

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**ЗА 2025 год**  
**ООО СЗ «Юнит.Новый Кедровый»**

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

Все суммы представлены в тыс. руб.

**1. Общая информация. Территориально обособленные подразделения**

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Юнит.Новый Кедровый» образовано 14 мая 2019 года в результате создания.

ОГРН Общества 1195476036557

13.11.2025 изменено наименование Общества с ООО СЗ «Скандиа. Новосибирск» на ООО СЗ «Юнит.Новый Кедровый».

Юридический адрес: 630082, Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Тимирязева, 97, офис 5

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

7 человек в 2025 году;

7 человек в 2024 году.

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

**2. Основные виды деятельности**

Основной вид деятельности согласно ОКВЭД 2 –41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

Фактически Общество осуществляет следующие виды деятельности:

- деятельность Застройщика объектов жилищного строительства

- деятельность по операциям с собственным недвижимым имуществом

**3. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах**

Высшим органом управления является Общее собрание участников.

Единоличный исполнительный орган организации - директор Общества – Говоров Александр Владимирович.

**4. Основа составления бухгалтерской отчетности Общества**

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

входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

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

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

Бухгалтерская отчетность формируется обществом в соответствии с положениями и стандартами и на основании образцов, установленных ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность". Общество в обязательном порядке раскрывает минимум показателей, определенных в ФСБУ 4/2023. Раскрытие иных показателей производится в зависимости от их существенности. Общество составляет Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по собственной текстовой форме, приложениями к которой являются таблицы, составленные на основе образцов, представленных в стандарте ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

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

### **Критерии существенности для раскрытия информации**

Общество определяет, что показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации.

В целях детализации показателей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 10% и более от детализируемого. Показатели, составляющие менее 10% от детализируемого, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

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

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

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

- имущественной обособленности;
- непрерывности деятельности;

- последовательности применения учетной политики
- временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

## **5. Основные средства**

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

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

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

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

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

Начисление амортизации объектов основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Ликвидационная стоимость, сроки полезного использования и способы амортизации основных средств (элементы амортизации) проверяются в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации.

Проверка на обесценение объектов основных средств осуществляется не реже 1 раза в год.

## **6. Капитальные вложения**

В соответствии с п. 9 ФСБУ 26/2020 капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств и нематериальных активов.

Общество проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта в состояние и местоположение, в котором он пригоден к эксплуатации в запланированных целях, считаются основными средствами или нематериальными активами.

## **7. Учет аренды**

Общество использует право, установленное п. 11 ФСБУ 25/2018, а именно: не признает право пользования активом и обязательство по аренде для краткосрочных договоров аренды, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды, а также по договорам аренды, по которым рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Арендные платежи по таким договорам признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

## **8. Финансовые вложения**

В соответствии с п. 3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям Общество относит:

- предоставленные другим организациям процентные займы;

У общества отсутствуют финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость. В этой связи все финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Единицей бухгалтерского учета по видам финансовых вложений является: один выданный заем, отдельный банковский депозит.

Стоимость выбывающих финансовых вложений учитывается по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Организация не составляет расчет оценки по дисконтированной стоимости по предоставленным займам.

Доходы и расходы по операциям с финансовыми вложениями отражаются в составе прочих доходов и расходов.

Проверка на обесценение финансовых вложений проводится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

## 9. Запасы

Запасы при их постановке на учет оцениваются по фактической себестоимости.

В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, затраты на заготовку и доставку запасов, приведение их в состояние, необходимое для использования. ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

При отпуске запасов в производство, списании запасов их себестоимость рассчитывается следующим способом:

по средней себестоимости

Способы расчета себестоимости запасов в отчетном периоде не менялись.

Проверка запасов на обесценение проводится ежегодно по состоянию на отчетную дату. При этом резерв под обесценение не создается по запасам, если на отчетную дату чистая стоимость продажи этих запасов соответствует или превышает их фактическую себестоимость.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором были понесены без применения счета 10 «Материалы».

В составе незавершенного производства учитываются затраты на строительство объектов недвижимого имущества, предназначенные для продажи или передаче инвесторам, заключившим с обществом договоры долевого участия. Собственные земельные участки, приобретенные с целью возведения на них объектов жилищного строительства, учитываются в составе запасов в связи с тем, что возводимые объекты предназначены для дальнейшей реализации/передачи инвесторам.

Незавершенное производство оценивается в сумме фактических затрат на производство с учетом общехозяйственных расходов.

В фактическую себестоимость незавершенного строительства включаются затраты, непосредственно связанные с возведением объектов жилищного строительства. К таким затратам относятся:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;
- амортизация;
- прочие затраты, напрямую связанные с производством конкретного вида продукции, работ, услуг.

В фактическую себестоимость незавершенного производства относятся косвенные затраты. К косвенным затратам относятся те затраты, которые прямо не отнесены к конкретному виду

продукции. Косвенные затраты распределяются между конкретными строительными объектами пропорционально накопленным прямым затратам за отчетный период.

