

Пояснения
к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовом состоянии
Общества с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «НОВЫЙ КОД»
за 2025 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «НОВЫЙ КОД» за 2025 год, сформированной исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

1. Характеристика деятельности ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «НОВЫЙ КОД»

1.1. Общие сведения

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «НОВЫЙ КОД». Сокращенное название: ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «НК» (далее Общество).

Общество зарегистрировано по адресу: 394036, Воронежская область, Г.О. ГОРОД ВОРОНЕЖ, Г ВОРОНЕЖ, УЛ САККО И ВАШЦЕТТИ, Д. 96, ПОМЕЩ. IV

ИНН 3666219168 КПП 366601001

свидетельство о государственной регистрации юридического лица 1173668027532 от 16.05.2017г.

Сведения об учредителях:

Участник	Доля	Сумма
Краснов Эдуард Валентинович	50%	8620689,50 рублей
Апифин Константин Григорьевич	50%	8620689,50 рублей
	Итого	17 241 379

Доли в уставном капитале находятся в залоге у Акционерного Общества «БАИК ДОМ.РФ» на основании договора залога: №1401/372-21 от 18.03.2022г.

Основными видами деятельности ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «НОВЫЙ КОД» являются:

- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

03.08.2021года Обществом было получено Разрешение № 36-RU36302000-072-2021 на строительство объекта «Группа жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, расположенных на земельном участке по адресу: г. Воронеж, набережная Чуева, 7 (кадастровый номер участка 36:34:0105013:188)», выданного Администрацией городского округа город Воронеж. Ведутся работы по возведению жилого комплекса.

25.09.2025 г. здание 2 этапа строительства Объекта введено в эксплуатацию, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 36-34-080-2025 выдано Администрацией городского округа город Воронеж.

За отчетный период 2025 год среднесписочная численность работающих в Обществе составляет 8 человек.

Списочная численность по состоянию на 31.12.2025 года составляет 14 человек.

Директор Общества – Шокорова Елена Владимировна, согласно Решения совета Директоров ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «НОВЫЙ КОД» (Протокол №1 заседания совета директоров от 27.09.2021г.).

В соответствии с п. 5 ст. 3 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве» годовая бухгалтерская отчетность Общества как специализированного застройщика подлежит обязательному аудиту. Аудитор Общества – ООО «ВМК Групп», член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 11006003700.

2. Раскрытие применяемых способов ведения учета

2.1. Основа представления информации в годовой бухгалтерской отчетности

Данная годовая бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества на 2025 год, утвержденная приказом от 30.12.2024г. подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29 июля 1998 № 34н и других нормативных актов законодательства в области бухгалтерского учета.

2.2. Организационные аспекты учетной политики

Бухгалтерский учет в организации осуществляется в соответствии с требованиями законодательства в области бухгалтерского учета на основании рабочего плана счетов бухгалтерского учета, а также в соответствии с локальными нормативными актами по бухгалтерскому учету, утвержденными в организации.

Для оформления фактов хозяйственной жизни организация применяет типовые формы первичных учетных документов и разработанные Обществом, ведение учета денежных средств осуществляется с применением первичной документации, разработанной рекомендациями Центрального Банка РФ. Для систематизации и накопления информации, содержащейся в принятых к бухгалтерскому учету первичных учетных документах, организация применяет формы регистров бухгалтерского учета.

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности организация проводит инвентаризацию активов и финансовых обязательств в соответствии с порядком, установленным Положением «О порядке проведения и оформления результатов инвентаризации активов и обязательств».

Бухгалтерский учёт активов, обязательств и фактов хозяйственной жизни ведётся в рублях с копейками, без округлений.

Стоимость активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учёте и отчётности подлежит пересчёту в рубли. Курсовая разница, связанная с расчетами с учредителями по вкладам, в том числе в уставный (складочный) капитал организации, подлежит зачислению в добавочный капитал этой организации. Во всех других случаях курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты организации как прочие доходы или прочие расходы. Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации, средств на банковских счетах (банковских вкладах), выраженной в иностранной валюте, по мере изменения курса не производится. Пересчет в рубли иностранной валюты по среднему курсу, исчисленному за месяц или более короткий период, не производится.

