

**«Специализированный Застройщик ТСК «Каскад»  
(Общество с ограниченной ответственностью)**

353502, Краснодарский край, г. Темрюк, ул.27 Сентября, д.8/3, корпус 3 помещение 1/1  
ИНН 2352055982, КПП 235201001

---

**Пояснения  
к бухгалтерской отчетности  
за 2025 год**

г. Темрюк

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности «Специализированный Застройщик ТСК «Каскад» (ООО) за 2025 год, подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В Пояснениях раскрывается информация, необходимая пользователям годовой бухгалтерской отчетности для реальной оценки финансового положения Общества, финансовых результатов его деятельности и движения его денежных средств.

Годовая бухгалтерская отчетность «Специализированный Застройщик ТСК «Каскад» (ООО) (далее Общество) составлена в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской отчетности и Федерального Закона № 402-ФЗ от 06.12.2011 года «О бухгалтерском учете», а также и подготовлена исходя из того допущения, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Все приведенные в настоящем Пояснении стоимостные показатели представлены в тыс. руб., если не указано иное. В таблицах круглыми скобками обозначены вычитаемые показатели и отрицательные числа.

В соответствии с Федеральным законом от 08 февраля 1998 года №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» утверждение годовой бухгалтерской отчетности входит в компетенцию Единственного участника Общества. На дату подписания настоящей годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности дата утверждения участником Общества не была определена.

## 1. Общие сведения

Организационно-правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование юридического лица – «Специализированный Застройщик ТСК «Каскад» (Общество с ограниченной ответственностью).

Сокращенное наименование: «СЗ ТСК «Каскад» (ООО).

### Регистрация Общества:

ООО "СЗ ТСК "КАСКАД" ИНН 2352055982, ОГРН 1192375066036 зарегистрировано 17.09.2019 в регионе Краснодарский Край по адресу: 353502, Краснодарский Край, г Темрюк, р-н Темрюкский, ул 27 Сентября, д. 8/3 К. 3, погмещение 1/1.

Статус: Действующее.

Лист записи о создании юридического лица в Единый государственный реестр юридических лиц от 17.09.2019г. за (ГРН) -1192375066036.

ИНН 2352055982, КПП 235201001

ОГРН 1192375066036

ОКПО 41537893

ОКТМО 03703000

ОКОГУ 4210014

ОКФС 16

ОКОПФ 12300

Юридический адрес Общества (место нахождения)- 353502, РФ, Краснодарский край, Темрюкский р-н, г.Темрюк, ул. 27 Сентября, д.8/3, корпус 3, помещение 1/1  
Адрес страницы в сети Интернет: - <https://www.kaskad23.ru>  
Адрес электронной почты: [info@kaskad23.ru](mailto:info@kaskad23.ru)

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридического лица дата внесения записи 25.09.2020г. об изменении сведений в связи со сменой руководителя выданный Межрайонной Инспекцией ФНС России № 16 по Краснодарскому краю за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) -2202306531931

Свидетельство о внесении записи об изменениях в Единый государственный реестр юридического лица в связи с дополнением кода ОКВЭД 68.20.2 «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом», дата внесения записи 06.09.2021г. Межрайонной Инспекцией ФНС России № 16 по Краснодарскому краю за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) -2212301035263

Свидетельство о постановке на учет юридического лица от 17.09.2019г в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации выдано Межрайонная Инспекцией ФНС России № 16 по Краснодарскому краю с присвоением: ИНН 2352055982, КПП 235201001.

Свидетельство о внесении записи об изменениях в Единый государственный реестр юридического лица в связи с изменением налогового органа, дата внесения записи 24.04.2023г. Межрайонной Инспекцией ФНС России № 20 по Краснодарскому краю за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) -2232300531879

В соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесены записи о создании и всех изменениях внесены в пояснение согласно выписки ЕГРЮЛ № ЮЭ9965-25190065493 от 15.12.2025г.

**Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности:**

Основной вид деятельности – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2)

Право на осуществление данного вида деятельности подтверждено следующими документами:

- Выписка из реестра членов СРО Союз «Черноморский Строительный Союз» от 16.10.2020 года №1662 – регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-С-292-09022018, регистрационный номер члена СРО 1360, дата регистрации 16.10.2020 года (Протокол совета директоров №351 от 16.10.2020 года);

**Дополнительные виды деятельности ОКВЭД–**

- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий;
- 43.11 Разборка и снос зданий, а также 43.12; 43.31;
- 43.99.1 Работы гидроизоляционные, а также 43.99.2, 43.99.3, 43.99.4, 43.99.15, 43.99.6, 43.99.7, 43.99.8 и 44.99.9 Работы строительные специализированные, не включенные в другие группировки;
- 68.20.2- Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Сведения о правопреемнике:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК "ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ПЛЮС"

ОГРН 1212300041766 дата рег. 28.06.2024г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК "ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО"

ОГРН 1212300041722 дата рег. 28.06.2024г.

Общество осуществляет лицензируемые виды деятельности.

Общество осуществляет финансово-хозяйственную деятельность только на территории Российской Федерации.

Общество является членом СРО Союза «Черноморский Строительный Союз» регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-С-292-09022018, согласно выписки из реестра членой саморегулируемой организации от 16.10.2020г. № 1662.

**Сведения о товарных знаках организации:** Товарные знаки

| Рег. номер     | Номер заявки | Дата государственной регистрации | Дата истечения срока действия |
|----------------|--------------|----------------------------------|-------------------------------|
| <u>1076633</u> | 2024729466   | 10.01.2025г.                     | 19.03.2034г.                  |
| <u>1137600</u> | 2024729472   | 04.08.2025 г.                    | 19.03.2034г.                  |

Обществом с 2020 года строительство объектов жилых /не жилых многоквартирных домов осуществляется с привлечением средств участников долевого строительства по договорам ДДУ через проектное финансирование с открытием участниками строительства эскроу-счетов.

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) Общества по проектному финансированию является ПАО Сбербанк. Обществу открыт специальный счет финансирования и отдельные банковские счета (ОБС) для осуществления кредитного финансирования в разрезе этапов строительства.

В 2020 году получено Разрешение на строительство «Комплекс 8-ми этажных домов по ул. Дальняя, 30 в г Темрюк ( I этап строительства) №23-RU23531101-2079-2020 от 17.07.2020г.(1 этап строительства);

Для осуществления проектного финансирования жилищного строительства 1 этапа ЖК «Сады у моря» заключен кредитный договор № 8619\0000\2021\21965 от 25.03.2021года с лимитом кредитования не превышающем 860 000 тыс. рублей, дата раскрытия эскроу-счетов после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию.

В 2022 году 12.12.22 г. заключено дополнительное соглашение №1 к договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 8619\0000\2021\21965 от 25.03.2021 года 1 этап строительства на увеличение лимита на 100 000 000 рублей. Сумма лимита по данному договору на 31.12.2022 года составила 960 000 000 рублей.

В 2023 году заключен кредитный договор № 520B00H4C от 05.04.2023г. 1 этап строительства перед ПАО Сбербанк за ООО СЗ ТСК «Каскад» на увеличение лимита на 200 000 000 рублей. Сумма лимита по данному договору на 05.04.2023г. составила 1 160 000 000рублей. По состоянию на 31.12.2023г в связи с вводом объекта в эксплуатацию

(Разрешение №23-30-627-2023 от 22.09.2023г.) обязательства по договору исполнены в полном объеме. Кредитная линия закрыта.

В 2022 году получено Разрешение на строительство «Комплекс 8-ми этажных домов по ул. Дальняя, 30 в г Темрюк (II этап строительства) -23-RU23531101-2150-2022 от 07 апреля 2022 года.

Для осуществления проектного финансирования жилищного строительства II этапа ЖК «Сады у моря» заключен кредитный договор № 520B008HS от 15.08.2022года с лимитом кредитования не превышающем 1 310 000 тыс. рублей, дата раскрытия эскроу-счетов после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию.

В 2023 году заключен кредитный договор № 520B00KTQ от 13.07.2023г. II этап строительства перед ПАО Сбербанк за ООО СЗ ТСК «Каскад» на увеличение лимита на 180 000 000 рублей . Сумма лимита по данному договору составила 1 490 000 000 рублей.

В 2024 году заключен кредитный договор №520B00XBJ от 29.05.2024г. II этап строительства перед ПАО Сбербанк за ООО СЗ ТСК «Каскад» с лимитом 79 000 000 рублей, №520B011XL от 27.09.2024г. II этап строительства перед ПАО Сбербанк за ООО СЗ ТСК «Каскад» с лимитом 110 000 000 рублей.

По состоянию на 31.12.2024 г в связи с вводом объекта «Комплекс 8-ми этажных домов по ул. Дальняя, 30 в г Темрюк (II этап строительства) в эксплуатацию (Разрешение № 23-30-370-224 от 25.12.2024 г.) обязательства по договорам № 520B008HS от 15.08.2022 года , 520B00KTQ от 13.07.2023г , № 520B00XBJ от 29.05.2024г. исполнены в полном объеме. Кредитные линии закрыты.