По окончании строительства объекты недвижимости, по которым не заключены договоры долевого участия после получения Разрешения на ввод строительного объекта в эксплуатацию, принимаются к учету в качестве готовой продукции.

Готовая продукция оценивается при постановке на учет по полной производственной себестоимости с учетом общехозяйственных расходов.

Инвентаризация запасов проводится ежегодно в рамках годовой инвентаризации. Отдельные ТМЦ инвентаризируют при смене материально ответственных лиц и в некоторых других случаях на основании отдельных приказов. Комиссия проверяет наличие ТМЦ, возможность их использования по назначению, а также проводит оценку на наличие (отсутствие) признаков обесценения.

#### **10. Дебиторская задолженность. Расчеты с инвесторами (дольщиками)**

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и налога на добавленную стоимость (далее - НДС).

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, отражается за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода (календарного года).

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

Денежные средства инвесторов (дольщиков), поступившие на счет эскроу, учитываются на забалансовом счете в разрезе объектов строительства, контрагентов и договоров.

В бухгалтерском балансе обязательства общества перед дольщиками по заключенным договорам долевого участия (ДДУ) и денежные средства дольщиков, числящиеся на счетах эскроу и не поступившие на расчетный счет Застройщика до момента исполнения им обязательств перед дольщиками (до момента получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию), в бухгалтерском балансе не отражаются (сворачиваются).

Таким образом, в бухгалтерском балансе отражаются только расчеты по договорам ДДУ, по которым выполнены условия раскрытия эскроу-счетов (получены разрешения на ввод), но объекты не переданы по актам приема передачи дольщикам. Информация об обязательствах застройщика перед участниками долевого строительства и величине денежных средств на счетах эскроу раскрывается в письменных Пояснениях к бухгалтерской отчетности.

#### **11. Денежные средства и их эквиваленты. Отражение денежных потоков в отчете о движении денежных средств**

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые

подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев (на дату размещения) и отражает их по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, **относятся к денежным потокам от текущих операций.**

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- операции по депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением процентов);

Данные о потоках денежных средств представлены с учетом налога на добавленную стоимость в связи с тем, что Застройщик включает в стоимость строительства предъявленные суммы налога на добавленную стоимость, так как строительство осуществляется за счет целевых средств дольщиков (инвесторов) по договорам долевого участия, а реализация готовых жилых помещений не облагается НДС.

## **12. Кредиты и займы полученные. Расходы по кредитам и займам**

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета величины обязательств, предусмотренных договором. Величина обязательств Общества согласно условиям кредитных договоров раскрывается в разделе IIIв пункте «Кредиты и займы» настоящих пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Заемные обязательства, отраженные в бухгалтерском учете как долгосрочные, но предполагаемые к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражаются в составе краткосрочных обязательств. Дополнительные расходы, произведенные в связи с получением кредитов и займов, относятся в состав прочих расходов по мере их осуществления.

Проценты по целевым кредитам и займам, полученным на строительство объектов недвижимости, включаются в состав расходов, формирующих себестоимость строящихся объектов, по мере их начисления в течение срока займа (кредита).

## **13. Оценочные обязательства**

Согласно учетной политике Общество признает в бухгалтерском учете оценочные обязательства при одновременном соблюдении следующих условий:

а) у организации существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой организация не может избежать. В случае, когда у организации возникают сомнения в наличии такой обязанности, организация признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;

б) уменьшение экономических выгод организации, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

в) величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочные обязательства в зависимости от их характера относятся на расходы по обычным видам деятельности либо прочие расходы. Оценочные обязательства отражаются по строке 1540 «Оценочные обязательства» бухгалтерского баланса, если срок его погашения не превышает 12 месяцев.

Величина оценочного обязательства по оплате отпусков определяется методом обязательств, т.е. исходя из количества дней отпуска, неиспользованных всеми работниками за время их работы в Обществе, и признается на конец каждого отчетного периода.

#### **14. Налогообложение. Учет налога на прибыль**

Общество применяет общую систему налогообложения. Выручка в налоговом учете определяется по отгрузке, то есть вне зависимости от фактического поступления денежных средств в оплату.

Метод учёта временных разниц между бухгалтерским и налоговым учетом: балансовый метод  
Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке 1180 «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

#### **15. Доходы и расходы. Себестоимость**

Выручка признается в бухгалтерском учете в общеустановленном порядке при наличии условий, установленных в п. 12 ПБУ 9/99 на дату подписания акта приемки-сдачи работ (услуг), на дату перехода права собственности на товары (продукцию).

Выручка отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются:

- услуги от выполнения функций Застройщика в виде разницы между целевыми средствами, полученными от инвесторов для строительства объектов, и фактическими затратами на строительство этих объектов;

- доходы от продажи объектов недвижимости, созданных самой организацией.

Остальные виды доходов относятся к прочим доходам.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, перечень которых представлен выше.

Расходы в бухгалтерском учете отражаются по фактическим затратам.

В процессе строительства (создания строительного объекта, предназначенного для передачи инвесторам) расходы на рекламу и содержание застройщика признаются расходами, осуществляемыми за счет целевых средств инвесторов и формируют стоимость незавершенного строительства.

