка строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	1 336	0
		Договор субаренды	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	220	956
		Соглашение о компенсации затрат	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	2 401	2 401
		Договоры цессии, перевода долга	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	49	49
18	СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-3 ООО	Договоры цессии, перевода долга	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	3 973	2 924

		Покупка строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	655	0
		Соглашение о компенсации затрат	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	9 950	2 307
19	СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-4 ООО	Договоры цессии, перевода долга	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	20 825	5 993
		Покупка строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	5 096	0
		Продажа строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	3 959	48 459
		Договор аренды	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	6	6
		Договор субаренды	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	164	164
		Соглашение о компенсации затрат	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	25 859	-25 839
				Инвестиционный договор	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору
20	СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-5 ООО	Договор субаренды	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	36	60
			Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору		
21	СЗ ПРИГОРОДНЫЙ ООО	Договор субаренды	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	35	35
22	СЗ СЕВЕРНЫЙ ДОМ ООО	Договор субаренды	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	23	72
23	СЗ ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ПАРТНЕРС ООО	Агентский договор	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	0	2 673
		Договоры цессии, перевода долга	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения	28 380	3 853

			обязательств по договору		
		Продажа строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	1 330	25 282
		Покупка строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	137	0
		Договоры цессии, перевода долга	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	0	19 096
24	СЗ ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ПРИВИЛЕГИЯ ООО	Агентский договор	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	0	222
		Продажа строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	2	0
		Покупка строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	20	0
25	СИБ ООО	Договоры цессии, перевода долга	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	51	0
		Продажа строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	0	-7 151
		Покупка строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	0	-873
		Договор субаренды	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	23	0
26	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 45-Й КВАРТАЛ ООО	Договоры цессии, перевода долга	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	20 779	0
		Продажа строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	399	0
		Покупка строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	2 025	0

		Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	25 710	254 847
	Займы выданные, с %			
	соглашение о услуге поручительства	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	0	307 936

Характер отношений между Обществом и связанными сторонами основан на обычных коммерческих условиях. Все расчеты со связанными сторонами имеют краткосрочный характер и осуществляются в денежной форме.

Задолженность является текущей и погашается в сроки, предусмотренные договорами между сторонами. Списания дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности, других долгов, не реальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам, не производилось.

Дивиденды

Дивиденды в 2025г. и в 2024г. не начислялись и не выплачивались.

Вознаграждения основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу Общества отнесены: члены совета директоров, генеральный директор, заместители генерального директора.

В 2025 и 2024 гг. основному управленческому персоналу были начислены следующие вознаграждения. [ПБУ 11/2008.12]

Тыс. руб.

Виды вознаграждений	2025 г.	2024 г.
	Сумма	Сумма
Краткосрочные вознаграждения, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты	8 347	9 673
в том числе:		
Оплата труда за отчетный период	6 601	7 493
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за отчетный период	1 498	2 180
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	248	

6.2. Выручка и расходы по договорам строительного подряда

Учетная политика

Большая часть выручки Общества составляет выручка по договорам долевого участия (ДДУ), заключенным и исполняемым в соответствии с требованиями ФЗ №214-ФЗ, и по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

В связи с этим, ДДУ считаются нерасторжимыми в общем порядке (за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ) и выручка, признается в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору.

Учет по договорам ДДУ осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда».

Способы определения степени завершенности работ на отчетную дату

Для признания выручки и расходов по договору строительного подряда способом «по мере готовности» используется способ определения степени завершенности работ по доле понесенных на отчетную дату расходов в расчетной величине общих расходов по договору.

Порядок признания доходов, не связанных непосредственно с исполнением договора строительного подряда

Доходы, не связанные непосредственно с исполнением договора строительного подряда, учитываются в составе прочих доходов.

Признание подрядчиком по договору строительного подряда ожидаемых неизбежных (предвиденных) расходов, возмещаемых заказчиком по условиям договора

Предвиденные расходы принимаются к учету по мере их возникновения в процессе выполнения работ по строительству.

