

**Общество с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«РЕАЛ ЭСТЕЙТ СИТИ»**

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год**

1. Общие сведения об организации

1.1. Сокращенное наименование организации: ООО СЗ «Реал Эстейт Сити».

1.2. Юридический адрес организации: 423800, Республика Татарстан, г. Набережные Челны, пр-кт Хасана Туфана, дом 29В, помещение 1002.

1.3. Краткие сведения об организации: ООО СЗ «Реал Эстейт Сити» учреждено на основании общего собрания участников (протокол №1 от 14.06.2011) и зарегистрировано 24.06.2011 Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Набережные Челны Республики Татарстан. ОГРН 1111650009624, ИНН 1650226416.

Изменения в учредительных документах в связи со сменой фирменного наименования (старое наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Реал Эстейт Сити») утверждены протоколом внеочередного общего собрания участников от 08.09.2022 и зарегистрированы 16.09.2022 МИ ФНС России по ЦОД.

1.4. Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025 составляет 15 человек (на 31.12.2024 - 15 человек и на 31.12.2023 - 15 человек).

1.5. Единоличным исполнительным органом является генеральный директор Общества Зарипов Руслан Фоатович.

1.6. Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов.

1.7. Состав участников и их доля в уставном капитале:

Зарипов Руслан Фоатович – доля 50%;

Зарипова Наталья Рифовна – доля 50%.

1.8. Уставный капитал по состоянию на 31.12.2025 оплачен в размере 10 тыс. руб., что составляет 100 %.

1.9. Общество лицензируемых видов деятельности не ведет.

Общество состоит в СРО - Саморегулируемая организация «Содружество строителей Республики Татарстан». Имеет право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства по договору строительного подряда в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии). Дата вступления – 21.01.2019, регистрационный номер в реестре членов СРО - 2447.

1.10. Информация об аффилированных лицах или иных связанных сторонах:

Наименование юридического или физического лица	Вид участия
Зарипов Руслан Фоатович	Учредитель, Генеральный директор
Зарипова Наталья Рифовна	Учредитель
ООО «НЧ-Строй»	Связаны через учредителей
ООО «Реал Эстейт Груп»	Связаны через учредителей
ООО «Сити Эстейт Груп»	Связаны через учредителей
ООО «ЕвроСити»	Связаны через учредителей
ООО «ИнтерКама»	Связаны через учредителей
ООО «Сити Кама»	Связаны через учредителей
ООО «Интер-Сити»	Связаны через учредителей
ООО «ПиК Логистик»	Связаны через учредителей
ООО «Кама Лэнд»	Связаны через учредителя
ООО РСУ «Катарус»	Связаны через учредителей
ООО «Альхита»	Связаны через учредителей
ООО «ПиК Групп»	Связаны через учредителей

Бенефициарными владельцами ООО СЗ «Реал Эстейт Сити» являются Зарипов Руслан Фоатович, Зарипова Наталья Рифовна.

2. Представление бухгалтерской отчетности

2.1. **Основа предоставления отчетности** - Настоящая бухгалтерская отчетность ООО СЗ «Реал Эстейт Сити» составлена в соответствии с нормами Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утвержденного Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н, Положения по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств" (ПБУ 23/2011), утвержденного Приказом Минфина России от 02.02.2011 N 11н, а также требованиями по раскрытию информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других стандартах бухгалтерского учета.

2.2. **Отчетный период** - Настоящая бухгалтерская отчетность отражает положение ООО СЗ «Реал Эстейт Сити» и результаты его деятельности за период с 1 января 2025 года по 31 декабря 2025 года.

2.3. **Отчетная валюта** - Настоящая бухгалтерская отчетность составлена в валюте Российской Федерации. Пересчет стоимости активов и пассивов, стоимость которых выражена в иностранной валюте, произведен по курсу, последнему по времени котировки в отчетном периоде.

2.4. **Принцип непрерывной деятельности** – Настоящая бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из допущения о том, что Организация будет придерживаться принципа непрерывной деятельности в обозримом будущем. Этот принцип предполагает использование и реализацию балансовой стоимости активов, и погашение обязательств в ходе обычной хозяйственной деятельности Организации.