Для целей формирования финансового результата от обычных видов деятельности определяется себестоимость продаж, которая формируется на базе расходов по обычным видам деятельности, без включения управленческих расходов.

#### **16. Изменения в учетной политике**

##### ***Изменения в учетной политике Общества на 2025 год***

В связи с вступлением в силу с 1 января 2025 г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», организация внесла изменения в Учетную политику на 2025 год.

В связи с началом применения данного стандарта наименования и коды показателей бухгалтерской отчетности приведены в соответствие с ФСБУ 4/2023, утвержден формат пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### **17. Существенные ошибки предшествующих отчетных периодов, исправленные в отчетном периоде. Исправления в отчетности за отчетный период**

Существенные ошибки прошлых лет в отчетном году не исправлялись.

## 18. Основные средства

Информация по настоящему разделу дополняется таблицами 4.1 «Наличие и движение основных средств», 4.3 «Амортизируемые и неамортизируемые основные средства», 4.5 «Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)» приложений к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Принятые Обществом сроки полезного использования по основным группам основных средств приведены ниже:

| Группа основных средств | Сроки полезного использования объектов, принятых на баланс (число лет) |
|-------------------------|--|
| Машины и оборудование   | 3 года   |
| Здания и сооружения     | от 3 до 21 лет   |

Изменение элементов амортизации в течении 2025 года не производилось в связи с отсутствием новой информации. Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации объектов основных средств по состоянию на 31.12.2025 не изменялся по причине отсутствия необходимости пересмотра.

На балансе общества отсутствуют пригодные для использования, но не используемые объекты основных средств, когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации

### Обесценение основных средств

По результатам расчета возмещаемой стоимости внеоборотных активов на 31.12.2025; 31.12.2024 обесценение не выявлено.

## 19. Бухгалтерский учет при получении имущества в аренду

Общество является Арендатором по договорам аренды недвижимого имущества, оборудования, предмет которых не классифицируется как объект учета аренды на основании п. 11 ФСБУ 25/2018 в связи с тем, что:

- срок по договорам не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды с учетом оценки вероятности пролонгации договоров аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб.

| Наименование показателя   | тыс. руб. |          |
|---|-----------|----------|
|   | 2025 год  | 2024 год |
| Арендные платежи по договорам, срок аренды которых не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды, признанные в расходах в отчетном году        | 110       | 3 029    |
| Арендные платежи по договорам, по которым рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. , признанные в расходах в отчетном году | 5 603     | 1 953    |

## 20. Капитальные вложения

Информация по движению капитальных вложений в течении 2024 г., 2025 г. дополняется таблицей 4.5 «Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)» приложений к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31.12.2024; 31.12.2025 капитальные вложения отсутствуют.

## 21. Долгосрочные финансовые вложения

Информация по настоящему разделу дополняется таблицей 5.1 «Наличие и движение финансовых вложений» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в части долгосрочных финансовых вложений.

В составе строки 1170 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса отражены процентные займы сроками возврата более 12 месяцев от отчетной даты.

Сроки возврата существенных займов согласно условиям заключенных договоров с учетом дополнительных соглашений представлены в таблице:

| Сумма займа, тыс. руб. | Срок возврата         |
|------------------------|-----------------------|
| 135 000                | Не позднее 31.12.2029 |

По состоянию на 31.12.2025 г. задолженность по финансовым вложениям отсутствует, заем досрочно погашен.

## 22. Запасы

Информация по настоящему разделу дополняется таблицей 6.1 «Наличие и движение запасов» приложений к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация в дополнение к таблице 6.2 «Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в отношении запасов залоге представлена в разделе «Обеспечения выданные» настоящих Пояснений.

Учитывая, что текущая рыночная стоимость незавершенного строительства и готовых объектов недвижимости, предназначенных для продажи соответствует или превышает их фактическую себестоимость, резерв под обесценение запасов, используемых при производстве указанной продукции, не создавался.

## 23. Дебиторская задолженность

Информация по настоящему разделу дополняется таблицей 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности».

Сумма авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченных Обществом в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов в разрезе их видов составляет:

| Наименование показателя  | тыс. руб.     |               |
|--|---------------|---------------|
|  | На 31.12.2025 | На 31.12.2024 |
| Авансы на приобретение материалов  | -             | -             |
| Авансы на формирование стоимости объекта строительства, предназначенного для продажи/передачи инвесторам | 121 630       | 242 100       |

## 24. Денежные средства

Остаток денежных средств и денежных эквивалентов отражен в бухгалтерском балансе по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

| Наименование денежных средств  | тыс.руб.      |               |
|--|---------------|---------------|
|  | на 31.12.2025 | на 31.12.2024 |
| Средства на расчетных и специальных счетах   | 110 114       | 135 737       |
| Депозит (сроком до месяцев)  | 8 700         | -             |
| Всего строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты», что соответствует строке 4500 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного года» | 118 814       | 135 737       |

Информация о потоках денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств. Данные Отчета о движении денежных средств характеризуют движение денежных средств Общества в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности. Данные о потоках денежных средств представлены с учетом налога на добавленную стоимость.