В 2022 году получено Разрешение на строительство «Комплекс 8-ми этажных домов по ул. Дальняя, 30 в г Темрюк (III этап строительства) -23-RU23531101-2150-2022 от 07 апреля 2022 года.

Для осуществления проектного финансирования жилищного строительства III этапа ЖК «Сады у моря» заключен кредитный договор № 520B00V70MF от 03.04.2024 г. с лимитом кредитования не превышающем 1 565 000 000 рублей, дата раскрытия эскроу-счетов после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию.

В 2023 году заключен Договор купли -продажи земельного участка без объектов капитального строительства от 27.09.2023 г. кадастровый номер 23:37:0107001:6381 по адресу : Краснодарский край , Анапский район, г. Анапа, улица Железнодорожная, земельный участок 14, с Разрешением на строительство «Гостиничный комплекс на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107001:6381» № 23-37-77-2022 от 30.12.2022 г.

Для осуществления проектного финансирования строительства гостиничного комплекса «Морелло» заключен кредитный договор № 520B00OWFMF от 25.10.2023 года с лимитом кредитования не превышающем 2 000 000 тыс. рублей, дата раскрытия эскроу-счетов после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию.

Уставный капитал Общества в соответствии с Уставом по состоянию на 31.12.2024 года составлял 10 000 руб.

#### Сведения об Уставном капитале на 31.12.2025 г.

| Вид               | Уставный капитал |
|-------------------|------------------|
| Размер (в рублях) | 10000            |

(Разрешение №23-30-627-2023 от 22.09.2023г.) обязательства по договору исполнены в полном объеме. Кредитная линия закрыта.

В 2022 году получено Разрешение на строительство «Комплекс 8-ми этажных домов по ул. Дальняя, 30 в г Темрюк (II этап строительства) -23-RU23531101-2150-2022 от 07 апреля 2022 года.

Для осуществления проектного финансирования жилищного строительства II этапа ЖК «Сады у моря» заключен кредитный договор № 520B008HS от 15.08.2022года с лимитом кредитования не превышающем 1 310 000 тыс. рублей, дата раскрытия эскроу-счетов после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию.

В 2023 году заключен кредитный договор № 520B00KTQ от 13.07.2023г. II этап строительства перед ПАО Сбербанк за ООО СЗ ТСК «Каскад» на увеличение лимита на 180 000 000 рублей . Сумма лимита по данному договору составила 1 490 000 000 рублей.

В 2024 году заключен кредитный договор №520B00XBJ от 29.05.2024г. II этап строительства перед ПАО Сбербанк за ООО СЗ ТСК «Каскад» с лимитом 79 000 000 рублей. №520B011XL от 27.09.2024г. II этап строительства перед ПАО Сбербанк за ООО СЗ ТСК «Каскад» с лимитом 110 000 000 рублей.

По состоянию на 31.12.2024 г в связи с вводом объекта «Комплекс 8-ми этажных домов по ул. Дальняя, 30 в г Темрюк (II этап строительства) в эксплуатацию (Разрешение № 23-30-370-224 от 25.12.2024 г.) обязательства по договорам № 520B008HS от 15.08.2022 года , 520B00KTQ от 13.07.2023г , № 520B00XBJ от 29.05.2024г. исполнены в полном объеме. Кредитные линии закрыты.

В 2022 году получено Разрешение на строительство «Комплекс 8-ми этажных домов по ул. Дальняя, 30 в г Темрюк (III этап строительства) -23-RU23531101-2150-2022 от 07 апреля 2022 года.

Для осуществления проектного финансирования жилищного строительства III этапа ЖК «Сады у моря» заключен кредитный договор № 520B00V70MF от 03.04.2024 г. с лимитом кредитования не превышающем 1 565 000 000 рублей, дата раскрытия эскроу-счетов после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию.

В 2023 году заключен Договор купли -продажи земельного участка без объектов капитального строительства от 27.09.2023 г. кадастровый номер 23:37:0107001:6381 по адресу : Краснодарский край , Анапский район, г. Анапа, улица Железнодорожная, земельный участок 14, с Разрешением на строительство «Гостиничный комплекс на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107001:6381» № 23-37-77-2022 от 30.12.2022 г.

Для осуществления проектного финансирования строительства гостиничного комплекса «Морелло» заключен кредитный договор № 520B00OWFMF от 25.10.2023 года с лимитом кредитования не превышающем 2 000 000 тыс. рублей, дата раскрытия эскроу-счетов после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию.

Уставный капитал Общества в соответствии с Уставом по состоянию на 31.12.2024 года составлял 10 000 руб.

#### Сведения об Уставном капитале на 31.12.2025 г.

| Вид               | Уставный капитал |
|-------------------|------------------|
| Размер (в рублях) | 10000            |

### **Доля в уставном капитале**

|                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| Номинальная стоимость доли (в рублях) | 10000 |
| Размер доли (в процентах)             | 100   |

По состоянию на 31.12.2025 г. в Обществе Единственный участник Общества «СЗ ТСК «Каскад» (ООО)- Атмачьян Вреж Врежевич – номинальная стоимость доли – 10 000 руб. размер доли (в процентах) 100.

Единоличный исполнительный орган - директор организации - .  
Среднегодовая численность работников за год составила – 32 человек.

Помещение под офис находится в аренде согласно Договора аренды от 01.10.2022г. по адресу: 353507, Краснодарский край, г. Темрюк, ул. Ленина/Шевченко, д.147/44а, помещение 2.

### **Филиалы и представительства Общества**

В состав «СЗ ТСК «Каскад» (ООО) не входят обособленные подразделения, филиалы, представительства.

### **Информация об органах управления**

Органами управления Общества является:

- Единственный участник Общества.
- Директор Общества.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества Директором, который действует на основании Устава Общества.

Директор Общества в течение 2024 года – Гладич Игорь Сергеевич.

### **Информация об Аудиторе**

Аудитором Общества является ООО Аудиторская фирма «Анапа-Аудит», 353440, г.Анапа, ул.Лермонтова, д.119, корпус А, офис 2.

ООО Аудиторская фирма «Анапа-Аудит» является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» с 19.10.2012, свидетельство о членстве № 60803, ОРНЗ № 1126058365.

### **Сведения о дочерних и зависимых обществах**

По состоянию на 01.01.2025 г. «СЗ ТСК «Каскад» (ООО) не имело дочерних и зависимых обществ.

### **Положение общества в строительной отрасли**

«СЗ ТСК «Каскад» (ООО) осуществляет работу на рынке жилищного строительства, уже более 6 лет, что говорит о стабильной деятельности и поднадзорности государственным органам. Организация значится в едином реестре как малое предприятие. За время своего существования общество успешно наработать эффективную технологию производства в строительстве, наладить рынки сбыта продукции, наладить взаимоотношения с поставщиками, зарекомендовать себя на рынке строительной продукции.

Основными конкурентами общества в данной отрасли являются строительные предприятия Краснодарского края, такие как: СК «Гамма», ССК, СК «Точно». Конкуренты за рубежом не рассматриваются, поскольку общество осуществляет деятельность только на территории Российской Федерации.

### **Приоритетные направления деятельности общества**

Общество предпринимает усилия по эффективному использованию внутренних ресурсов в зависимости от сложившейся ситуации на рынке, а также повышению качества оказываемых услуг и производимой продукции.

В обществе осуществляется ряд мероприятий, направленных на совершенствование деятельности:

- развитие и укрепление связей с имеющимися заказчиками;
- поиск новых потребителей;
- обновление строительной техники и оборудования;
- повышение эффективности производственной деятельности путем совершенствования бизнес-процессов и оптимизации затрат;
- повышение производительности труда за счет улучшения условий труда работающих и увеличения интенсивности труда;
- совершенствование кадровой политики путем развития системы переподготовки и повышения квалификации сотрудников Общества, привлечения к работе молодых специалистов, организации их стажировки и обучения, повышения уровня заработной платы всех категорий работников;
- поддержание финансовой дисциплины и снижение дебиторской задолженности за счет применения условий авансовых платежей при заключении договоров, проведения анализа платежеспособности заказчиков работ, своевременной уплаты налогов и недопущения возникновения штрафных санкций по обязательным платежам, снижения кредиторской задолженности с поставщиками и заказчиками.

Производство основных видов объектов (строительства) согласно плана на период с 2025г. по 2026 г., 2027 г. (проект).

### **Перспективы развития общества**

В будущем Общество планирует предпринимать усилия по эффективному использованию внутренних ресурсов в зависимости от сложившейся ситуации на рынке, а также повышению качества производимых услуг:

- проведение регулярного мониторинга развития отрасли;
- анализ собственных возможностей, структуры затрат для определения оптимальной ценовой политики и увеличения конкурентоспособности;
- разработка способов для эффективного использования факторов и условий, влияющих на деятельность.