В настоящее время ООО СЗ «Реал Эстейт Сити» реализует кратко- и долгосрочные проекты, требующие в дальнейшем привлечения дополнительного оборотного капитала и

средств на их реализацию. Привлекаются заемные денежные средства. Погашение задолженности по заемным обязательствам будет осуществляться из поступающей выручки по реализованным проектам.

3. Основные принципы учетной политики

3.1. Учетная политика ООО СЗ «Реал Эстейт Сити» в целях бухгалтерского учета на 2025 год утверждена приказом №1-УП от 30.12.2021.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета РФ.

Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 №204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам основных средств, если его стоимость превышает 100 000 руб.

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.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные пунктом п.5 ФСБУ 6/2020 и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете, исключительно исходя из требования рациональности в составе запасов. Учет приобретения таких активов ведется без использования балансового счета 08 «Вложения во внеоборотные активы». Стоимость данных активов списывается на соответствующие счета расходов в момент передачи объекта в эксплуатацию. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав основных средств, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Единицей учета основных средств является инвентарный объект. Самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные по величине затраты на проведение ремонта и технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, если такие ремонты (технические обслуживания) осуществляются в Обществе в плановом порядке в соответствии с установленными графиками ремонтов (технических обслуживаний). Существенной считается величина, составляющая более 100 000 руб. по одному ремонту (техническому обслуживанию).

Все объекты основных средств после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Общество проводит проверку основных средств на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

По всем объектам основных средств (за исключением объектов основных средств, которые не подлежат амортизации) амортизация начисляется линейным способом с учетом срока полезного использования объектов.

Срок полезного использования основных средств определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Разница между суммой балансовой стоимости списываемого объекта основных средств и затрат на его выбытие, с одной стороны, и поступлениями от выбытия этого объекта, с другой стороны, признается доходом или расходом в составе прибыли (убытка)

периода, в котором списывается объект основных средств. При этом, в отчете о финансовых результатах отражается свернутый финансовый результат.

Учет нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Нематериальные активы" ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 86н.

Учет капитальных вложений в НМА ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Капитальные вложения" ФСБУ 26/2020, утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 тыс. руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости.

По объектам нематериальных активов амортизация начисляется линейным способом.

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 №208н.

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете «Арендованное имущество» к счету 01 «Основные средства».

Вложения в право пользования активом отражаются при получении имущества в аренду.

Право пользования активом признается по фактической стоимости.

Фактическая стоимость права пользования активом включает:

- величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, предусмотренного договором аренды обязательства по страхованию предмета аренды;
- затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации.

Амортизация права пользования активом начисляется с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода в эксплуатацию.

Срок полезного использования права пользования активом определяется, исходя из срока аренды.

Срок аренды определяется исходя из сроков и условий, установленных договором аренды, с учетом возможностей изменить сроки и условия, а также намерений реализации таких возможностей.

По договорам аренды определение стоимости права пользования активом и приведенной стоимости будущих арендных платежей осуществляется на основании сроков аренды, графиков платежей, установленных договорами, и ставки, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях, определяемой согласно утвержденной Методике определения процентной

ставки, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды для целей ФСБУ 25/2018. При этом, график платежей при расчете приведенной стоимости будущих арендных платежей определяется исходя из условий договора с платежом в последний день месяца.

Величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

В бухгалтерской отчетности (бухгалтерском балансе):

- дебиторская задолженность по авансам, выплаченным до принятия объекта в аренду, отражаются по статье «Прочие внеоборотные активы», в подстроке «Долгосрочная дебиторская задолженность по расчетам по аренде», и/или по статье «Дебиторская задолженность», в подстроке «Расчеты по аренде»;

- после принятия объекта в аренду все ранее выплаченные авансы и выплачиваемые авансы отражаются свернуто в составе кредиторской задолженности по обязательствам по аренде по статьям «Прочие обязательства» разделов «Долгосрочные обязательства» и «Краткосрочные обязательства», в подстроке «Расчеты по аренде».

Учет запасов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 №180н

Запасы при поступлении (приобретении, заготовлении) учитываются на счете 10 «Материалы» по фактической себестоимости их приобретения.

При отпуске в производство и ином выбытии их оценка производится по методу ФИФО.

Запасы, приобретаемые для управленческих целей (канцтовары, хозтовары), признаются расходами того периода, в котором они понесены.