Денежные средства, полученные от участников долевого строительства, в бухгалтерском балансе отражаются в момент раскрытия счетов эскроу.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета несет руководитель организации.

Бухгалтерский учет организации ведётся руководителем организации.

При обработке учетной информации в организации применяется компьютерная техника с программным обеспечением.

Организация не имеет подразделений, выделенных на отдельный баланс.

2.3. Учетная политика.

Основными положениями учетной политики являются:

1. Внеоборотные активы

Учёт и оценка основных средств и капитальных вложений

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

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения» перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

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

Общество использует линейный метод начисления амортизации.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

Иные ОС учитываются по первоначальной стоимости. Переоценка основных средств на конец года не производится.

Доходы и расходы от выбытия основных средств отражены в отчете о прибылях и убытках в составе прочих доходов и расходов.

2. Запасы

К Запасам Общество относит активы:

- используемые при строительстве многоквартирных жилых домов;
- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд организации.

За единицу бухгалтерского учета запасов Общество принимает номенклатурный номер.

Сырье и материалы оценены в сумме фактических затрат на их приобретение, включая расходы по доставке.

Отпуск сырья и материалов в производство производится Обществом по средней себестоимости.

Готовая продукция оценена по фактической производственной себестоимости. Признаков обесценения запасов на 31.12.2025 г. не выявлено.

3. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10 декабря 2002 года №126п.

Объектом бухгалтерского учета (единицей) финансовых вложений является:

- отдельная ценная бумага;
- вклад в уставный капитал других организаций;
- предоставленный заем другим организациям;
- депозитный вклад;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки прав требования;
- и другие объекты.

В случае использования средств полученных займов и кредитов для осуществления предварительной оплаты финансовых вложений, начисленные проценты не включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений, а признаются прочими расходами организации того отчетного периода, когда они понесены.

4. Задолженность покупателей и заказчиков

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

5. Признание выручки.

Датой начисления доходов по обычным видам деятельности признается дата отгрузки продукции Покупателю или перевозчику Покупателя, если иное не предусмотрено в договоре.

В Организации доходами по обычным видам деятельности признаются доходы, полученные от основных видов деятельности:

- финансовый результат (экономия) от выполнения функций застройщика;
- покупка продажа собственного недвижимого имущества;
- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- иные виды деятельности, если они не противоречат законодательству.

Выручка/экономия признается при наличии следующих условий:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Организации;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Организация применяет в бухгалтерском учете метод определения дохода (выручки) от продажи товаров, работ, услуг, «по отгрузке», то есть на дату отгрузки товаров (продукции), выполнения работ, оказания услуг. Признание доходов осуществляется по методу начисления (соблюдение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Финансовый результат (экономия) от выполнения функций застройщика определяется в момент окончания строительства на дату подписания сторонами последнего акта приема-передачи объекта долевого участия.

В составе прочих доходов Общество учитывается:

- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (и);
- штрафы, пени, неустойки за нарушения условий договоров;
- суммы кредиторской и дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- прочие доходы.

6. Порядок признания коммерческих и управленческих расходов

Расходы по содержанию застройщика производятся за счет средств, предназначенных на финансирование капитального строительства, и включаются в инвентарную стоимость.

7. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств.

К денежным эквивалентам Общество относит:

- аккредитивы

Денежные потоки в отчете о движении денежных средств представляются без учета НДС. Суммы НДС отражаются в текущих операциях свернуто, исходя из следующего расчета:

суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков плюс суммы НДС по прочим поступлениям минус НДС от платежей поставщикам и подрядчикам, минус НДС от платежей по прочим операциям минус платежи в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС.

Поступления, возникающие в связи с начислением процентов по денежным эквивалентам, отражаются в денежных потоках от финансовых операций отчета о движении денежных средств.

Поступления по заключенным договорам долевого участия в строительстве отражаются в денежных потоках от текущих операций.

8. Финансовая (бухгалтерская) отчетность.