**Нормативно-правовые акты, с учетом которых подготовлена бухгалтерская (финансовая) отчетность**

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «О бухгалтерском учете», а также принятыми в соответствии с ним федеральными стандартами бухгалтерского учета и Положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными приказами Минфина России.

При формировании бухгалтерской отчетности Общество не допускало отступлений от правил бухгалтерского учета и отчетности.

План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкция по его применению (утверждены приказом Минфина России от 31.10.2000 №94 н, в редакции приказа Минфина России от 18.09.2006 № 115 н).

Основные элементы учетной политики в соответствии с п.12 и 15 ПБУ 1/08 «Учетная политика организации» утверждено приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106 н).

#### **Отчетный период**

Настоящая бухгалтерская отчетность отражает положение Общества и результаты его деятельности за период с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.

#### **Раскрытие информации об учетной политике и бухгалтерской отчетности**

Учетная политика «СЗ ТСК «Каскад» (ООО) формируется главным бухгалтером и утверждается Директором.

Организация при формировании учетной политики не допускала допущений от правил бухгалтерского учета и отчетности, отличные от предусмотренных п.5 ПБУ1/2008.

Изменения в учетной политике предприятия могут быть в случае изменения Законодательства РФ и нормативно-правовых актов по бухгалтерскому учету и налоговому учету.

#### **Отчетный период**

Настоящая бухгалтерская отчетность отражает положение Общества и результаты его деятельности за период с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

- активы и обязательства Общества существуют обособленно от имущества и обязательств собственника Общества и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 10 %.

Общество ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерская (финансовая)

отчетность, аудиторские заключения о ней подлежат хранению в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с правилами организации государственного архивного дела, но не менее 5 лет после года, в котором они использовались для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в последний раз.

#### **Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности**

Настоящее положение устанавливает правила исправления ошибок и порядок раскрытия в бухгалтерском учете ПБУ 22/2010 в редакции Приказов Минфина РФ от 25.10.2010 года №132н, от 08.11.2010 №144н.

Для целей применения ПБУ 22/2010 ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению хотя бы одного показателя бухгалтерской отчетности более чем на 10 %. Влияние совокупности ошибок определяется исходя из всех ошибок, известных Обществу на момент принятия решения о их существенности.

#### **Организация и формы бухгалтерского учета**

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности. Ведение бухгалтерского учета осуществляется бухгалтерской программой 1С: Предприятие 8.3 Проф на общей системе налогообложения (ОСНО).

#### **События после отчетной даты**

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации о событиях после отчетной даты осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» (ПБУ 7/98), утвержденного приказом Минфина России от 25 ноября 1998 г. № 56н.

Деятельность Общества умеренно подвержена страновым или региональным рискам, т.к. осуществляет деятельность в стабильном регионе РФ Краснодарском крае. Руководство Общества считает, что указанная ситуация не окажет существенного влияния на деятельность Общества в обозримом будущем, и не влечет значительной неопределенности в непрерывности деятельности Общества. Однако данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской отчетности и влияние дальнейших событий на деятельность Общества в дальнейшем может отличаться от оценки руководства.

## **2. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

### **Раскрытие учетной политики и информации по существенным статьям бухгалтерской отчетности**

#### **Основа составления**

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

Общество при составлении бухгалтерской отчетности за 2025 г. не применяло утвержденные и опубликованные, но еще не вступившие в силу нормативные и иные правовые акты по бухгалтерскому учету.

Общество не имеет возможности дать оценку влияния применения таких актов на показатели бухгалтерской отчетности за период, в котором начнется их применение.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам. Исключение составляют:

- основные средства и нематериальные активы, права пользования активами, чистая инвестиция в аренду;
- обязательства по аренде, первоначально оцениваемые как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки;
- оценочные обязательства, приведенные исходя из текущей оценки их величины, выполнение которых вероятно приведет к уменьшению экономических выгод организации в будущем.

**Учетная политика на 2025 год была утверждена с учетом:**

положений по учету нематериальных активов, утвержденных Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», изменений, утвержденных Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 87н «О внесении изменений в Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденный Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17.09.2020 г. № 204н», в том числе, в части научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ.

Последствия перехода на ФСБУ 14/2022 с учетом изменений, внесенных в ФСБУ 26/2020, отсутствуют.

Отчетность за 2025 год не содержит никаких корректировок, сформирована в соответствии с Положением по формированию бухгалтерской отчетности, утвержденной Приказом Минфина России от 4 октября 2023 г. № 157н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Также организацией введено положение ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» с 01.04.2025 года соответственно, инвентаризация, перед составлением годовой бухгалтерской отчетности за 2025 проводится по правилам, утвержденным ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

#### **Основные средства**

Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020. Амортизация начисляется линейным способом исходя из норм исчисленных, на основе срока полезного использования. При определении срока полезного использования для начисления амортизации основных средств применяются следующие принципы:

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. (Основание: п. 8 ФСБУ 6/2020)

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части

считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 40% соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом. (Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020)

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб. Если его стоимость не превышает установленный лимит, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020. Письмо Минфина России от 25.08.2021 N 07-01-09/68312)

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет. (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020)

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 5000000 рублей. (Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020)

Перед составлением бухгалтерской отчетности элементы амортизации были проверены на соответствие условиям использования основных средств. По основным средствам срок полезного использования не пересматривался.

Для целей налогового учета имущество стоимостью свыше 100 000 руб., отражаются в составе основных средств и считаются амортизируемыми.

Амортизация начисляется линейным способом исходя из норм, исчисленных на основе срока полезного использования. При определении срока полезного использования для начисления амортизации основных средств применяются следующие принципы:

- по вновь приобретенным основным средствам применяется Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная Постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г.
- по объектам, эксплуатировавшимся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

Общество имеет в собственности земельные участки:

Договор купли-продажи земельного участка б/н от 27.09.2023г., кадастровый номер 23:37:0107001:6381 по адресу: Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, подтверждается выпиской из ЕГРН от 03.10.2023г. п.2.1 Собственность 23:37:0107001:6381-23/228/2023-7. Цена недвижимого имущества составляет 380 000 тыс. рублей.

#### **Оценка основных средств при принятии к учету**

Первоначальная стоимость основных средств, приобретенных Обществом за плату, формируется по фактическим затратам и включает в себя расходы на строительство и приобретение основных средств, за исключением возмещаемых налогов.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче, установленная исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных ценностей.

Стоимость основных средств, полученных безвозмездно, в том числе по договору дарения, учитывается в качестве доходов будущих периодов по рыночной стоимости с последующим отнесением ее на финансовые результаты.

### Последующая оценка

Первоначальная стоимость основных средств подлежит изменению в случае достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации и переоценки основных средств.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится. (Основание: п. п. "а" п. 13 ФСБУ 6/2020)

Проверка ОС на обесценение производится ежегодно по состоянию на 31 декабря. Проверка на обесценение основных средств проведена на 31.12.2025 г. Возмещаемая стоимость активов организации превышает их балансовую стоимость. Обесценения нет. По состоянию на 31.12.2024 г. обесценения основных средств также не было.

Результаты проверки финансовых вложений на обесценение подтверждается регистром «Акт проверки на предмет наличия признаков обесценения (если признаки обесценения были выявлены)».

Для начисления обесценения в случае, если оно имело место, используется счет 02 (Основание: п. 38 ФСБУ 6/2020, п. 17 ФСБУ 26/2020, РЕКОМЕНДАЦИЯ БМЦ Р-56/2016-КпР).

### Амортизация

Начисление амортизации объекта ОС начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с момента его списания с учета. (Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020)

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом. (Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020).

За 2025 год начислена амортизация по основным средствам в размере 18 821 тыс. руб.

Информация об остаточной стоимости основных средств отражена в бухгалтерском балансе Общества по стр. 1150 «Основные средства».

Информация о первоначальной стоимости, сумме начисленной амортизации на начало и конец отчетного года, о движении основных средств приведена в таблицах №4.1, 4.2, 4.3, 4.4,4.5,4.6 «Наличие и движение ОС» в Пояснении к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

**Строка 1150 «Основные средства в организации»** об остаточной стоимости основных средств отражена в бухгалтерском балансе Общества на 31.12.2025г, которая состоит из:

| Счет | Название                                 | Сумма, тыс. руб. |               |
|------|--|------------------|---------------|
|      |  | 31.12.2025г      | 31.12.2024г.  |
| 01   | Здание                                   | 43 255           | 46 942        |
| 01   | Машины и оборудование кроме офисного.    | 9 347            | 24 078        |
| 08.3 | Капитальные вложения в основные средства | 4 809            | -             |
|      | <b>Итого</b>                             | <b>57 411</b>    | <b>71 020</b> |

Пригодные для использования, но не используемые объекты основных средств, когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации, на отчетную дату отсутствуют.