Общество в отчете о движении денежных средств включает суммы уплаченных страховых взносов в государственные внебюджетные фонды в данные по строке 4122 «в связи с оплатой труда работников».

В отчете о движении денежных средств в составе прочих выплат по текущим операциям учитываются следующие платежи:

- услуги банка;
- выдача подотчетных сумм
- прочие налоговые платежи

Ограничения использования денежных средств на 31.12.2025 отсутствуют.

## 25. Капитал и резервы

### Уставный капитал и доли участников

Размер уставного капитала на конец отчетного периода составляет 30 тыс. руб.

Номинальная стоимость доли каждого участника в уставном капитале Общества составляет:

- Говоров Александр Владимирович – 15 000 рублей (50% уставного капитала)

- Гладких Игорь Валерьевич – 15 000 рублей (50% уставного капитала).

В 2025 году произошли изменения в составе участников в результате продажи доли в Уставном капитале участниками: ООО «Восход+» и Никифоровым Николаем Юрьевичем.

Сверка долей на начало и конец отчетного периода:

| Количество долей на начало отчетного периода | Изменения за отчетный период (причины) |                                       |                 |                 | Количество долей на конец отчетного периода |
|--|--|---------------------------------------|-----------------|-----------------|---|
|  | Переход от Обществу                    | Распределение долей между участниками | Реализация доли | Выход участника |   |
| Говоров А.В. 20%                             | -                                      | -                                     | 30%             | -               | 50%   |
| Никифоров Н.Ю. – 40%                         | -                                      | -                                     | (40%)           | -               | -   |
| ООО «Восход+» - 40%                          | -                                      | -                                     | (40%)           | -               | -   |
| Гладких И.В. – 0%                            | -                                      | -                                     | 50%             | -               | 50%   |

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

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

На отчетную дату у Общества отсутствуют собственные доли. Структура уставного капитала не менялась, все доли являются оплаченными

На отчетную дату Общество не предоставляло опционы, дающие право на приобретение дополнительных долей в уставном капитале.

Согласно решению общего собрания участников по итогам работы Общества часть полученной обществом прибыли направлена (распределена) на выплату дохода участникам:  
В 2025 году – 295 000 тыс. руб.  
В 2024 году – 114 813 тыс. руб.

Доли участников общества находятся в залоге у банка до полного исполнения обществом обязательств по договору банковского кредитования. Дата полного погашения кредитных обязательств – не позднее 31.12.2028.

#### **Добавочный капитал. Резервный капитал**

Добавочный капитал не сформирован.

Резервный капитал, согласно Уставу общества, не формируется.

#### **26. Чистые активы**

Величина чистых активов общества составила:

на 31 декабря 2025 года 51 013 тыс. руб.

на 31 декабря 2024 года 128 132 тыс. руб.

#### **27. Кредиты и займы**

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

Начисленные проценты по займам и кредитам, полученным на строительство (создание) объектов, предназначенных для продажи (передаче инвесторам), отражены Обществом в составе стоимости строящегося объекта. Суммы процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), подлежащие включению в стоимость инвестиционных активов, составили:

на 31 декабря 2025 года 49 658 тыс. руб.

на 31 декабря 2024 года 4 764 тыс. руб.

Просроченные кредиты и займы у Общества по состоянию на 31.12.2025; 31.12.2024 отсутствуют.

Сроки погашения (возврата) полученных займов (кредитов) согласно условиям заключенных договоров с учетом дополнительных соглашений представлены в таблице:

| Вид заемных средств   | Сумма задолженности на 31.12.2025, тыс. руб. | Срок возврата                               | Номер строки бухгалтерского баланса |
|---|--|---|-------------------------------------|
| Невозобновляемая кредитная линия с целью финансирования строительства ЖК Новый Кедровый. Очередь 2.2. | 206 524                                      | Срок погашения – по мере реализации квартир | 1510                                |
| Процентные займы  | 84 670                                       | Не позднее 30.09.2028                       | 1410                                |

На отчетную дату возможность привлечь дополнительные денежные средства по заключенной НКЛ отсутствует.

Договором банковского кредитования установлены следующие ограничения:

- использовать кредит строго по целевому назначению

- Производить уплату процентов по ставке, определяемой в соответствии с условиями Договора

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

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

## 28. Обеспечения полученные и выданные

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

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

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

| Наименование показателя  | На 31.12.2025                                 | На 31.12.2024                      |
|--|---|------------------------------------|
| Вид обеспечения  | Договор ипотеки земельного участка            | Договор ипотеки земельного участка |
| Характер обязательства, под которое выдано обеспечение                       | Невозобновляемая кредитная линия              | Невозобновляемая кредитная линия   |
| Наименование организации, по обязательству перед которой выдано обеспечение. | ПАО «БАНК ВТБ»                                | ПАО «БАНК ВТБ»                     |
| Сумма обязательства, под которое выдано обеспечение (лимит кредитной линии)  | 2 799 600                                     | 2 799 600                          |
| Срок погашения кредитных обязательств  | 31.03.2028                                    | 31.03.2028                         |
| Залоговая стоимость имущества (ипотеки), тыс. руб.                           | 165 000                                       | 100 700                            |
| Балансовая стоимость имущества, тыс. руб.                                    | 38 852  | 100 700                            |
| Срок выданного обеспечения   | До полного выполнения кредитных обязательств. |                                    |
| Вид обеспечения  | Договор ипотеки земельного участка            | Договор ипотеки земельного участка |

Руководство Общества ожидает, что потенциально существенные риски неисполнения обязательств, связанные с выданным обеспечением, включая возможные суммы штрафов, пени и неустоек отсутствуют.