Спецодежда, передаваемая в эксплуатацию, списывается на затраты единовременно (независимо от срока использования).

Готовая продукция учитывается по фактической производственной себестоимости.

Незавершенное производство оценивается в сумме прямых затрат без включения косвенных затрат. Строительство многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями организация признает единичным производством продукции и незавершенное производство отражает в бухгалтерском балансе по фактически произведенным затратам.

Ежеквартально запасы проверяются на обесценение и в случае необходимости создается соответствующий резерв под обесценение.

Перевод долгосрочной задолженности по займу (кредиту) в краткосрочную осуществляется в момент, когда по условиям договора займа или кредита до возврата основной суммы долга остается 365 дней.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка по следующим основным видам деятельности:

- выполнение функций заказчика-застройщика (экономия по инвестиционным проектам);
- строительство жилых и нежилых помещений (реализация готовой продукции от строительства);
- сдача в аренду недвижимого имущества;
- иные виды деятельности, предусмотренные учредительными документами.

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

Учет расходов по обычным видам деятельности ведется по назначению расходов:

- себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг;
- расходы на продажу;
- управленческие расходы.

Управленческие расходы ежемесячно списываются в дебет балансового счета 90 «Продажи».

Дополнительными расходами по займам являются суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги, за экспертизу договора займа (кредитного договора) и иные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов).

Дополнительные расходы по займам принимаются к учету в полной сумме в том отчетном периоде, когда они были произведены.

Начисленные проценты отражаются в составе прочих расходов в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

Общество создает оценочное обязательство на оплату предстоящих отпусков.

Общество создает резерв по сомнительным долгам по дебиторской задолженности.

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 №126н.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Оценка финансовых вложений при их выбытии, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, на конец отчетного периода производится по первоначальной стоимости каждой единицы.

При наличии признаков обесценения финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, на 31 декабря отчетного года производится проверка на обесценение данных финансовых вложений.

В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, создается резерв под обесценение финансовых вложений. Резерв образуется на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений за счет финансовых результатов (в составе прочих расходов).

В бухгалтерской отчетности стоимость таких финансовых вложений показывается по учетной стоимости за вычетом суммы образованного резерва под их обесценение.

Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 №114н.

Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом. Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 5 %. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

3.2. Изменения в учетной политике для целей бухгалтерского учета.

При составлении бухгалтерской отчетности организация руководствуется нормами Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утвержденного Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н, Положения по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств" (ПБУ 23/2011), утвержденного Приказом Минфина России от 02.02.2011 N 11н, а также требованиями к раскрытию информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других стандартах бухгалтерского учета.

С отчетности за 2025 г. организация применяет формы годовой и промежуточной бухгалтерской отчетности, разработанные в соответствии с требованиями ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утвержденного Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н, в составе бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и приложений к ним.

Организация ежеквартально составляет промежуточную бухгалтерскую отчетность для представления органам управления, учредителям (участникам, акционерам), кредиторам и иным заинтересованным пользователям. В промежуточной бухгалтерской отчетности раскрывается только информация об имевших место в промежуточный отчетный период существенных фактах хозяйственной жизни, актуализирующая информацию, раскрытую в годовой бухгалтерской отчетности за год, предшествовавший промежуточному отчетному периоду.

Инвентаризация имущества и обязательств проводится в соответствии с ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация». Организация досрочно применяет ФСБУ 28/2023.

Информация об изменении данных бухгалтерской отчетности за 2025 год в связи с переходом на применение ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", представлена в таблице:

Корректировка показателей отчета о финансовых результатах в связи с отражением сальдированной величины между прочими доходами и расходами, тыс. руб.

Наименование статьи	Показатель за 2024 год			Наименование строки, в которую включены итоговые значения сальдо за 2024 год
	Доходы	Расходы	Сальдо	
Реализация иного имущества	9 735	(9 706)	29	Прочие доходы
Иная операционная деятельность - Прибыль (убыток) прошлых лет	1 826	(1 656)	170	Прочие доходы
Иная операционная деятельность - Резерв по сомнительным долгам	19 964	(11 199)	8 765	Прочие доходы
Иная операционная деятельность - Прочие внереализационны доходы/расходы	7	(1 067)	(1 060)	Прочие расходы
Прочее	-	(1)	(1)	Прочие расходы

3.3. Изменений в учетной политике для целей налогового учета на 2025 год нет.