Основные средства, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе основных средств, находящихся в залоге, на отчетную дату отсутствуют

### Аренда

Общество не являлось арендатором в 2025 году, не являлось арендодателем по финансовой аренде, оснований применять ФСБУ 25 не было (в договоре аренды офиса содержится условие о замене предмета аренды).

Условиями договоров аренды офиса предусмотрено, что арендодатель, без согласования с арендатором, может произвести замену арендуемых помещений.

Поскольку, предмет аренды не идентифицируется, в соответствии с положением п. 5 ФСБУ 25/2018, арендатор (Общество) не признает предмет аренды по договорам в качестве ППА, признавая арендные платежи равномерно, в течение срока аренды.

### Аренда земельных участков

Общество имеет в аренде земельные участки, в соответствии с условиями:

- Договора аренды земельного участка № 3000009009 от 14.10.2019г., кадастровый номер 23:30:1111014:1. Государственный регистрационный номер 23-30.1111014:1-23/044/2019-2 от 17.10.2019г. На нем возводится «Жилой комплекс Сады у моря» далее (долевое строительство).
- Договора аренды земельного участка №0000003986 от 17.11.2015г, кадастровый номер 23:30:1111001:3 по адресу г. Темрюк, ул. Анджиевского.
- Договор на размещение нестандартного торгового объекта № 26-22/21-15 от 09.02.2021г по адресу г Темрюк, ул Карла Маркса 188-4, кадастровый номер 23:30:111002:35/
- Договор аренды земельного участка №3000010726 от 13.02.2025 г, кадастровый номер 23:30:1111002:635 по адресу Краснодарский край, Темрюкский р-н, г.Темрюк.
- Договор аренды земельного участка №3000010727 от 13.02.2025 г, кадастровый номер 23:30:1111002:636 по адресу Краснодарский край, Темрюкский р-н, г.Темрюк.
- Договор аренды земельного участка №3000010793 от 29.07.2025 г, кадастровый номер 23:30:0000000:5788 по адресу Краснодарский край, Темрюкский р-н, г.Темрюк, ул.Карла Маркса.
- Договор аренды земельного участка №3000010791 от 29.07.2025 г, кадастровый номер 23:30:1111004:601 по адресу Краснодарский край, Темрюкский р-н, г.Темрюк, ул.Карла Маркса.
- Договор аренды земельного участка №3000010792 от 29.07.2025 г, кадастровый номер 23:30:1111004:602 по адресу Краснодарский край, Темрюкский р-н, г.Темрюк, ул.Карла Маркса
- Договор аренды земельного участка №3000010790 от 29.07.2025 г, кадастровый номер 23:30:1111004:603 по адресу Краснодарский край, Темрюкский р-н, г.Темрюк, ул.Карла Маркса
- Договор аренды земельного участка №3000010789 от 29.07.2025 г, кадастровый номер 23:30:1111004:604 по адресу Краснодарский край, Темрюкский р-н, г.Темрюк, ул.Карла Маркса

К договорам муниципальной аренды земли Обществом положения ФСБУ 25/2018 не применялись. Исходя из определения кадастровой стоимости и на основании вывода, сделанного в письме Минэкономразвития России от 08.02.2019 N Д23и-3709, рассчитываемые на основе кадастровой стоимости арендные платежи фактически установлены в переменной сумме, при этом их размер не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам). В связи с этим по общему

правилу они не считаются арендными платежами, учитываемыми при формировании стоимости права пользования активом и 3 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 «Аренда» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (далее – МСФО (IFRS) 16). 4 обязательства по аренде, а включаются по мере наступления срока их уплаты в текущие расходы или в стоимость других активов, в случае наличия инвестиционной составляющей.

### Незавершенное строительство

В соответствии с «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного Приказом Минфина РФ 29 июля 1998 г. № 34н, к незавершенным капитальным вложениям относятся оформленные актами приемки-передачи основных средств и иными документами затраты на строительномонтажные работы, приобретение зданий, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря, иных материальных объектов длительного пользования, прочие капитальные работы и затраты (проектно-изыскательские, разведочные и буровые работы, затраты по отводу земельных участков и переселению в связи со строительством, на подготовку кадров для вновь строящихся организаций и другие).

### Финансовые вложения

Строка 1170 «финансовые вложения» бухгалтерского баланса Общества на 31.12.2025г, состоит из:

| № п/п | Название               | Сумма, тыс. руб. |              |
|-------|------------------------|------------------|--------------|
|       |                        | 31.12.2025г      | 31.12.2024г. |
| 1     | Долговые ценные бумаги | 2 000            | -            |
|       | Итого                  | 2 000            | -            |

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденного приказом Минфина России от 10 декабря 2002 г. № 126н.

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на приобретение. Классификация финансовых вложений в качестве долгосрочных или краткосрочных базируется на намерениях Общества в части их дальнейшего использования, а также договорных сроках.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется, исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является одна ценная бумага (один выданный заем) (Основание: п.5 ПБУ 19/02). Затраты на приобретение ценных бумаг, являющиеся незначительными по сравнению со стоимостью приобретения самих ценных бумаг, признаются прочими расходами организации в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету. Незначительными считаются затраты, составляющие не более 1% стоимости приобретения ценных бумаг (Основание: п.11 ПБУ 19/02)

Доходы и расходы от операций с финансовыми вложениями отражаются в составе прочих доходов и расходов.

#### Существенные показатели

Информация о финансовых вложениях приведена в следующем приложении №5.1., 5.2 «Наличие и движение финансовых вложений» в Пояснении к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

**Строка 1180 «Отложенные налоговые активы»**, I раздел Актива бухгалтерского баланса Общества на 31.12.2025г сформированные в сумме 48 760 тыс.руб. из них:

| Виды активов и обязательств   | 31.12.2025г., тыс. руб. | 31.12.2024г., тыс. руб. |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Основные средства   | 159                     | 29                      |
| Оценочные обязательства и резервы   | 638                     | 313                     |
| Расходы будущих периодов (расчетный налог на прибыль с убытка прошлого периода) | 20                      | 20                      |
| Убытки прошлых лет  | 47 943                  |                         |
| <b>Итого:</b>   | <b>48 760</b>           | <b>361</b>              |

Закрытие производится регламентными операциями по каждому месяцу.

#### Запасы

Учет МПЗ осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К этой категории относятся следующие запасы: офисная бумага, картриджи, канцелярские принадлежности (Основание: абзац 3 пункта 2 ФСБУ 5/2019).

Организация признает единицей запаса номенклатурный номер (Основание: пункт 6 ФСБУ 5/2019).

**Строка 1210 «Запасы»** II раздел Актива баланса Общества на 31.12.2025г, состоит из:

| Счет  | Название                                | Сумма, тыс. руб. |                  |
|-------|---|------------------|------------------|
|       |   | 31.12.2025г.     | 31.12.2024г.     |
| 10,09 | Сырье и материалы                       | 68 189           | 45 494           |
|       | ГК "Морелло"                            | 1 307 356        | 855 810          |
|       | ЖК "Зеленая Долина" Литер 1             | 69 443           | 67 295           |
|       | ЖК "Сады у моря" Литер 3                | 1 128 912        | 360 589          |
|       | ЖК «Русское поле» Этап I                | 88 839           | 51 212           |
|       | ЖК «Русское поле» Этап II               | 48 360           | 32 619           |
|       | ЖК «Русское поле» Этап III              | 1 001            | 341              |
|       | Комплектная трансформаторная подстанция | 827              | 827              |
|       | Объекты для продажи                     | 300 082          | 398 124          |
|       | <b>Итого:</b>                           | <b>3 013 009</b> | <b>1 812 311</b> |

В соответствии с положениями ФСБУ 5/2019 накопленные расходы незавершенного строительства объектов до момента передачи дольщикам по договорам долевого участия по состоянию на 31.12.2025 года, а также на 31.12.2024 года и на 31.12.2023 заявлен в Бухгалтерском балансе в составе строки 1210 «Запасы».

Учет расходов по долевого строительству ведется Обществом в разрезе этапов строительства, объектов строительства (литеры), а также в разрезе коммерческой (нежилой) и некоммерческой (жилой) недвижимости.

Процесс приобретения материальных ресурсов в бухгалтерском учете отражается с применением счета 10 «Материалы» с оценкой материальных ресурсов по фактической себестоимости.

Списание использованных материалов, инвентаря и других принадлежностей производится по акту расхода материалов.

Резервов под снижение стоимости МПЗ Обществом не создавался, ввиду отсутствия запасов с признаками обесценения.

### Способы оценки МПЗ

Метод оценки МПЗ при их отпуске в производство и прочем выбытии установлен по средней себестоимости в течение месяца, т.е. по мере выбытия МПЗ, а именно:

- осуществляется исходя из среднемесячной фактической себестоимости материала, при этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость материалов из начало месяца и все поступления за месяц (отчетный период).