Существенная информация

Информация по договорам долевого участия в строительстве, не завершенным на 31.12.2025 г.

Тыс.руб

Контрагент	Строящийся объект	Общая сумма понесенных расходов	Признанная выручка	Сумма, находящаяся на эскроу-счетах	Сумма за выполненные работы, не предъявленная заказчику
Участники долевого строительства	Привилегия-2 10.1	1 606 015	781 372	-	4 867
	Привилегия-2 15.1	1 021 867	1 183 706	436 828	1 183 706
	Привилегия-2 15.2	703 160	680 833	170 937	680 833
	Привилегия-2 21.1	1 056 921	66 280	-	66 280
	Привилегия-2 22.1	1 038 376	496 633	11 264	496 633
	Привилегия-2 28.1	1 066 566	1 928 311	9 789	1 928 311
Итого		6 429 905	5 137 135	628 818	4 360 630

Выручка от услуг Застройщика, учтенная в Отчете о финансовых результатах, в сумме 1 874 357 тыс. руб. (2024 г. – 4 032 718 тыс. руб.) сформирована в соответствии с требованиями ПБУ 2/2008. Сумма понесенных расходов, учтенных в себестоимости, составила 1 373 971 тыс. руб. (2024 г. – 2 331 470 тыс. руб.). Сумма 4 360 630 тыс. руб. (2024 г. – 4 084 366 тыс. руб.) за выполненные работы, не предъявленная заказчику до завершения выполнения полного объема работ, отражена по строке 1260 бухгалтерского баланса.

6.3. Чистые активы Общества

Обществом были проанализированы основные показатели хозяйственной деятельности.

Тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2022
Стоимость чистых активов	1 409 018	729 851	119 906
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1 384 018	704 851	94 906
Уставный капитал	25 000	25 000	25 000

6.4. Непрерывность деятельности

Бухгалтерская отчетность составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

6.5. События после отчетной даты

Учетная политика

Факты хозяйственной деятельности, которые могут быть признаны событиями после отчетной даты, отражаются в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина России от 25.11.1998 № 56н, с изменениями и дополнениями.

Существенные события после отчетной даты на дату подписания отчетности отсутствуют.

6.6. Условия осуществления хозяйственной деятельности

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности, и связанных с ними доходов и расходов, в течение отчетного года у Общества не имелось.

В течение 2025 года на бухгалтерскую (финансовую) отчетность организации события на Украине не оказали влияние. Мерами Государственной поддержки, включая безвозмездные субсидии, невозвратные кредиты, беспроцентные кредиты на заработную плату и т.п., Общество в 2025 году не воспользовалось.

6.7. Планируемое развитие организации

С 2021г. Общество активно приступило к реализации нового проекта в п. Западный, рабочее название Привилегия-2. В 2025 году введены в эксплуатацию дома 10.1, 9.1, 9.2. Продолжается строительство домов 15.1, 15.2, 15.3, 2.1, 21.1, 22.1, 28.1, а также индивидуальные жилые дома блокированной застройки. 30.1/2, 30.11/12, 30.13/14, 30.15/16, 30.17/18, 30.19/20, 30.21/22, 30.23/24, 30.25/26, 30.27/28, 30.29/30, 30.31/32, 30.33/34 30.3/4, 30.5/6, 30.7/8, 30.9/10

Для этого организация приобрела права на аренду земельного участка площадью 953 672 кв.м ориентир: Челябинская область, Сосновский район, примерно в 500 м. по направлению на запад от ориентира пос. Западный. Часть этих участков переданы по договорам субаренды земельных участков другим застройщикам группы компаний, также для осуществления жилищного строительства. Общая площадь в целом по проекту Привилегия-2 составит 226 876 кв.м. готового жилья.

Генеральный директор ООО «СЗ Флай Плэнинг»

Бугрова Е.Н.

«12» Марта 2026г.