4. Показатели деятельности Общества

Основными видами деятельности Общества являются:

- выполнение функций заказчика-застройщика;
- строительство жилых и нежилых помещений;
- сдача в аренду недвижимого имущества;

Проведена обязательная инвентаризация активов и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности. Выявлены не существенные отклонения. Результаты инвентаризации отражены в бухгалтерском учете в отчетном периоде.

При формировании бухгалтерской отчетности существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2025 году не возникало.

Пояснение к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

4.1. Наличие и движение нематериальных активов, тыс. руб.

Наименование показателя	Период	Изменения за период										На конец периода	
		На начало года		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение				
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	412	(252)	-	-	(41)	-	-	-	-	-	412	(293)
	За 2024 г.	412	(211)	-	-	(41)	-	-	-	-	-	412	(252)
в том числе: Программы ЭВМ	За 2025 г.	412	(252)	-	-	(41)	-	-	-	-	-	412	(293)
	За 2024 г.	412	(211)	-	-	(41)	-	-	-	-	-	412	(252)

4.2. Нематериальные активы, созданные организацией, тыс. руб.

Наименование показателя	Период	Изменения за период										На конец периода	
		На начало года		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение				
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	412	(252)	-	-	(41)	-	-	-	-	-	412	(293)
	За 2024 г.	412	(211)	-	-	(41)	-	-	-	-	-	412	(252)
в том числе: Программы ЭВМ	За 2025 г.	412	(252)	-	-	(41)	-	-	-	-	-	412	(293)
	За 2024 г.	412	(211)	-	-	(41)	-	-	-	-	-	412	(252)

4.3. Амортизируемые нематериальные активы, тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	119	160	201
в том числе:			
Программы ЭВМ	119	160	201
из них созданные организацией	119	160	201

4.4. Наличие и движение основных средств, тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	20 347	(11 641)	2 001	(1 881)	1 835	(5 292)	-	-	-	-	-	-	20 467	(15 098)
	За 2024 г.	17 332	(7 622)	3 744	(729)	433	(4 452)	-	-	-	-	-	-	20 347	(11 641)
в том числе:	Здания	1 459	(909)	-	-	-	(287)	-	-	-	-	-	-	1 459	(1 196)
	Сооружения	1 459	(622)	-	-	-	(287)	-	-	-	-	-	-	1 459	(909)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	7 274	(3 388)	1 285	(1 224)	1 178	(3 439)	-	-	-	-	-	-	7 335	(5 649)
	За 2024 г.	6 678	(458)	596	-	-	(2 930)	-	-	-	-	-	-	7 274	(3 388)
Офисное оборудование	За 2025 г.	5 752	(2 951)	134	-	-	(1 068)	-	-	-	-	-	-	5 886	(4 019)
	За 2024 г.	3 306	(2 217)	2 446	-	-	(734)	-	-	-	-	-	-	5 752	(2 951)
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	2 832	(1 865)	582	(657)	657	(406)	-	-	-	-	-	-	2 757	(1 614)
	За 2024 г.	3 171	(1 869)	390	(729)	433	(429)	-	-	-	-	-	-	2 832	(1 865)
Другие виды основных средств	За 2025 г.	1 068	(566)	-	-	-	(92)	-	-	-	-	-	-	1 068	(658)
	За 2024 г.	756	(494)	312	-	-	(72)	-	-	-	-	-	-	1 068	(566)
	За 2025 г.	1 962	(1 962)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 962	(1 962)
	За 2024 г.	1 962	(1 962)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 962	(1 962)

4.5. Наличие и движение прав пользования активами, тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	поступило (с учетом фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценения	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	66 578	(41 725)	4 621	(1 453)	-	(22 743)	-	-	-	69 746	(64 468)
	За 2024 г.	71 035	(13 817)	-	(4 457)	-	(27 908)	-	-	-	66 578	(41 725)
в том числе: Здания	За 2025 г.	14 001	(9 347)	-	-	-	(3 723)	-	-	-	14 001	(13 070)
	За 2024 г.	14 001	(5 624)	-	-	-	(3 723)	-	-	-	14 001	(9 347)
Транспортные средства	За 2025 г.	12 944	(11 827)	4 621	-	-	(2 738)	-	-	-	17 565	(14 565)
	За 2024 г.	12 944	(5 442)	-	-	-	(6 385)	-	-	-	12 944	(11 827)
Земельные участки	За 2025 г.	39 633	(20 551)	-	(1 453)	-	(16 282)	-	-	-	38 180	(36 833)
	За 2024 г.	44 090	(2 751)	-	(4 457)	-	(17 800)	-	-	-	39 633	(20 551)