### Существенные показатели

Информация о запасах приведена в Приложении №6.1, 6.2 «Наличие и движение запасов» к в Пояснении к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### Дебиторская задолженность

Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из условий договоров и первичных документов.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и относятся из финансовые результаты.

Классификация дебиторской и кредиторской задолженности на краткосрочную и долгосрочную производится исходя из условий заключенных договоров, сложившихся фактов деятельности и намерений Общества.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

В составе дебиторской задолженности по строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса Общества на 31.12.2025 отражена дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более, чем через 12 месяцев после отчетной даты и дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, представляет собой следующее:

тыс. руб.

| № п/п | Наименование дебитора | Сумма по состоянию на 31.12.2025 г., тыс. | Сумма по состоянию на 31.12.2024 г., тыс. |
|-------|-----------------------|---|---|
|-------|-----------------------|---|---|

|   |  | руб.           | руб.           |
|---|--|----------------|----------------|
| 1 | Расчеты с покупателями и заказчиками                           | 17 532         | 80             |
| 2 | Расчеты с поставщиками (авансы выданные)                       | 429 587        | 78 455         |
| 4 | Расчеты с бюджетом по налогам и сборам и внебюджетными фондами | 3 751          | 2 714          |
| 5 | Прочие расчеты с разными дебиторами кредиторами.               | 188 212        | 305 703        |
|   | <b>Всего</b>   | <b>639 082</b> | <b>386 952</b> |

Информация о дебиторской задолженности приведена в Приложении №7.1, 7.2. «Дебиторская задолженность» в Пояснении к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

**Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»** II раздел Актива бухгалтерского баланса Общества на 31.12.2025г, представляют собой:

| № счета | Название        | Сумма, тыс. руб. |              |
|---------|-----------------|------------------|--------------|
|         |                 | 31.12.2025г      | 31.12.2024г. |
| 51      | Расчетные счета | 7 993            | 246          |
|         | <b>Итого</b>    | <b>7 993</b>     | <b>246</b>   |

Остатки на счетах по выпискам банка соответствуют данным регистров бухгалтерского учета.

**По строке 1260 «Прочие оборотные активы»** бухгалтерского баланса Общества на 31.12.2025г числится:

| № счета | Название                 | Сумма, тыс. руб. |              |
|---------|--------------------------|------------------|--------------|
|         |                          | 31.12.2025г.     | 31.12.2024г. |
| 97      | Расходы будущих периодов | 1 861            | 2 330        |
|         | <b>Итого:</b>            | <b>1 861</b>     | <b>2 330</b> |

**В строке 1310 Пассива** бухгалтерского баланса отражен «Уставный капитал» Общества на 31.12.2025г. Учет уставного капитала в Обществе осуществляется с использованием балансового счета 80 «Уставный капитал». По состоянию на 31.12.2025г. уставный капитал Общества сформирован полностью в размере 10 000 руб.,

**Строка 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»** бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2025 года составила 57 615 тыс.руб. в 2024 году прибыль составила 202 882 тыс.руб. Заккрытие производится регламентными операциями по каждому месяцу.

## Долгосрочные обязательства

### Порядок учета кредитов и займов

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного приказом Минфина России от 06 октября 2008 г. № 107н.

Задолженность по полученным займам и кредитам подразделяется на краткосрочную (срок погашения которой, согласно условиям договора не превышает 12 месяцев), и долгосрочную (со сроком погашения более 12 месяцев).

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную по полученным займам и кредитам производится исходя из оставшегося срока погашения.

Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены, в сумме причитающихся платежей согласно заключенным договорам.

Непогашенные проценты отражаются в бухгалтерской отчетности как долгосрочная или краткосрочная задолженность исходя из срока их погашения, установленного кредитным договором (договором займа).

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива, если иное не установлено настоящим пунктом.

**Строка 1410 «Заемные средства»** IV раздел «Долгосрочные обязательства» Пассива баланса Общества отражает заемные средства Общества на 31.12.2025г. долгосрочные беспроцентные займы предоставленные для строительства «ЖК Сады у моря» Литер 1, ЖК «Сады у моря» Литер 2, ЖК «Сады у моря» Литер 3, ГК «Морелло» и подготовительных работ «ЖК Зеленая долина», «ЖК Русское поле» Состав займов по состоянию на 31.12.2025 года, руб.

| Счет  | Сальдо на начало периода |                  | Обороты за период |                  | Сальдо на конец периода |                  |
|---|--------------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------------|------------------|
|   | Дебет                    | Кредит           | Дебет             | Кредит           | Дебет                   | Кредит           |
| Контрагенты   |                          |                  |                   |                  |                         |                  |
| Договоры  |                          |                  |                   |                  |                         |                  |
| <b>67.01 Долгосрочные кредиты</b>   |                          |                  |                   |                  |                         |                  |
| Сбербанк ПАО  |                          | 1 368 520 435,94 | 94 957 810,08     | 1 319 181 357,17 |                         | 2 592 743 983,03 |
| Договор №520B00OWFMF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 25.10.2023 г |                          | 859 229 056,27   |                   | 538 322 838,14   |                         | 1 397 551 894,41 |
| Договор №520B00V70MF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 03.04.2024 г |                          | 414 333 569,59   |                   | 780 858 519,03   |                         | 1 195 192 088,62 |
| Договор №520B011XL об открытии невозобновляемой кредитной линии от 27.09.2024 г   |                          | 94 957 810,08    | 94 957 810,08     |                  |                         |                  |
| <b>67.02 Проценты по кредиту</b>  |                          |                  |                   |                  |                         |                  |
| Сбербанк ПАО  |                          | 139 528 549,02   | 85 929,03         | 273 369 946,27   |                         | 412 812 566,26   |

|   |                       |            |                |                       |
|---|-----------------------|------------|----------------|-----------------------|
| Договор №520B00OWFMF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 25.10.2023 г | 131 475 478,86        |            | 198 112 680,57 | 329 588 159,43        |
| Договор №520B00V70MF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 03.04.2024 г | 7 967 141,13          |            | 75 257 265,70  | 83 224 406,83         |
| Договор №520B011XI об открытии невозобновляемой кредитной линии от 27.09.2024 г   | 85 929,03             | 85 929,03  |                | -                     |
| <b>67.03 Долгосрочные займы</b>   | <b>296 408 433,00</b> |            |                | <b>327 383 433,00</b> |
| <b>ИП Брущенко Павел Тимофеевич</b>   | 17 000 000,00         |            |                | 18 000 000,00         |
| Договор займа б/н от 21.02.2024   | 7 500 000,00          |            |                | 7 500 000,00          |
| Договор займа б/н от 22.11.2024   | 1 000 000,00          |            |                | 1 000 000,00          |
| Договор займа б/н от 26.06.2024   | 5 000 000,00          |            |                | 5 000 000,00          |
| Договор займа б/н от 28.11.2024   | 3 500 000,00          |            |                | 3 500 000,00          |
| Договор займа б/н от 14.02.2025   |                       |            | 1 000 000,00   | 1 000 000,00          |
| <b>ООО «СЗ СК КАСКАД»</b>   | 203 533 433,00        |            |                | 205 533 433,00        |
| договор займа б/н от 24.03.2021   | 53 000 000,00         |            |                | 53 000 000,00         |
| договор займа б/н от 17.03.2021   | 15 233 433,00         |            |                | 15 233 433,00         |
| договор займа б/н от 30.03.2021   | 10 000 000,00         |            |                | 10 000 000,00         |
| Договор займа б/н от 02.08.2022   | 1 000 000,00          |            |                | 1 000 000,00          |
| Договор займа б/н от 02.09.2022   | 1 000 000,00          |            |                | 1 000 000,00          |
| Договор займа б/н от 07.09.2022   | 7 000 000,00          |            |                | 7 000 000,00          |
| Договор займа б/н от 09.08.2022   | 50 000 000,00         |            |                | 50 000 000,00         |
| Договор займа б/н от 28.03.2025   |                       | 500 000,00 | 2 500 000,00   | 2 000 000,00          |
| Договор цессии б/н от 23.08.2022  | 24 000 000,00         |            |                | 24 000 000,00         |
| Договор цессии б/н от 23.08.2022  | 2 000 000,00          |            |                | 2 000 000,00          |
| Договор цессии б/н от 23.08.2022  | 2 300 000,00          |            |                | 2 300 000,00          |
| Договор цессии б/н от 23.08.2022  | 2 000 000,00          |            |                | 2 000 000,00          |