Для составления финансовой (бухгалтерской) отчетности используются формы, утвержденные приказом МФ РФ от 02.07.2010 г. №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (с учетом внесенных изменений Приказом Минфина РФ, в редакции, действующей на момент формирования отчетности с учетом особенностей используемого программного продукта), в состав которой входят формы:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснение к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Существенной и подлежащей раскрытию в отчетности является информация, превышающая 5% от строки баланса.

Размер существенной ошибки признан в размере 5% от соответствующего показателя бухгалтерской отчетности.

Денежные средства, полученные от участников долевого строительства, в бухгалтерском балансе отражаются в момент раскрытия счетов эскроу.

3. Раскрытие существенных показателей

Раскрытие существенных показателей формы №1 «Бухгалтерский баланс»

3.1. Основные средства.

В составе основных средств учтены отдельные объекты основных средств. В таблице представлена балансовая стоимость имущества.

Строка 1150 «Основные средства»	(тыс. руб.)		
	31.12.2025г.	31.12.2024г.	31.12.2023г.
Ворота распашные	0	111,25	125,92
Генераторная установка в шумозащитном кожухе AD-83RES	219,46	290,64	361,81
Земельный участок ул. Добролюбова, 28	0	8022,00	8022,00
Измеритель прочности бетона ИПС-МП 4.03	45,26	52,60	59,93

Компьютер iRU Home Intel Core i5 16Гб	20,15	30,22	40,29
Компьютер iRU HOME Intel Core i5 16Гб	16,54	28,22	39,90
Модульное здание 2400*4800*5850 мм	202,84	235,73	268,62
Ноутбук HP AMD 17.3" 16Гб	37,79	62,99	88,19
Ноутбук HP Victus 16,1" 16Гб	19,90	33,95	48,00
Тахеометр	94,25	94,25	139,51
Нежилое помещение 53,2м2 (наб. Чуева, 7, пом.13/1)	6 406,91	6 629,76	
Итого	7 017,86	15 591,61	9 285,51

Все объекты основных средств используются в деятельности организации.

Объекты основных средств не предоставлялись за плату во временное пользование.

В связи со вступлением в силу положений ФСБУ 6/2020, ФСБУ26/2020 затраты на строительство жилых зданий с привлечением средств дольщиков отражаются в составе оборотных активов бухгалтерского баланса, начиная с отчетности за 2022 г.

В ходе инвентаризации проведена проверка объектов на обесценение, признаки обесценения не выявлены.

По состоянию на 31.12.2025 г. проведена проверка элементов амортизации, изменений не выявлено.

3.2. Учет аренды

Раскрытия по арендованному имуществу

Арендодатель	Дата и номер договора	Описание объекта аренды	Срок аренды	Вид деятельности, для которого арендовано – строительство жилого дома	Проценты начисленные за 2025 год	Процентная ставка, основание для выбора
Департамент имущества Воронежской области	10.01.2017 № 4292-17/гз	Земельный участок по адресу: г. Воронеж, набережная Чуева, 7 (36:34:0105013:188)	31.12.2025	Земельный участок	382285,94	10% (ставка, по которой можно было бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды).
Департамент имущества Воронежской области	Договор аренды зем участка №8230-23/гз от 18.04.2023	Земельный участок по адресу: г. Воронеж, наб. Чуева,7 (36:34:0105013:411)	18.04.2030	Земельный участок	476682,40	10% (ставка, по которой можно было бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды).

Распределение сумм причитающихся арендодателю арендных платежей:

год	Департамент имущества Воронежской области 10.01.2017 № 4292-17/гз
2021	9 819 000
2022	9 819 000
2023	9 819 000
2024	9 819 000
2025	9 819 000

Департамент имущества Воронежской области 8230-23/ГЗ от 18.04.2023	
2023	1 438 051
2024	1 438 051
2025	1 438 051
2026	1 438 051
2027	1 438 051
2028	1 438 051
2029	1 438 051

3.3. Запасы.

В составе запасов в Обществе числятся материалы для выполнения строительных работ и квартиры, оставшиеся на балансе Общества. Дополнительная информация о наличии и движении запасов приведена в разделе 4 табличной формы пояснений к бухгалтерской отчетности.