### Обеспечения полученные

По состоянию на 31.12.2025 г. Общество являлось бенефициаром денежных средств, размещенных на счетах «эскроу» участников долевого строительства, которые подлежат зачислению на расчетный счет застройщика в течение 10 рабочих дней после предъявления в обслуживающий банк справки о вводе соответствующих объектов в эксплуатацию, в следующих суммах:

На 31.12.2025 – 182 тыс. руб.

На 31.12.2024 – 488 203 тыс. руб.

## **29. Кредиторская задолженность**

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

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

### ***Оценочные обязательства***

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

Общество признает обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска. Оно состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов на обязательное социальное страхование. Ожидается, что остаток резерва на 31.12.2025 будет использован в первой половине 2026 года.

Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.

Общество признает обязательство по расходам, которые Застройщик понесет после сдачи Объекта на основании сводного сметного расчета стоимости строительства объекта и стоимости заключенных договоров с подрядными организациями, по которым работы не завершены и не отражены в составе себестоимости строительства до периода подписания первого акта приема передачи.

У Общества отсутствуют судебные разбирательства в качестве ответчика, а также иные обстоятельства, требующие признания в бухгалтерском учете оценочного обязательства в соответствии с п. 5 ПБУ 8/2010.

### ***Условные обязательства***

#### **Выданные обеспечения в форме поручительств**

По состоянию на 31.12.2025; 31.12.2024 у Общества отсутствуют выданные поручительства по обязательствам других организаций.

### ***Условные обязательства***

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

### ***Условные активы***

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

## **31. Учет расчетов по договорам долевого участия**

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

Обществом в декабре 2024 года получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию по адресу г. Новосибирск, ЖК Кедровый 2.1. очередь. Передача объектов участия в долевом строительстве производилась с 01.02.2025 года. На 31.12.2025 г. все объекты участия в долевом строительстве ЖК Кедровый 2.1. очередь переданы участникам. Задолженность по договорам долевого участия по передаче объектов отсутствуют. Остатки на счетах эскроу отсутствуют.

Обществом в декабре 2025 года получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию по адресу г. Новосибирск, ЖК Кедровый 2.2. очередь.

В декабре 2025 года произошло частичное раскрытие счетов эскроу. Передача объектов участия в долевом строительстве будет производиться с 01.02.2026 года, после оформления кадастровых папортов.

Общая стоимость обязательств застройщика перед участниками договоров по передаче прав на объект строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию ЖК Кедровый 2.2. очередь на 31.12.2025 г. составляет 1 278 463 тыс. руб.

Просроченная задолженность участников долевого строительства отсутствует

Всего на счетах эскроу отражено денежных средств по состоянию:

на 31 декабря 2025 года – 182 тыс. руб.

на 31 декабря 2024 года – 488 203 тыс. руб.

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

### 32. Проценты к получению

Расшифровка процентов к получению, отраженных по строке 2320 Отчета о финансовых результатах

| Наименование показателя  | тыс. руб. |          |
|--|-----------|----------|
|  | 2025 год  | 2024 год |
| Проценты по банковским депозитам   | 5 095     | 2 294    |
| Проценты по займам выданным  | 2 072     | 352      |
| Итого проценты к получению (строка 2320 Отчета о финансовых результатах) | 7 167     | 2 646    |

### 33. Налогообложение. Учет налога на прибыль

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления). Ставка налога на прибыль в 2025 году - 25%.

Так как в учете в отчетных периодах отсутствовали операции, требующие признания временных разниц, отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства не признавались.

Различие между бухгалтерской и налоговой прибылью не является существенным и вызвано тем, что отдельные виды расходов не принимаются в налоговом учете, то есть не уменьшают налогооблагаемую базу при расчете налога на прибыль (постоянные налоговые разницы).