|                                  |  |               |              |              |               |
|----------------------------------|--|---------------|--------------|--------------|---------------|
| Договор цессии б/н от 23.08.2022 |  | 36 000 000,00 |              |              | 36 000 000,00 |
| ООО «СЗ ЮСК КАСКАД»              |  | 29 600 000,00 |              |              | 60 600 000,00 |
| Договор займа б/н от 10.12.2024  |  | 1 600 000,00  |              |              | 1 600 000,00  |
| Договор займа б/н от 17.12.2024  |  | 1 000 000,00  |              |              | 1 000 000,00  |
| Договор займа б/н от 26.12.2024  |  | 25 000 000,00 |              |              | 25 000 000,00 |
| Договор займа б/н от 04.09.2024  |  | 2 000 000,00  |              |              | 2 000 000,00  |
| Договор займа б/н от 15.01.2025  |  |               |              | 3 000 000,00 | 3 000 000,00  |
| Договор займа б/н от 29.01.2025  |  |               |              | 8 000 000,00 | 8 000 000,00  |
| Договор займа б/н от 05.02.2025  |  |               |              | 6 000 000,00 | 6 000 000,00  |
| Договор займа б/н от 19.02.2025  |  |               |              | 5 000 000,00 | 5 000 000,00  |
| Договор займа б/н от 06.03.2025  |  |               |              | 9 000 000,00 | 9 000 000,00  |
| Атмачьин Вреж Врежевнич          |  | 46 275 000,00 |              |              | 43 250 000,00 |
| Договор займа б/н от 05.10.2021  |  | 2 000 000,00  |              |              | 2 000 000,00  |
| Договор займа б/н от 07.02.2022  |  | 25 000,00     | 25 000,00    |              |               |
| Договор займа б/н от 10.01.2023  |  | 1 000 000,00  |              |              | 1 000 000,00  |
| Договор займа б/н от 19.10.2021  |  | 1 400 000,00  | 1 400 000,00 |              |               |
| Договор займа б/н от 19.11.2021  |  | 1 800 000,00  |              |              | 1 800 000,00  |
| Договор займа б/н от 23.08.2022  |  | 500 000,00    | 500 000,00   |              |               |
| Договор займа б/н от 26.11.2021  |  | 1 000 000,00  |              |              | 1 000 000,00  |
| Договор заем б/н от 17.12.2024   |  | 1 100 000,00  | 1 100 000,00 |              |               |
| Договор заем б/н от 28.11.2024   |  | 3 500 000,00  |              |              | 3 500 000,00  |
| Договор заем б/н от 04.10.2024   |  | 1 850 000,00  |              |              | 1 850 000,00  |
| Договор заем б/н от 07.06.2024   |  | 4 200 000,00  |              |              | 4 200 000,00  |
| Договор заем б/н от 18.01.2024   |  | 12 900 000,00 |              |              | 12 900 000,00 |
| Договор заем б/н от 25.01.2024   |  | 15 000 000,00 |              |              | 15 000 000,00 |

Срок возврата указанных займов, установлен, не ранее возврата задолженности по кредитным договорам, указанным выше.

Для осуществления проектного финансирования строительства гостиничного комплекса «Морелло» в 2023 году был заключён договор о не возобновляемой кредитной линии № 520B00QWFMF от 25.10.2023г. Сумма лимита по данному договору 2 000 000 тыс. руб., дата раскрытия эскроу-счетов после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию.

Для осуществления проектного финансирования жилищного строительства III этапа ЖК «Сады у моря» заключен кредитный договор № 520B00V70MF от 03.04.2024 г. с лимитом кредитования не превышающем 1 565 000 000 рублей, дата раскрытия эскроу-счетов после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию.

#### Краткосрочные обязательства

Строка 1520 «Кредиторская задолженность», V раздел Пассива бухгалтерского баланса «Краткосрочные обязательства» Общества на 31.12.2025г. представляет собой:

| № счета | Название   | Сумма, тыс. руб. |                |
|---------|--|------------------|----------------|
|         |  | 31.12.2025г.     | 31.12.2024г.   |
| 60.01   | Расчеты с поставщиками и подрядчиками в рублях   | 556 307          | 484 327        |
| 68      | Расчеты по налогам и сборам                      | 1 713            | 37 348         |
| 69      | Расчеты по социальному страхованию и обеспечению | 710              |                |
| 76      | Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками    |                  | 18 293         |
|         | <b>Итого</b>                                     | <b>558 730</b>   | <b>539 968</b> |

#### Оценочные обязательства (краткосрочные) (строка 1540 Бухгалтерского баланса)

Резерв на оплату отпусков формируется с учетом суммы оплаты неиспользованных отпусков, суммы страховых взносов (ПФР, ФСС, ФОМС) и взносов на обязательное страхование от несчастных случаев и профессиональных заболеваний, приходящейся на эти выплаты. Резервирование отражается по кредиту счета 96 «Резервы предстоящих расходов».

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

При этом среднедневной заработок сотрудника определен в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.

| Код строки | Наименование показателя     | Пояснения | За 2025 г.<br>(тыс.руб.) | За 2024 г.<br>(тыс.руб.) |
|------------|-----------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| 1540       | Резерв предстоящих отпусков | 5700      | 2 553                    | 1 250                    |

#### Существенные показатели

Информация об оценочных обязательствах приведена в Приложении №8.3. «Оценочные обязательства»

## Обеспечение обязательств

### Данные, отраженные на забалансовых счетах.

Бухгалтерский учет забалансовых счетов ведется в соответствии с Инструкцией по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н.

Справка о наличии и движении ценностей, временно находящихся в пользовании или распоряжении Общества, условных правах и обязательствах:

тыс. руб.

| №  | Наименование                                   | На 31 декабря 2025 года | На 31 декабря 2024 года |
|----|--|-------------------------|-------------------------|
| 1. | Обеспечения обязательств и платежей полученные | 5 185 822               | 8 268 793               |
| 2. | Обеспечения обязательств и платежей выданные   | 6 549 044               | 5 245 745               |

### Расшифровка обеспечения обязательств полученных тыс. руб.

| Наименование                      | 31.12.25  | 31.12.24  |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| ПАО Сбербанк по выданным кредитам | 972 256   | 2 401 437 |
| ООО «Стройэксперт» поручительство | 972 256   | 2 401 738 |
| ООО СЗ СК «Каскад» поручительство | 339 300   | 339 300   |
| ИП Атмачьян В.В. поручительство   | 1 002 124 | 2 431 305 |
| ГК «Морелло»                      | 961 681   | 311 579   |
| ЖК «Сады у моря» Литер 3          | 938 205   | 383 434   |

### Расшифровка обеспечения обязательств выданных тыс. руб.

| Наименование                      | 31.12.25  | 31.12.24  |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| ПАО Сбербанк по выданным кредитам | 4 181 596 | 4 181 596 |
| ГК «Морелло»                      | 1 364 808 | 656 870   |
| ЖК «Сады у моря» Литер 3          | 1 002 640 | 407 279   |

### Пояснения по статьям формы 2 Отчёта о финансовых результатах

#### Порядок формирования доходов и расходов

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также управленческих расходах за 2025 и 2024 годы представлена ниже (ПБУ 10/99):

| Код строки | Название                           | Сумма, тыс. руб. |              |
|------------|------------------------------------|------------------|--------------|
|            |                                    | 31.12.2025г.     | 31.12.2024г. |
| 2110       | Выручка, в том числе:              | 103 805          | 980          |
|            | от продаж ЖК «Сады у моря» Литер 2 | 103 805          | 980          |

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 32н.

Учет доходов по обычным видам деятельности, прочим доходам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.05.1999 №32н.

Застройщик, привлекая средства инвесторов (дольщиков), оказывает услуги, связанные с организацией строительства и последующей передачей построенных инвестиционных объектов.

Установление величины вознаграждения за услуги застройщика при проектном финансировании с применением открытия участниками долевого строительства счетов эскроу не предусмотрено и в договоре ДДУ не оговаривается.

Вознаграждение услуг застройщика в виде экономии определяется исходя из цены, установленной договором между застройщиком и участником долевого строительства, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию на дату подписания акта приемки-передачи инвестиционного объекта, в размере стоимости переданного жилого/нежилого помещения, установленной в договоре участия в долевого строительстве.

| Код строки | Название                           | Сумма, тыс. руб. |              |
|------------|------------------------------------|------------------|--------------|
|            |                                    | 31.12.2025г.     | 31.12.2024г. |
| 2120       | Себестоимость продаж, в том числе: | 55 783           |              |
|            | ЖК «Сады у моря» Литер 2           | 55 783           |              |

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 33н.

- для правильного и достоверного определения финансового результата применяется правило бухгалтерского учета – соответствие расходов положениям ПБУ 10/99 (утверждено приказом Минфина России от 06.05.1999 №33 н, в редакции приказов Минфина России от 18.09.2006 №Ибн и от 27.11.2006 №156 н).

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Общество в бухгалтерском учете ведет учет управленческих расходов по статьям по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы».

Распределение СМР, а также других расходов, связанных со строительством, по каждому литеру между жилыми и нежилыми объектами осуществляется пропорционально

продаваемой (полезной) площади коммерческой (нежилой) и некоммерческой (жилой) недвижимости, определяемым в соответствии с проектной документацией на строительство.

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат приведены в таблице № 10 «Расходы по обычным видам деятельности» в Пояснении к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах..