в том числе: Другие НМА	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
из них исключительные права	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
из них исключительные права	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	34 745	(9 200)	30 668	(2 312)	(2 470)	6 905	-	-	-	-	63 102	(13 635)	
	3а 2024 г.	11 331	(1 988)	24 713	(1 299)	(811)	(8 024)	-	-	-	-	34 745	(9 200)	
в том числе: Здания	3а 2025 г.	-	-	18 783	-	-	(276)	-	-	-	-	18 783	(276)	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Сооружения+	3а 2025 г.	2 120	(164)	-	(2 120)	(305)	(141)	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	2 120	(23)	-	-	-	(141)	-	-	-	-	2 120	(164)	
Машины и оборудование (кроме офисного)	3а 2025 г.	19 621	(5 011)	-	-	(2 090)	(3 977)	-	-	-	-	19 621	(6 898)	
	3а 2024 г.	2 774	(1 040)	17 206	(360)	(132)	(4 103)	-	-	-	-	19 621	(5 011)	
Офисное оборудование	3а 2025 г.	4 435	(789)	-	-	-	(703)	-	-	-	-	4 435	(1 492)	
	3а 2024 г.	3 649	(604)	1 378	(592)	(416)	(601)	-	-	-	-	4 435	(789)	
Транспортные средства	3а 2025 г.	4 494	(2 697)	-	-	-	(898)	-	-	-	-	4 494	(3 595)	
	3а 2024 г.	-	-	4 494	-	-	(2 697)	-	-	-	-	4 494	(2 697)	
Производственный и хозяйственный инвентарь	3а 2025 г.	4 076	(538)	477	(192)	(76)	(593)	-	-	-	-	4 361	(1 056)	
	3а 2024 г.	2 788	(320)	1 635	(347)	(263)	(482)	-	-	-	-	4 076	(538)	
Другие виды основных средств	3а 2025 г.	-	-	11 408	-	-	(317)	-	-	-	-	11 408	(317)	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	702 336	(536 693)	7 129	(666 951)	653 988	(131 912)	-	-	-	42 514	(14 618)
	3а 2024 г.	686 414	(375 846)	28 572	(12 650)	4 494	(165 342)	-	-	-	702 336	(536 693)
в том числе: Другие виды основных средств	3а 2025 г.	702 336	(536 693)	7 129	(666 951)	653 988	(131 912)	-	-	-	42 514	(14 618)
	3а 2024 г.	686 414	(375 846)	28 572	(12 650)	4 494	(165 342)	-	-	-	702 336	(536 693)

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	77 364	191 189	319 912
в том числе:			
Здания	18 508	-	-
Сооружения	-	1 956	2 097
Машины и оборудование (кроме офисного)	12 723	14 610	1 734
Офисное оборудование	2 943	3 646	3 045
Транспортные средства	899	1 798	1 412
Производственный и хозяйственный инвентарь	3 305	3 537	2 468
Другие виды основных средств	38 987	165 643	309 156
Неамортизируемые основные средства - всего	13 378	337 769	337 728
в том числе:			
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	402 143	-	1 000	-	-	-	-	(201 129)	202 014	-
	За 2024 г.	405 360	-	-	-	-	-	-	(3 217)	402 143	-
в том числе: вклады в уставный капитал других организаций	За 2025 г.	201 014	-	-	-	-	-	-	-	201 014	-
	За 2024 г.	201 014	-	-	-	-	-	-	-	201 014	-
займы выданные	За 2025 г.	201 129	-	1 000	-	-	-	-	(201 129)	1 000	-
	За 2024 г.	204 346	-	-	-	-	-	-	(3 217)	201 129	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	3 217	-	-	(3 217)	-	-	-	201 129	201 128	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	3 217	3 217	-
в том числе: займы выданные	За 2025 г.	3 217	-	-	(3 217)	-	-	-	201 129	201 128	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	3 217	3 217	-
Итого	За 2025 г.	405 360	-	1 000	(3 217)	-	-	-	-	403 142	-
	За 2024 г.	405 360	-	-	-	-	-	-	-	405 360	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