### 34. Информация о связанных сторонах

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

| Полное наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество связанной стороны   | Характер отношений со связанной стороной | Основание, в силу которого сторона признается связанной  | Доля участия связанной стороны в УК общества |
|---|--|--|--|
| Директор<br>Говоров Александр Владимирович<br>ИНН 540450002328  | контроль                                 | Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа<br>Физическому лицу принадлежит 50% уставного капитала общества<br>с 15.10.2025                                | 50%  |
|   |  | Физическому лицу принадлежит от 20% до 50% уставного капитала общества до 15.10.2025   | 20%  |
| Гладких Игорь Валерьевич<br>ИНН 422107998156  | влияние                                  | Физическому лицу принадлежит 50% уставного капитала общества с 15.10.2025  | 50%  |
|   |  | Индивидуальный предприниматель<br>ОГРНИП 422107998156  |  |
| Никифоров Николай Юрьевич<br>ИНН 720403348018   | влияние                                  | Физическому лицу принадлежит от 20% до 50% уставного капитала общества до 15.10.2025   | 40%  |
|   |  | Индивидуальный предприниматель<br>ОГРНИП 320723200067574   |  |
| ООО «Восход+»<br>ИНН 7204142616   | влияние                                  | Юридическому лицу принадлежит от 20% до 50% уставного капитала общества до 15.10.2025  | 40%  |
| Епифанова Наталья Анатольевна<br>ИНН 720313339925   | влияние                                  | Физическому лицу косвенно через третьих лиц принадлежит от 20% до 50% уставного капитала общества до 15.10.2025  | -  |
|   |  | Индивидуальный предприниматель<br>ОГРНИП 318723200086571   |  |
| ОООСЗ "ЭМКАДЭ<br>ИНН 5402075728<br>ООО "СЗ "ЭСПИВИ"<br>ИНН 5402068819<br>ООО СЗ "Юнит"<br>ИНН 5402072540<br>ООО СЗ "ЮНИТ. Квартал" ИНН<br>5402078052<br>ООО СЗ "ЮНИТ.КИРОВА"<br>ИНН 5406835017<br>ООО СЗ "ЮНИТ.ЦЕНТР"<br>ИНН 5402079602 | влияние                                  | Организация, в которой исполнительный орган Общества также является исполнительным органом.<br>Юридические лица контролируется, одной и той же группой лиц.                        | -  |
| ООО "ЮНИТ ХАУС"<br>ИНН 7203489943   | влияние                                  | На юридическое лицо оказывается значительное влияние одним и тем же физическим лицом (Гладких И.В.)  | -  |
| ООО "ЮНИТГРАД" ИНН 5402075710   | влияние                                  | На юридическое лицо оказывается значительное влияние одной и той же группой лиц.   | -  |
| ООО "САНТЕХПРИБОР"<br>ИНН 5402482709  | влияние                                  | Организация, в которой исполнительный орган Общества также является исполнительным органом.<br>Юридическое лицо контролируется одним и тем же физическим лицом (Говоровым А.В.)    | -  |
| Акционерное общество "Новосибирский Экспериментальный Механический Завод"   | влияние                                  | Организация, в которой исполнительный орган Общества также является исполнительным органом<br>На юридическое лицо оказывается значительное влияние одним и тем же физическим лицом | -  |

|  |         |   |   |
|--|---------|---|---|
| ООО "СЗ "СКАНДИА. КОМАРОВО ПАРК"ИНН 7203540396<br>ООО "СЗ "СКАНДИА. КОМАРОВО" ИНН 7203490579<br>ООО "СЗ "СКАНДИА. СЛОБОДА" ИНН 7203548451<br>ООО "СЗ "СКАНДИА У ЛЕСА" ИНН 7203576258<br>ООО "СКАНДИА"ИНН 7203524115<br>ООО "СЗ "СКАНДИА. В БОТАНИЧЕСКОМ" ИНН 7203598090<br>ООО "СЗ "СКАНДИА. В ЦЕНТРЕ" ИНН 7203590534<br>ООО "ПРОЕКТ БЕРЕЗНЯКИ" ИНН 7203533416<br>ООО "СК ГЕНПОДРЯД" ИНН 7203555561<br>ООО "СЗ "СКАНДИА У ОЗЕРА" ИНН7203431012 | влияние | На юридическое лицо оказывается значительное влияние одним и тем же физическим лицом (Никифоров Н.Ю.) до 15.10.2025 | - |
| ООО "СОФИЯ-ИНВЕСТ" 7203505994<br>ООО "ИНВЕСТСТРОЙ" 7203375167  | влияние | На юридическое лицо оказывается значительное влияние одним и тем же физическим лицом (Елифанова Н.А.) до 15.10.2025 | - |
| Гладких Наталья Александровна<br>ИНН 421710149191  | влияние | Аффилированное лицо<br>Индивидуальный предприниматель<br>ОГРНИП 421710149191  | - |

Бенефициарные владельцы (физические лица, которые прямо (косвенно) владеют Обществом и контролируют его действия):

До 15.10.2025:

1. Елифанова Наталья Анатольевна, ИНН 720313339925, гражданка РФ
2. Никифоров Николай Юрьевич, ИНН 720403348018, гражданин РФ

С 15.10.2025:

1. Говоров Александр Владимирович, ИНН540450002328, гражданин РФ
2. Гладких Игорь Валерьевич, ИНН422107998156, гражданин РФ

В следующей таблице Общество раскрывает информацию по операциям со связанными сторонами за 2024 г.