**По строке 2220 «Управленческие расходы»** отчета о финансовых результатах отражены указанные по следующим видам данные:

| Код строки  | Наименование показателя        | За 2025 г.    | За 2024г.    |
|-------------|--------------------------------|---------------|--------------|
| <b>2220</b> | <b>Состав затрат всего:</b>    | <b>43 264</b> | <b>8 636</b> |
|             | в том числе                    |               |              |
|             | материальные затраты           | 260           | -            |
|             | расходы на оплату труда        | 7 840         | 3 947        |
|             | отчисления на социальные нужды | 2 360         | 495          |
|             | амортизация                    | 4 051         | 2 818        |
|             | прочие затраты                 | 28 753        | 1 376        |

#### Прочие доходы за 2025 год, руб.

**По строке 2320 «Проценты к получению»** Отчета о финансовых результатах отражается информация о доходах организации в виде причитающихся ей процентов, являющихся для организации прочими доходами (п. 7 ПБУ 9/99). Информация о структуре процентов к получению раскрыта в таблице:

| Наименование         | 31.12.2025г.<br>(тыс.руб.) | 31.12.2024г.<br>(тыс.руб.) |
|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Проценты к получению | 20 558                     | 45 652                     |
| Всего                | <b>20 558</b>              | <b>45 652</b>              |

**По строке 2340 «Прочие доходы»** Отчета о финансовых результатах отражается информация о доходах организации в виде причитающихся ей процентов, являющихся для организации прочими доходами (п. 7 ПБУ 9/99). Информация о структуре процентов к получению раскрыта в таблице:

| Наименование                                | 31.12.2025г.<br>(тыс.руб.) | 31.12.2024г.<br>(тыс.руб.) |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Накопленный купонный доход                  | 256                        |                            |
| Процент РЕПО                                | 25 178                     |                            |
| Прочие внереализационные доходы (расходы)   | 1 085                      | 602                        |
| Экономия (перерасход) заказчика/застройщика | 31 669                     | 374 318                    |
| Сдача имущества в аренду или субаренду      | 870                        |                            |
| Всего                                       | <b>59 058</b>              | <b>374 920</b>             |

**По строкам 2330 «Проценты к уплате»** отчета о финансовых результатах за 2025 г. отражены указанные в таблице:

| Наименование | 31.12.2025г.<br>(тыс.руб.) | 31.12.2024г.<br>(тыс.руб.) |
|--------------|----------------------------|----------------------------|
|--------------|----------------------------|----------------------------|

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| Проценты по кредиту (уплате) по договорам | 275 272 | 234 757 |
| Всего                                     | 275 272 | 234 757 |

**По строкам 2350 «Прочие расходы»** отчета о финансовых результатах отражены указанные по следующим видам данные:

| Наименование  | 31.12.2025г.<br>(тыс.руб.) | 31.12.2024г.<br>(тыс.руб.) |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Госпошлина  | 1 059                      | 44                         |
| Госпошлина за госрегистрацию прав                       | 352                        | 253                        |
| Медицинские услуги                                      | 386                        | 2 314                      |
| Комиссия брокера  | 182                        |                            |
| Плата за сведения ЕГРН                                  | 66                         | 8                          |
| Оформление документов                                   | 1                          | 78                         |
| Расходы на услуги банков                                | 323                        | 319                        |
| Штрафы, пени, налоги                                    | 115                        | 884                        |
| Комиссия за резервирование кредитной линии              |                            | 877                        |
| Страховая премия СМР                                    |                            | 588                        |
| Реорганизация в форме присоединения Общества            |                            | 61 784                     |
| Реализация основных средств                             |                            | 2 899                      |
| Предоставление и сопровождение IT-сервисов IT-продуктов |                            | 1 112                      |
| <b>Всего</b>  | <b>2 484</b>               | <b>71 160</b>              |

#### Информация о государственной помощи

В отчетном периоде Общество не получало государственную помощь.

#### Пояснения по отчету о движении денежных средств

Согласно бухгалтерскому учету Общества и отчету о движении денежных средств по счетам 51, 55 формы по ОКУД 0710005 составило:

| Период | Остаток на начало<br>тыс. руб. (ф.5 код<br>стр.4450, ф.1<br>стр.1250) | Поступило<br>тыс. руб. (ф.4,<br>код стр. 4110+<br>4210 +4310) | Платежи<br>тыс.руб.<br>(ф.4,код стр.<br>4120 +стр 4220+<br>4320) | Остаток на конец<br>тыс.руб. (ф5, код<br>стр. 4500 и ф.1, код<br>стр.1250) |
|--------|---|---|--|--|
| 2025г. | 246   | 2 118 749   | 2 111 002  | 7 993  |
| 2024г. | 337 336   | 2 019 347   | 2 356 437  | 246  |

Информация о потоках денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств и представлена в бухгалтерском балансе Общества (строка 1250). Данные Отчета о движении денежных средств характеризуют изменения в финансовом положении Общества в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности.

При этом информация о полученных/выданных авансах представлена в Отчете о движении денежных средств в виде сальдо/оборота по счетам учета полученных/выданных авансов.

Состав денежных средств и эквивалентов полностью раскрыт и соответствует строке 1250 Бухгалтерского баланса и строкам 4450 и 4500 Отчета о движении денежных средств. Все денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

### **Информация о бенефициарах Общества.**

#### **Информация о связанных сторонах**

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации о связанных сторонах производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденная приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. №48н.

#### **Связанными сторонами являются:**

1. ООО «СЗ СК «Каскад» (353440, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Лермонтова, д.118, помещение 216-218, ИНН 2301089398, КПП 230101001). От ООО СЗ СК Каскад получен в 2021 году беспроцентный займ, в сумме 103 000 тыс. руб. В 2022 году получены беспроцентные займы на сумму 59 000 тыс. руб. И перешел долг по договорам цессии на сумму 66 300 тыс. руб. В 2025 году получен беспроцентный займ, в сумме 2 500 тыс.руб. В 2023 году произведен возврат по договору займа от 17.02.2021г. сумма 2 000 тыс. руб. В 2024 г. произведен возврат по договорам займа б/н от 17.02.2021 г., б/н от 17.03.2021 г. в сумме 22 766 тыс. руб. В 2025 г произведен возврат по договору займа б/н от 28.03.25 г в сумме 500 тыс.руб. Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2025 года 205 533 тыс. руб.
2. АТМАЧЬЯН ВРЕЖ ВРЕЖЕВИЧ в 2024 году получены по договорам беспроцентного займа 38 550 тыс. руб. В 2025 году произведен возврат по договорам займа б/н от 17.12.2024 г., б/н от 07.02.22 г., б/н от 19.10.2021 г., б/н от 23.08.2022 г. в сумме 3 025 тыс.руб. Остаток задолженности по займам на 31.12.2025 года составил 43 250 тыс. руб.
3. ООО «СЗ ЮСК «Каскад» (ИНН 2301097670, 353440, Краснодарский край, город Анапа, Анапский район, улица Лермонтова, д.118, пом.226,227). От ООО СЗ ЮСК Каскад получены в 2024 году беспроцентные займы в сумме 29 600 тыс. руб. В 2025 году получены беспроцентные займы в сумме 31 000 тыс.руб. Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2025 года 60 600 тыс.руб.
4. ООО «СЗ ИНВЕСТГРУПП» (353440, г. Анапа, ул. Лермонтова, д.118, помещение 213-215, ИНН 2301101687, КПП 230101001). В 2024 году ООО СЗ «Инвестгрупп» были выданы процентные займы на сумму 189 000 тыс. руб., беспроцентные займы на сумму 6 600 тыс. руб. В 2025 году погашен процентный займ в сумме 189 000 тыс.руб, проценты в сумме 48 471 тыс.руб. Остаток задолженности по займам на 31.12.2025 год составил 6 600 тыс.руб., проценты 7 603 тыс.руб
5. Гладич Игорь Сергеевич (руководитель);

### **Налог на прибыль**

За 2025 год Обществом в НУ получен убыток в сумме (191 773) тыс. руб.

Величины текущего налога на прибыль (ТНП) определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. При этом величина ТНП соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в декларации по налогу на прибыль (балансовый метод, 22 ПБУ 18/02)

| Код стр.ф2 | Наименование показателя     | 31.12.2025г<br>(тыс.руб.) | 31.12.2024г<br>(тыс.руб.) |
|------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1          | 2                           | 3                         | 4                         |
| 2410       | Текущий налог на прибыль    |                           | (35 144)                  |
| 2412       | Отложенный налог на прибыль | 48 115                    | 127                       |
| 2400       | Чистая прибыль (убыток)     | (145 267)                 | 71 579                    |

По состоянию на 31 декабря 2025, 2024г. Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

#### **Информация, сопутствующая бухгалтерской отчетности**

В соответствии с п. 39 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденная Приказом Минфина РФ от 06.07.1999 г. № 43н, представлена дополнительная информация, сопутствующая бухгалтерской отчетности.