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

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	4 643 620	-	8 220 352	(7 150 334)	-	-	X	X	5 713 639	-
	За 2024 г.	2 930 512	-	8 869 295	(7 156 187)	-	-	X	X	4 643 620	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	346 248	-	115 475	(273 364)	-	-	-	-	188 359	-
	За 2024 г.	429 571	-	944 866	(1 029 397)	-	-	1 206	-	346 248	-
Готовая продукция	За 2025 г.	3 452	-	2 096 014	(941 267)	-	-	-	-	1 158 198	-
	За 2024 г.	20 716	-	-	-	-	-	(17 264)	-	3 452	-
Товары	За 2025 г.	932	-	2 212	(3 144)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	199	-	(12 781)	(32 718)	-	-	-	-	932	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	19 614	-	1 391 573	(1 373 971)	-	-	-	-	37 216	-
	За 2024 г.	2 180	-	2 312 845	(2 295 411)	-	-	(1 206)	-	19 614	-
Незавершенное строительство жилых домов	За 2025 г.	4 269 472	-	3 738 710	(3 679 316)	-	-	-	-	4 329 866	-
	За 2024 г.	2 471 269	-	5 601 039	(3 802 836)	-	-	-	-	4 269 472	-
Товары и готовая продукция огруженные	За 2025 г.	3 903	-	875 368	(879 272)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	6 577	-	17 264	(19 938)	-	-	-	-	3 903	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

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

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	3 583 914	(4 517)	2 812 346	-	(1 394 169)	-	-	-	5 002 091	(5 263)
	За 2024 г.	2 611 501	(2 353)	2 199 102	613	(1 227 302)	-	(5 610)	92 943	3 583 914	(4 517)
в том числе:											
Авансы выданные	За 2025 г.	2 355 477	(4 517)	858 323	-	(807 791)	-	-	-	2 406 009	(5 263)
	За 2024 г.	1 458 548	(2 353)	1 943 778	-	(1 046 849)	-	(659)	-	2 355 477	(4 517)
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	1 043 949	-	1 772 061	-	(586 378)	-	-	-	2 229 632	-
	За 2024 г.	1 060 026	-	65 746	-	(81 823)	-	(5 152)	-	1 043 949	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	184 488	-	181 962	-	-	-	-	-	366 450	-
	За 2024 г.	92 927	-	189 578	613	(98 630)	-	-	92 943	184 488	-
Итого	За 2025 г.	3 583 914	(4 517)	-	-	-	-	-	X	5 002 091	(5 263)
	За 2024 г.	2 611 501	(2 353)	-	-	-	-	-	X	3 583 914	(4 517)

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5 263	5 263	4 517	4 517	2 353	2 353
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	5 263	5 263	4 517	4 517	2 353	2 353