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

тыс. руб.

| Наименование несвязанной стороны | Видооперации и   | Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям |        | Объем операций |        | Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям |        | Условия и сроки завершения расчетов |
|----------------------------------|------------------|---|--------|----------------|--------|--|--------|-------------------------------------|
|                                  |                  | Дебет   | Кредит | Дебет          | Кредит | Дебет  | Кредит |                                     |
| ООО «ЮнитГрад»                   | Оказание услуг   |   | 1 348  | 88 425         | 45 133 | 41 944   | -      | Не позднее 31.03.2025               |
| ООО «Юнит Хаус»                  | Договор займа    | -   | 4 670  | -              | -      | -  | 4 670  | 30.09.2028                          |
| ООО «Юнит Квартал»               | Договор займа    | -   | -      | 135 000        | -      | 135 000  | -      | 31.12.2029                          |
|                                  | Проценты         | -   | -      | 352            | -      | 352  | -      | 31.12.2029                          |
| ООО «Сантехприб»                 | Договор оказания | 1 008   | 295    | 7 413          | 10 909 | 906  | 3 689  | в течении 30 дней после             |

|     |       |  |  |  |  |  |  |                    |
|-----|-------|--|--|--|--|--|--|--------------------|
| ор» | услуг |  |  |  |  |  |  | подписания<br>КС-2 |
|-----|-------|--|--|--|--|--|--|--------------------|

В следующей таблице Общество раскрывает информацию по операциям со связанными сторонами за 2025 год.

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

тыс.руб.

| Наименование связанной стороны   | Вид операции                       | Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям |        | Объем операций |         | Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям |        | Условия и сроки завершения расчетов     |
|----------------------------------|------------------------------------|---|--------|----------------|---------|--|--------|---|
|                                  |                                    | Дебет   | Кредит | Дебет          | Кредит  | Дебет  | Кредит |   |
| ООО «ЮнитГрад»                   | Оказание услуг                     | 41 944  |        | 16 170         | 47 338  | 10 776   | -      | Не позднее 31.03.2026                   |
| ООО «ЮнитХаус»                   | Договор займа                      | -   | 4 670  | -              | -       | -  | 4 670  | 30.09.2028                              |
| ООО «ЮнитКвартал»                | Договор займа                      | 135 000   | -      | -              | 135 000 | -  | -      | 31.12.2029                              |
|                                  | Проценты по договору займа         | 352   | -      | 2 072          | -       | 2 423  | -      | 31.12.2029                              |
| ИП Гладких Игорь Валерьевич      | Договор оказания услуг             | 2 354   | -      | 32 490         | 34 844  | -  | -      | 31.12.2025                              |
| ООО «Сантехприбор»               | Договор аренды                     | -   | 20     | 81             | 106     | -  | 45     | 31.01.2026                              |
|                                  | Договор оказания услуг             | 906   | 3 669  | 27 799         | 25 037  | 10   | 11     | в течении 30 дней после подписания КС-2 |
| ООО «Скандиа»                    | Договор оказания услуг             | -   | -      | 16714          | 16714   | -  | -      | 15.09.2025                              |
| ИП Гладких Наталья Александровна | Договор купли-продажи недвижимости | 9 690   | -      | -              | -       | 9 690  | -      | 31.12.2026                              |
|                                  | Договор ДДУ                        | 32 540  | -      | -              | 3 607   | 28 933   | -      | 31.12.2026                              |

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

По состоянию на 31.12.2025 участниками Никифоровым Н.Ю., Говоровым А.В., ООО «Восход +», а также связанными организациями ООО «ЮнитГрад» и ООО «Юнит Хаус» выданы поручительства банку:

- по кредитному обязательству Общества перед ПАО «Банк ВТБ» № КС-ЦУ-703730/2023/00011 от 09.02.2023 сроком до 31.03.2028, остаток задолженности по кредиту на 31.12.2024 – 362 361 тыс.руб., остаток задолженности на 31.12.2025 – 206 524 тыс. руб.

В связи с изменением в составе участников 10.02.2026 расторгнуты договоры поручительства с Никифоровым Н.Ю., ООО «Восход +», заключен договор поручительства с Гладких И. В.

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

|  |   | тыс. руб. |         |
|--|---|-----------|---------|
| №строки  | Название строки   | 2025год   | 2024год |
| <b>Движение денежных средств по текущей деятельности</b>                               |   |           |         |
| 4120   | Направлено денежных средств связанным организациям всего, в том числе:  | 93 254    | 103 251 |
| 4121   | На оплату работ, услуг связанным организациям   | 93 254    | 103 251 |
| <b>Денежные потоки от инвестиционных операций операций со связанными организациями</b> |   |           |         |
| 4213   | от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)              | 135 000   | -       |
| 4223   | в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам | -         | 135 000 |
| <b>Денежные потоки от финансовых операций со связанными организациями</b>              |   |           |         |
| 4311   | Поступление - получение займов от связанных организаций   | -         | -       |
| 4322   | на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)                                   | 288 104   | 153 073 |

### 35. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице директора.

|   |          | тыс. руб. |  |
|---|----------|-----------|--|
| Наименование статьи   | 2025 год | 2024 год  |  |
| Сумма вознаграждения, выплачиваемого основному управленческому персоналу в совокупности, в т.ч. по видам выплат:          | 6 986    | 4 286     |  |
| а) Краткосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате в течение отчётного периода и 12 месяцев после отчётной даты): | 6 986    | 4 286     |  |
| -оплата труда   | 5 374    | 3 297     |  |
| -начисленные страховые взносы   | 1 612    | 989       |  |
| -оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и тому подобных платежей                      | -        | -         |  |
| -выплаты на основе участия в уставном капитале (дивиденды)  | -        | -         |  |
| б) Долгосрочные вознаграждения  | -        | -         |  |

### 36. Информация о непрерывности деятельности

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

При подготовке данной бухгалтерской отчетности исполнительный орган Общества исходил из допущения о том, что будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации Общества, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности).