Вступительные данные в бухгалтерской отчетности приведены в соответствии со сведениями бухгалтерской отчетности Общества по состоянию на 31.12.2024 года и на 31.12.2023 года.

#### **5. Информация о вознаграждениях, выплаченных основному управленческому персоналу в отчетном периоде.**

К основному управленческому персоналу Общества относят директора.

Краткосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу включали в себя суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода в виде заработной платы согласно штатному расписанию и составили за 2025 год 1 705 тыс. руб. в том числе НДФЛ- 222 тыс.руб.

#### **Прочие пояснения**

##### **КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ**

Уставный капитал по состоянию на 31.12.2025 г. полностью оплачен 10 000руб.

##### **Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)**

По состоянию на 31.12.2024 года прибыль составила 202 882 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 года прибыль составила 57 615 тыс. руб.

Уменьшение прибыли в связи с получением в 2025 году убытка в сумме 145 267 тыс. рублей.

##### **«Отчет об изменениях капитала»**

Движение по статье «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» раскрыта в Отчете об изменениях капитала.

В составе строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» помимо нераспределенной прибыли отражены также остатки фонда накопления, созданного в соответствии с решениями участников Общества.

Структура нераспределенной прибыли, отраженной по строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» представляет собой следующее:

В течение 2023 года получена прибыль в сумме 155 415 тыс. руб.,

Нераспределенная прибыль по состоянию на 31.12.2023г. составила в сумме 131 303 тыс. руб.,

В течение 2024 года получена прибыль в сумме 71 579 тыс. руб.,

Нераспределенная прибыль по состоянию на 31.12.2024г. составила в сумме 202 882 тыс. руб.,

В течение 2025 года получен убыток в сумме (145 267) тыс. руб.,

Нераспределенная прибыль по состоянию на 31.12.2025 г. составила в сумме 57 615 тыс. руб.,

Уставный капитал Общества в соответствии с Уставом по состоянию на 31.12.25 г. составляет 10 000 руб.

Уставный капитал оплачен полностью.

| Наименование показателя         | Уставной капитал | Добавочный капитал | Нераспределенная прибыль(убыток) тыс. руб | Итого чистые активы тыс. руб |
|---------------------------------|------------------|--------------------|---|------------------------------|
| Величина капитала на 31.12.2024 | 10               | ---                | 202 882                                   | 202 882                      |
| Величина капитала на 31.12.2025 | 10               | ---                | 57 625                                    | 57 625                       |

#### Резервный капитал

Изменения Резервного капитала в течение 2025 года не осуществлялось.

Его остаток на 31.12.25 г. составляет  0  тыс. руб.

#### Порядок учета добавочного капитала

Объект учета отсутствует.

Переоценка внеоборотных активов в 2025 году не проводилась.

#### Порядок создания резервов

Бухгалтерский учет оценочных и условных обязательств Общества осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденного приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н.

Учетной политикой Общества предусмотрено создание резервов:

- резерв на оплату отпусков (включая платежи на социальное страхование и обеспечение) работникам организации в 2025г. создавался;
- резерв по сомнительным долгам: В 2025 году создавался.

Резерв на выплату вознаграждений персоналу не создавался:

Резерв по сомнительным долгам формируется в бухгалтерском учете Общества исходя из требования осмотрительности. В бухгалтерском учете Общества резерв по сомнительным долгам формируется по состоянию на конец каждого отчетного периода (квартала).

#### Материально-производственные запасы, принятые на ответственное хранение

Материально-производственные запасы, принятых на ответственное хранение за 2025 год не было.

## **Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов**

Списанная в убыток дебиторская задолженность, по которой истек срок исковой давности или по причинам неплатежеспособности дебиторов отражается в бухгалтерском учете на счете 007 «Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов» в течение 5 лет.

## **Инвентаризация имущества и обязательств**

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также отражения в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина Инвентаризация основных средств в соответствии с Учетной политикой Общества проводится каждый год на 31.12.

Инвентаризация имущества и обязательств в 2025 году проведена приказ № \_\_\_ от XX.XX.2025г..

## **Информация по сегментам**

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации по сегментам осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010), утвержденного приказом Минфина России от 8 ноября 2010 г. № 143н.

Сегмент считается отчетным, если выполняется хотя бы одно из следующих условий (п.10 ПБУ12/2010):

- а) выручка сегмента от продаж покупателям(заказчикам) Общества составляет не менее 10% общей суммы выручки;
- б) финансовый результат сегмента составляет не менее 10%;
- в) активы сегмента составляют не менее 10%.

Основным видом хозяйственной деятельности Общества является: Оказание услуг заказчика застройщика при строительстве жилых и нежилых зданий (долевое строительство «Многоквартирного жилого комплекса Сады у моря» Литер 3, ГК «Морелло».

По ЖК Сады у моря Литер 3 зарегистрированы ДДУ на сумму 1 002 641 тыс. руб. и размещены средства дольщиков на эскроу счетах на сумму 938 205 тыс. рублей.

По «ГК Морелло» зарегистрированы ДДУ на сумму 1 364 808 тыс. руб. и размещены средства дольщиков на эскроу счетах на сумму 961 681 тыс. рублей.

Общество осуществляет также сдачу в аренду нежилых помещений. Выручка по данному сегменту в 2025 году составила 870 тыс. руб. без НДС.

Отчетным сегментом Общества (ПБУ 12/2000) является оказание услуг Заказчика, поскольку деятельность Общества подвержена рискам по получению прибыли.

Общество осуществляет свою деятельность только на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории Российской Федерации примерно одинаковы.

### **Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы**

Раскрытие информации производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства» (ПБУ 8/2010), утвержденного Приказом Минфина РФ от 13 декабря 2010 г.

Общество считает, что у нее отсутствуют условные обязательства и условные активы, которые в будущем, с очень высокой или высокой степенью вероятности, приведут к существенному увеличению или уменьшению экономических выгод организации.

### **Налоговое законодательство**

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества данного законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов, и существует определенная вероятность того, что операции, в прошлом не вызвавшие сомнения, могут быть оспорены в настоящее время. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверки могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению Руководства по состоянию на 31 декабря 2025 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения финансового положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

### **Информация о совместной деятельности**

Общество в отчетном периоде не заключало договоры, условиями которых устанавливается распределение между участниками обязанностей по финансовой и иной совместно осуществляемой деятельности с целью получения экономических выгод или дохода.

У Общества отсутствуют в отчетном периоде случаи совместного осуществления операций, совместного использования активов и совместного осуществления деятельности согласно ПБУ 20/03 «Информация об участии в совместной деятельности», утвержденным Приказом Минфина РФ от 24.11.2003 N 105н.

### **Информация о прекращаемой деятельности**

Порядок раскрытия информации по прекращаемой деятельности в бухгалтерской отчетности установлен Положением по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" ПБУ 16/02", утв. Приказ Минфина России от 02.07.2002 N 66н (ред. от 05.04.2019)

Организацией не принималось решений о прекращении деятельности по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности (п. 4 ПБУ 16/02). Прекращаемые операции отсутствовали.

### **Информация о рисках хозяйственной деятельности**

Финансовый риск включает риск ликвидности. Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов.

#### **Риск ликвидности**

Риск ликвидности – это риск того, что организация столкнется с трудностями при исполнении обязательств. Общество подвержено риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств. Руководство считает, что этот риск является несущественным для деятельности Общества, поскольку все займы и большая часть кредиторской задолженности представлены задолженностью перед связанными сторонами.

#### **Репутационный риск**

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемых им услуг, соблюдении сроков оказания услуг. Общество дорожит своей репутацией, следит за качеством и своевременностью оказания услуг.

#### **Законодательство о противодействии коррупции и коммерческому подкупу**

По мнению Руководства, за 2025 год Обществом были соблюдены нормативно правовые акты Российской Федерации, в том числе законодательства о противодействии коррупции и коммерческому подкупу (включая подкуп иностранных должностных лиц).

В своей деятельности АО «Винсадское» соблюдает Федеральный закон от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма». Операции с юридическими и физическими лицами осуществлялись на основании договоров с указанием всех необходимых сведений (наименование, идентификационный номер налогоплательщика, государственный регистрационный номер, место государственной регистрации и адрес местонахождения юридического лица, совершающего операцию с денежными средствами или иным имуществом; сведения, необходимые для идентификации физического лица, совершающего операцию с денежными средствами или иным имуществом (данные паспорта или другого документа, удостоверяющего личность), перечисления денежных средств производятся только с расчетных счетов Общества. Факты нарушения Федерального закона от 07.08.2001 №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» не проводились.

#### **Судебные разбирательства**

По состоянию на 31.12.2025 года длящихся судебных разбирательств, результаты которых, могут оказать существенное влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2025 год нет.

Директор  
ООО «СЗ ТСК «КАСКАД»



Гладич И.С.

18 февраля 2026 г.