По состоянию на 31.12.2025г. произведена оценка на обесценение запасов, признаки обесценения не выявлены.

3.4. Дебиторская задолженность.

Наименование показателя	(тыс. руб.)		
	31.12.2025г.	31.12.2024г.	31.12.2023г.
Авансы выданные	1 903	45 154	326 917
Расчеты с покупателями и заказчиками	2 125 660	1 463 752	0
Итого	2 127 563	1 508 906	326 917

Дополнительная информация о наличии и движении дебиторской задолженности приведена в разделе 5.1-5.2 табличной формы пояснений к бухгалтерской отчетности.

По состоянию на 31.12.2025г. сомнительной задолженности не выявлено.

Сальдо на ЕНС на 31.12.25г. составляет 120 027,70 руб.

3.5. Денежные средства.

Наименование показателя	(тыс. руб.)		
	31.12.2025г.	31.12.2024г.	31.12.2023г.
Расчетные счета	576	2 310	249
Итого	576	2 310	249

3.6. Прочие оборотные активы.

По строке «Прочие оборотные активы» отражены расходы будущих периодов, в составе которых отражаются прочие платежи текущего характера, а именно, неисключительные права на использование программного обеспечения, а также прочие расходы.

3.7. Финансовые вложения.

Финансовые вложения в отчетном периоде отсутствуют.

3.8. Уставный капитал.

В 2025 году уставный капитал предприятия составил 17 241 тыс. руб. В течение 2025 года изменений в составе учредителей не произошло.

3.9. Резервный капитал.

Резервный фонд Общество согласно Уставу Общества формируется из средств чистой прибыли. В 2025г. чистая прибыль составила 232 788 тыс. руб. Решение о формировании резервного фонда на 31.12.2025г. не принято.

3.10. Наличие и движение долгосрочных обязательств.

Наименование показателя	31.12.2025г.	31.12.2024г.	31.12.2023г.
БАНК ДОМ.РФ АО	521 741	1 708 394	1 523 260
ИП Казеннова Наталья Владимировна	63 710	31 860	30 170
ИП Краснов Эдуард Валентинович	40 803	40 803	29 003
КАПИТАЛ - ПЛЮС ООО	30 000	30 000	30 000
Комфортстрой ООО СЗ	64 000	27 000	0
К-Девелопмент ООО СЗ	300 000	300 000	0
Итого	1 024 715	2 138 057	1 612 433

Дополнительная информация о наличии и движении кредиторской задолженности приведена в разделе 5.3 табличной формы пояснений к бухгалтерской отчетности.

В составе строки 1520 «Обязательство по аренде» отражены обязательства по арендным платежам, по которым сформированы ИПА (тыс. руб.):

Наименование показателя	31.12.2025г.	31.12.2024г.	31.12.2023г.
ИПА по Договору аренды земельного участка №4292-17/ГЗ от 10.01.2017	2454	9 819	18 051
ИПА по Договору аренды зем участка №8230-23/ГЗ от 18.04.2023	5150	5801	5 305
ИТОГО ИПА	7604	15 620	23 356

3.11. Краткосрочные займы и кредиты.

Краткосрочные заемные обязательства	(тыс. руб.)		
	31.12.2025г.	31.12.2024г.	31.12.2023г.
ООО «Капитал-Плюс»	5 500	6 927	6 623
ИП Краснов Э.В.	4 000	4 544	4 424
Шокорова Е.В.	0	246	243
Суммы процентов по долгосрочным кредитным договорам			
БАНК ДОМ.РФ АО	111	66 170	65 103
ИП Казеннова Наталья Владимировна	16 688	5 546	3 680
ИП Краснов Эдуард Валентинович	16 715	7 011	4 470
КАПИТАЛ - ПЛЮС ООО	3 719	1 686	1 386
Комфортстрой ООО СЗ	3718	350	0
К-Девелопмент ООО СЗ	69 067	12 839	0
Итого	130 936	105 319	85 929

3.12. Наличие и движение кредиторской задолженностью.