Информация об объектах учета аренды:

1. Характер деятельности организации, связанной с договорами аренды – деятельность заказчика-застройщика, строительство жилых и нежилых объектов недвижимости.
2. Ограничения использования предмета аренды, обусловленные договорами аренды – передача в субаренду только по согласованию с арендодателем.
3. Предметами аренды являются основные средства. Инвестиционной недвижимости, являющейся предметом аренды, нет.
4. Затрат, понесенных в связи с поступлением предметов аренды и приведением их в состояние, пригодное для использования в запланированных целях не было.
5. Общая сумма процентов, начисленных на задолженность по арендным платежам, за 2025 год составила 3 038 тыс. руб.

4.6. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства, тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	10 646	33 559	66 929
в том числе:			
Здания	1 194	5 204	9 214
Сооружения	1 685	3 886	6 220
Машины и оборудование (кроме офисного)	1 867	2 801	1 090
Офисное оборудование	1 143	967	1 302
Транспортные средства	3 000	1 117	7 502
Производственный и хозяйственный инвентарь	410	502	262
Земельные участки	1 347	19 082	41 339

4.7. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости), тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	2 001	-	-	(2 001)	-	-
	За 2024 г.	-	-	3 744	-	-	(3 744)	-	-
	За 2025 г.	-	-	716	-	-	(716)	-	-
	За 2024 г.	-	-	3 148	-	-	(3 148)	-	-
Оборудование (объекты основных средств)	За 2025 г.	-	-	1 285	-	-	(1 285)	-	-
	За 2024 г.	-	-	596	-	-	(596)	-	-
Здания, сооружения	За 2025 г.	287 571	-	352 795	-	-	-	640 366	-
	За 2024 г.	41 131	-	246 440	-	-	-	287 571	-
Незавершенное строительство - всего	За 2025 г.	-	-	17	-	-	-	17	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
26 мкр, 6 этап, Наружное электроснабжение (кабельная трасса)	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

Строительство жилого дома со встр.-пристр. помещениями VI этап	За 2025 г.	250 825	-	305 876	-	-	-	556 701	-
	За 2024 г.	30 018	-	220 807	-	-	-	250 825	-
Строительство жилого дома со встр.-пристр. помещениями VII этап	За 2025 г.	36 746	-	45 926	-	-	-	82 672	-
	За 2024 г.	11 113	-	25 633	-	-	-	36 746	-
26 мкр. 6 этап. Ливневая канализация	За 2025 г.	-	-	963	-	-	-	963	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
26 мкр. 7 этап. Наружное электроснабжение	За 2025 г.	-	-	13	-	-	-	13	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.8. Наличие и движение финансовых вложений, тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период				На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректура	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости и/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректура
					первоначальная стоимость	накопленная корректура					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	27 000	-	-	(6 000)	-	-	-	-	21 000	-
в том числе:	За 2024 г.	27 000	-	-	-	-	-	-	-	27 000	-
Займы выданные	За 2025 г.	27 000	-	-	(6 000)	-	-	-	-	21 000	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2024 г.	27 000	-	-	-	-	-	-	-	27 000	-
в том числе:	За 2025 г.	23 393	-	-	-	-	-	-	-	23 000	-
Приоритетные права требования долга	За 2024 г.	17 793	-	5 600	-	-	-	-	-	23 393	-
Итого	За 2025 г.	50 000	-	6 000	(6 000)	-	-	-	-	44 000	-
	За 2024 г.	45 000	-	6 000	-	-	-	-	-	50 000	-