В деятельности Общества имеются следующие негативные обстоятельства, а именно:

- нестабильность на рынке недвижимости в результате сокращения государственных ипотечных программ, а также сохраняющейся высокой кредитной и ипотечной ставки;
- наличие в отчетном периоде отрицательных денежных потоков от операционной деятельности;

- текущие обязательства (в виде заемных средств и кредиторской задолженности) значительно превышают ликвидные активы (в виде краткосрочной дебиторской задолженности, финансовых вложений и денежных средств)

Однако руководство общества считает, что указанные обстоятельства не свидетельствуют о наличии существенной неопределенности, которая может вызвать сомнение в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

Общество входит в группу строительных компаний, которая имеет достаточный запас финансовой прочности для преодоления периода временной стагнации рынка жилья. У группы компаний есть возможность предоставлять льготную ипотеку, а это в условиях снижения покупательской способности играет ключевую роль. Грамотное планирование еще на старте проектов обеспечивает компании достаточно высокий уровень пополнения эскроу-счетов, что даёт возможность работать с рассрочками и предлагать покупателям действительно выгодные программы, в частности без удорожания. По состоянию на 31.12.2025 обществом заключены договоры долевого участия на большую часть построенных объектов. Для поддержания рентабельности на необходимом уровне в обществе внедрен управленческий учет и контроль маржинальности, грамотно и эффективно выстроены процессы продаж, используются различные каналы продаж.

Основным видом деятельности Общества является деятельность Застройщика, поэтому в текущем периоде общество получало целевые заемные средства, которые направлялись для оплаты расходов на строительство согласно проекту застройки. Разрешение на ввод в эксплуатацию готового объекта недвижимости получено в 2025 году, получены денежные средства от инвесторов (дольщиков) и заемные обязательства перед кредитной организацией погашены в соответствии с условиями кредитного договора. По итогам работы обществом получена прибыль за 2025 г. в сумме 372 119 тыс. руб.

В следующих отчетных периодах планируется также осуществлять деятельность по реализации готовых объектов недвижимости, ожидается дальнейшее получение прибыли.

Таким образом, Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения ликвидации или существенного сокращения деятельности.

### **37. Управление рисками хозяйственной деятельности**

У организации отсутствуют валютные, кредитные, финансовые, региональные риски, способные существенным образом повлиять на деятельность Общества, в том числе на способность Общества продолжать свою деятельность.

К возможным финансовым рискам можно отнести: перерасход бюджета из-за неожиданных трат на материалы или работу, которые не были заложены в первоначальный бюджет; Финансовые трудности, с которыми в 2025 году столкнулись многие девелоперы на фоне снижения спроса на ипотеку при высоких ставках по кредитам. Общество управляет такими рисками и проводит оценку их влияния на регулярной основе. С целью снижения финансовых рисков используется детальное бюджетное планирование, т.е. создание подробного сметного расчёта с учётом возможных резервов для непредвиденных расходов, используются актуальные ценовые базы, учитываются сезонные колебания и рыночные тенденции. Внедрение программных решений для учёта и анализа финансовых потоков помогает оперативно выявлять перерасходы, а также контролировать исполнение бюджета в реальном времени.

Кредитный риск- риск возникновения убытков вследствие неисполнения, несвоевременного либо неполного исполнения обязательств в соответствии с условиями договора.

Правовой риск- риск возникновения убытков вследствие нарушения Обществом норм законодательства, условий заключенных договоров. Правовой риск Обществом контролируется путем мониторинга изменений законодательства, контролем за соответствием документации законодательству РФ.

Репутационные риски также оцениваются обществом как несущественные в связи с тем, что руководство общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать негативное воздействие на уменьшение числа покупателей вследствие отрицательного представления о качестве строительства либо соблюдения сдачи готовых строительных объектов.

### **Риски операционной среды, в которой общество осуществляет свою деятельность**

Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики и финансовых рынков Российской Федерации.

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

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

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

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

### **38. События после отчетной даты**

На дату составления настоящей бухгалтерской отчетности существенным событием после 31 декабря 2025 года является процесс передачи участникам долевого строительства готовых объектов, финансовый результат от которых будет отражен в составе промежуточной бухгалтерской отчетности Общества за 1 квартал 2026 г.

Директор

\_\_\_\_\_ Говоров А.В.  
МП

23.03.2026г.