Наименование показателя	(тыс. руб.)		
	31.12.2025г.	31.12.2024г.	31.12.2023г.
Поставщики и подрядчики в том числе	1 080 360	99 304	38 462
Покупатели	700	0	0
Задолженность по налогам и сборам в том числе	22 672	9 282	50
Задолженность по заработной плате	0	74	51
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	12 429	445	898
Итого	1 116 161	109 105	39 463

Дополнительная информация о наличии и движении кредиторской задолженности приведена в разделе 5.3-5.4 табличной формы пояснений к бухгалтерской отчетности.

3.13. Раскрытие показателей формы №2 «Отчет о финансовых результатах».

Наименование показателя	тыс. руб.
Выручка в 2025 г.:	467 441
Экономия застройщика	248 150
Доход от реализации квартир по ДКП	211 006
Себестоимость:	(194 769)
Себестоимость реализованных квартир по ДКП	(169 993)
Коммерческие расходы	(9231)

3.14. Прочие доходы.

Наименование показателя	(тыс. руб.)	
	2025г.	2024г.
Прочие доходы	8 600	116
Итого	8 600	116

3.15. Прочие расходы.

Наименование показателя	(тыс. руб.)	
	2025г.	2024г.
Прочие расходы	15 362	1 463
Итого	15 362	1 463

3.16. Чистая прибыль.

Наименование показателя	2025г.	2024г.
Чистая прибыль	232 788	115 261
Итого	232 788	115 261

4. ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ И СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

4.1. Операции со связанными сторонами

В 2025 году в организации были осуществлены следующие операции со связанными лицами:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Виды операций, номер договора	Объем операции в тыс. руб.
1	ООО "ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗЫ "ПРИОРИТЕТ" (Краснов Э.В. участник)	Лицо, владеющее более чем 50% доли в УК Общества	Договор оказания услуг	Операции в 2025 году отсутствуют. Остаток на 31.12.25 = 0 руб.
2	ЦЕНТР МЕТРОЛОГИИ ООО (Ашифин К.Г. участник)	Лицо, избранное единоличным исполнительным органом Общества	Договор подряда	За 2024 год оказаны услуги в размере 4 436 тыс. руб., Остаток на 31.12.25 = 0 руб.

Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «НОВЫЙ КОД»:

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность на предприятии клиента	Дата наступления основания	Документ, подтверждающий характер отношений	% акций (долей) в уставном капитале
1	Ашифин К.Г.	участник	04.03.2019	Устав	50
2	Краснов Э.В.	участник	04.03.2019	Устав	50
3	Шокорова Е.В.	директор	28.09.2021	Устав, трудовой договор	-

4.2. Вознаграждения основному управленческому персоналу.

Вознаграждение управленческому персоналу (директору) составило 149,96 тыс. руб., в 2024 г. – 117,10 тыс. руб., страховые взносы в 2025г. составили 45 тыс. руб., в 2024г. – 35 тыс. руб.

4.3. Объявленные дивиденды по результатам деятельности Общества за отчетный год.

Дивиденды за 2025 год после 31 декабря 2025 года не объявлялись и не выплачивались.

4.4. Сведения о бенефициарных владельцах.

Физические лица, граждане РФ, владеющие долями в уставном капитале в размере 50% - Ашифин К.Г., 50% - Краснов Э.В.

5. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

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

Компания обязана признать в бухгалтере резерв на гарантийный ремонт (PIР), если совпали сразу 3 условия (п. 5 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденного приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167п):

- на компании лежит обязанность по устранению обнаруженных в будущем недостатков товара (продукции, работ) в течение гарантийного срока, поскольку она выдала на них гарантию;
- существует вероятность уменьшения экономических выгод в результате исполнения гарантийных обязательств;
- величину оценочного обязательства можно обоснованно определить.

Поскольку строительство ЖК Z-town в основном осуществлялось силами генподрядчика, в договоре генподряда б/п от 15.11.2021г. в п. 9 Гарантии качества по сданным работам прописаны все условия, а именно, гарантии качества распространяются на все конструктивные элементы и работы. Гарантийный срок на результаты произведенных работ составляет 5 лет. Гарантийный срок на установленное на объекте оборудование – 3 года. Генподрядчик несет ответственность за недостатки, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа работ/оборудования либо по вине Заказчика.