4.9. Наличие и движение запасов, тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	запасы	резерв под обесценение	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
						фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение			
Запасы - всего	За 2025 г.	418 585	-	572 518	-	(151 498)	-	-	X	X	839 605	-	
	За 2024 г.	174 018	-	460 239	-	(215 672)	-	-	X	X	418 585	-	
в том числе:													
Сырье и материалы	За 2025 г.	41 332	-	69 908	-	(72 242)	-	-	-	-	38 998	-	
	За 2024 г.	59 762	-	142 432	-	(160 862)	-	-	-	162 790	41 332	-	
	За 2025 г.	15 346	-	-	-	(11 813)	-	-	-	-	3 533	-	
Готовая продукция	За 2024 г.	52 404	-	-	-	(37 058)	-	-	-	-	15 346	-	
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	17 752	-	(17 752)	-	-	-	-	-	-	
Строительство объектов	За 2025 г.	287 571	-	352 795	-	-	-	-	-	-	640 366	-	
	За 2024 г.	41 131	-	246 440	-	-	-	-	-	-	287 571	-	
Авансы, выданные на строительство	За 2025 г.	67 443	-	85 663	-	(67 443)	-	-	-	-	85 663	-	
	За 2024 г.	17 919	-	49 524	-	-	-	-	-	-	67 443	-	
НДС по капитальным вложениям	За 2025 г.	6 893	-	64 152	-	-	-	-	-	-	71 045	-	
	За 2024 г.	2 802	-	4 091	-	-	-	-	-	-	6 893	-	

4.10. Наличие и движение дебиторской задолженности, тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	1 465	-	1 465	-
	За 2024 г.	1 465	-	1 465	-
в том числе:					
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	1 465	-	1 465	-
	За 2024 г.	1 465	-	1 465	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	53 234	(15 104)	34 329	(64)
	За 2024 г.	37 305	(23 870)	53 234	(15 104)
в том числе:					
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	3 188	-	5 118	-
	За 2024 г.	6 708	-	3 188	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	48 441	(15 104)	28 653	(64)
	За 2024 г.	29 346	(23 870)	48 441	(15 104)
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	962	-	527	-
	За 2024 г.	549	-	962	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	1	-
	За 2024 г.	2	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	200	-	1	-
	За 2024 г.	700	-	200	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	1	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	1	-	1	-
	За 2024 г.	-	-	1	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	441	-	28	-
	За 2024 г.	-	-	441	-
Итого	За 2025 г.	54 699	(15 104)	35 794	(64)
	За 2024 г.	38 770	(23 870)	54 699	(15 104)

4.11. Наличие и движение обязательств (за исключение оценочных обязательств), тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	На конец периода
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	405 446	223 811
	За 2024 г.	230 931	405 446
в том числе:			
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	161 581	-
	За 2024 г.	-	161 581
Долгосрочные займы	За 2025 г.	116 201	116 201
	За 2024 г.	116 201	116 201
Проценты по долгосрочным кредитам	За 2025 г.	6 942	-
	За 2024 г.	-	6 942
Проценты по долгосрочным займам	За 2025 г.	95 573	106 303
	За 2024 г.	84 843	95 573
Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)	За 2025 г.	25 149	1 307
	За 2024 г.	29 887	25 149
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	34 426	635 825
	За 2024 г.	19 820	34 426
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	18 578	28 399

	За 2024 г.	8 932	18 578
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	9	20
	За 2024 г.	21	9
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-
	За 2024 г.	3	-
Расчеты по аренде	За 2025 г.	15 176	54 993
	За 2024 г.	8 971	15 176
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	-	498 956
	За 2024 г.	-	-
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	-	53 092
	За 2024 г.	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	380	16
	За 2024 г.	1 719	380
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	15	9
	За 2024 г.	14	15
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	215	287
	За 2024 г.	160	215
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	53	53
	За 2024 г.	-	53
Итого	За 2025 г.	439 872	859 636
	За 2024 г.	250 751	439 872

4.12. Оценочные обязательства, тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	2 142	2 736	799	2 142	1 937
	За 2024 г.	1 404	2 578	1 840	-	2 142
в том числе:						
Резерв на оплату ежегодных отпусков на 2025 год	За 2025 г.	-	2 736	799	-	1 937
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Резерв на оплату ежегодных отпусков на 2024 год	За 2025 г.	2 142	-	-	2 142	-
	За 2024 г.	-	2 578	436	-	2 142
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 404	-	1 404	-	-

4.13. Обеспечение обязательств, тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	462 637	104 137	-
в том числе:			
Физические лица	462 637	104 137	-
Выданные - всего	759 551	759 551	-
в том числе:			
СБЕРБАНК ПАО	759 551	759 551	-

Сведения об обременении долей участников:

Участник	Размер доли	Вид обременения	Держатель
Зарипов Руслан Фоатович, ИНН 165001935663	5000 руб. (50%)	Залог	ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ", ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195
Зарипова Наталья Рифовна, ИНН 165001368647	5000 руб. (50%)	Залог	ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ", ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195

4.14. Капитал.