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	2 364 213	2 833 863	-	(574 476)	-	(664 917)	3 958 683
	За 2024 г.	2 304 985	3 277 633	-	(141 906)	-	(3 076 499)	2 364 213
в том числе: Арендные обязательства	За 2025 г.	27 430	-	-	(5 117)	-	-	22 313
	За 2024 г.	320 916	-	-	(293 486)	-	-	27 430
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	1 072 083	2 648 266	-	(554 781)	-	192 616	3 358 184
	За 2024 г.	600 675	471 408	-	-	-	-	1 072 083
Долгосрочные займы	За 2025 г.	1 120 143	14 420	-	(14 400)	-	(691 925)	428 238
	За 2024 г.	1 362 960	-	-	(242 817)	-	-	1 120 143
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	144 558	171 177	-	(178)	-	(165 608)	149 948
	За 2024 г.	20 434	124 124	-	-	-	-	144 558
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	9 869 035	4 425 397	-	(4 270 852)	-	192 616	9 830 961
	За 2024 г.	5 391 706	3 331 702	-	(2 023 815)	-	3 076 499	9 869 035
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 816 722	375 031	-	(530 408)	-	-	1 661 344
	За 2024 г.	890 357	1 733 747	-	(807 381)	-	-	1 816 722
Авансы полученные	За 2025 г.	292 177	38 048	-	-	-	-	330 225
	За 2024 г.	779 390	-	-	(487 213)	-	-	292 177
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	135 894	287 811	-	-	-	-	423 705
	За 2024 г.	216 901	-	-	(81 007)	-	-	135 894
Арендные обязательства	За 2025 г.	309 453	-	-	(302 521)	-	-	6 932
	За 2024 г.	263 162	-	-	(217 195)	-	293 486	309 453
Краткосрочные кредиты	За 2025 г.	4 009 488	-	-	(2 158 619)	-	192 616	1 658 253
	За 2024 г.	1 767 208	2 242 280	-	-	-	-	4 009 488
Краткосрочные займы	За 2025 г.	666 022	1 876 881	-	(476 600)	-	-	2 066 303
	За 2024 г.	-	666 022	-	-	-	-	666 022
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	892 384	1 575 925	-	(802 704)	-	-	1 665 605
	За 2024 г.	125 999	766 385	-	-	-	-	892 384
Обязательства по договорам долевого участия и инвестиционным договорам	За 2025 г.	1 552 886	8 011	-	-	-	-	1 560 897
	За 2024 г.	1 241 496	420 000	-	(108 610)	-	-	1 552 886
Расчеты по договорам долевого участия и инвестиционным договорам	За 2025 г.	194 007	263 690	-	-	-	-	457 697
	За 2024 г.	107 193	86 814	-	-	-	-	194 007
Итого	За 2025 г.	12 233 248	7 259 260	-	(4 845 328)	-	X	13 789 644
	За 2024 г.	7 696 691	6 609 335	-	(2 165 721)	-	X	12 233 248

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	278	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-

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.	402 021	619 143	747 762	707	272 695
	За 2024 г.	15 038	398 824	5 723	6 117	402 021
в том числе:						
Резерв на предстоящие расходы на строительство.	За 2025 г.	396 970	435 000	566 484	-	265 485
	За 2024 г.	5 349	394 679	3 058	-	396 970
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	4 454	1 964	1 121	645	4 652
	За 2024 г.	2 747	3 512	1 716	89	4 454
Резерв по судебным разбирательствам (хоз.договоры)	За 2025 г.	80	2 769	847	-	2 002
	За 2024 г.	122	178	219	-	80
Резервы по судебным разбирательствам ДДУ, ДКП	За 2025 г.	300	500	800	-	400
	За 2024 г.	6 602	300	574	6 028	300
Резерв по гарантийным обязательствам	За 2025 г.	217	-	-	62	155
	За 2024 г.	217	155	155	-	217

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	628 818	1 358 990	196 430
Выданные - всего	28 522 706	23 356 038	27 417 629
в том числе:			
Договоры поручительства за третье лицо	18 268 940	15 785 452	19 637 117
Договоры залога имущественных прав (право аренды земельных участков)	330 286	1 159 526	1 369 451
Договоры залога имущественных прав (15.1, 15.2)	3 714 043	1 352 658	1 352 658
Договоры залога имущественных прав (28.1)	1 970 912	803 464	803 464
Договоры залога имущественных прав (21.1, 22.1)	4 237 525	1 682 529	1 682 529
Договоры залога имущественных прав (9.1, 9.2, 10.1)	-	2 572 409	2 572 409
Договор залогового счета	1 000	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	97 921	21 289
Затраты на оплату труда	18 081	29 816
Отчисления на социальные нужды	3 847	4 872
Амортизация	137 443	196 617
Прочие затраты	4 304 634	2 277 457
Итого по элементам	4 561 864	2 530 051
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(2 038 650)	(17 434)
Итого расходы по обычным видам деятельности	2 523 214	2 512 617