Порядок создания резерва отражен в ст. 267 НК РФ. По мнению контролирующих органов, в соответствии с п. 1 ст. 267 НК РФ право создавать резервы на предстоящие расходы по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию предоставлено налогоплательщикам, реализующим товары и работы. Передача участнику долевого строительства объекта долевого строительства не является реализацией товара (работ), и, следовательно, заказчик-застройщик не вправе создавать резервы на предстоящие расходы по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию.

Кроме того, согласно п. 1 ст. 755 ГК РФ подрядчик гарантирует достижение объектом строительства указанных в технической документации показателей и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором строительного подряда на протяжении гарантийного срока.

Таким образом, затраты, связанные с гарантией надлежащего качества строительства, в конечном счете несет подрядчик, даже если участник долевого строительства предъявил претензии по качеству объекта застройщику.

6. ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И РЕОРГАНИЗАЦИИ ОБЩЕСТВА

6.1. Информация о прекращаемой деятельности

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

6.2. Информация о реорганизации Общества

В течение 2025 года Обществом не принимались решения о реорганизации.

7. ОЦЕНКА СПОСОБНОСТИ ОБЩЕСТВА ПРОДОЛЖАТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НЕПРЕРЫВНО

Общество планирует продолжать деятельность непрерывно.

Ситуация на Украине принята Обществом к сведению. Общество будет следить за развитием событий и соответствующим образом оценивать возникающие риски.

Нами проведена оценка способности Общества продолжать деятельность непрерывно в связи с ведением СВО. Нами оценены следующие факторы:

1. Зависимость от привлечения заемных средств и последствия влияния ставки, возможность сохранения текущих ставок или привлечения заемных средств из иных источников по иным ставкам, как повлияет указанный момент на деятельность и не завершится ли он;

2. Влияние изменения курса иностранных валют;

3. Отключение РФ от системы Swift, заморозка активов на иностранных счетах;

4. Перебой с поставками сырья/материалов, в том числе по главным подрядчикам и субподрядчикам каждой компании;

5. Изменение состава покупателей (процент тех обществ, с которыми будут расторгнуты все контракты);

Руководство Общества рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества

Указанные выше события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Общество не имеет серьезных внешних обязательств, и, хотя эти неопределенности могут повлиять на будущие дивидендные доходы участников, и их способность осуществлять выплаты Обществом в ближайшем будущем, это не влияет на способность Общества продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

У Общества отсутствуют иные признаки, указывающие на несоблюдение принципа непрерывности деятельности. Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум последующих 12 месяцев.

8. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Иных событий, кроме раскрытых в разделе «Оценка способности Общества продолжать деятельность непрерывно» и по тексту ниже, которые могли бы оказать существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества, после отчетной даты не про-

изошло. В период после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений, после отчетной даты не осуществлялись. В период после отчетной даты у Общества не возникали чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества.

9. ИНФОРМАЦИЯ ПО РАСКРЫТИЮ РИСКОВ

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

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом.

Внешние риски

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации.

Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, падением цен на нефть, санкциями западных стран и ответными мерами РФ.

Политические и социальные риски Общества связаны с:

- геополитической напряженностью из-за ситуации вокруг Украины,
- оттоком капитала, останавливающим инвестиционную активность,
- общим ослаблением экономики, дефицитом бюджета,
- ростом цен, падением спроса, снижением доходов населения,
- организованной преступностью, коррупцией и социальной нестабильностью, что может создать неопределенность и привести к удорожанию ведения бизнеса.

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

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

Юридические риски и неопределенность

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

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

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

Правовые риски

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

Экологические риски

Производственная деятельность Общества сопряжена с потенциальным риском нанесения ущерба окружающей среде или ее загрязнения, что, как следствие, может привести к возникновению гражданской ответственности и необходимости проведения работ по устраниению такого ущерба.

Инфляционный риск

Расчет инфляции в 2025 году в России составляет не менее 5,59%.

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

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

Налоговые риски

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

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

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

Директор



Шокорова Е.В.

16.03.2026г.