Собственный капитал Общества на конец отчетного периода составляет 114 479 тыс. руб.

Уставный капитал Общества полностью оплачен и составляет 10 тыс. руб.

За отчетный период Обществом получена чистая прибыль в размере 20 535 тыс. руб.

Изменения в составе собственного капитала за отчетный период в тыс. руб. представлены в таблице:

Наименование показателя	Сальдо на 01.01.2025	Увеличение капитала	Уменьшение капитала	Сальдо на 31.12.2025
Уставный капитал	10	-	-	10
Нераспределенная прибыль/ (непокрытый убыток)	114 469	-	30 383	84 086
Итого собственный капитал	114 479	-	30 383	84 096

Величина чистых активов по состоянию на 31.12.2025 года составила 84 096 тыс. руб., по состоянию на 01.01.2024 г. составила 114 469 тыс. руб. – произошло уменьшение чистых активов за 2025 год на 30 383 тыс. руб.

4.15. Отложенные налоговые обязательства.

На 01.01.2025 отложенные налоговые обязательства составили 12 401 тыс. руб.,

На конец отчетного периода сумма отложенных налоговых обязательств составила 13 991 руб.

Возникновение отложенных налоговых обязательств вызвано временными разнищами в порядке начисления амортизации основных средств в бухгалтерском и налоговом учете, принятия к учету основных средств, расходов будущих периодов, особенностям учета арендных обязательств и прав пользования активами.

4.16. Расходы по обычным видам деятельности, тыс. руб.

Наименование показателя	За 2025 год	За 2024 год
Материальные затраты	69 959	147 669
Затраты на оплату труда	13 644	9 993
Отчисления на социальные нужды	3 453	2 310
Амортизация	28 075	32 403
Прочие затраты	252 687	85 059
Итого по элементам	367 818	277 434
Фактическая себестоимость проданных товаров	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	(340 982)	(209 382)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	26 836	68 052

4.17 Убыток для целей налогообложения по налогу на прибыль, в соответствии с данными регистров налогового учета и данными налоговой декларации за 2025 год, составил 36 798 тыс. руб.

Сумма налога на прибыль, отраженная в отчете о финансовых результатах, сформирована следующим образом:

№	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.
1	Условный расход (доход) по налогу на прибыль	(8 409)
2	Изменение отложенных налоговых активов	(10 049)
3	Изменение отложенных налоговых обязательств	1 589
4	Текущий налог на прибыль	51

На 31.12.2025 возникли следующие разницы между бухгалтерским и налоговым учетом:

Налоговые активы		
№	Наименование разницы	Сумма, тыс. руб.
1	Арендные обязательства	3 660
2	Внеоборотные активы	55 198
3	Убыток по налогу на прибыль 2025 года	36 798
Налоговые обязательства		
№	Наименование разницы	Сумма, тыс. руб.
1	Арендные обязательства	3 191
2	Основные средства	5 566
3	Внеоборотные активы	47 126

4.18. Кредиты и займы полученные

Долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную задолженность в случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается 365 дней.

Расходы по заемным средствам в виде процентов, признанных прочими расходами текущего периода, составили 56 881 тыс. руб. (за аналогичный период предыдущего года 17 672 тыс. руб.)

Случаи временного использования средств полученных заемных обязательств в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений в отчетном периоде отсутствовали. Так же, как и в аналогичном периоде предыдущего года.

В 2025 году было привлечены кредитные средства в размере 337 375 тыс. руб., в 2024 - 161 581 тыс. руб. Выплат в счет погашения основного долга по кредитным и заемным средствам за 2025 и 2024 года не осуществлялось.

На 31.12.2025 общая сумма заемных средств составила 774 552 тыс. руб., в т.ч. % - 159 396 руб., на 31.12.2024 общая сумма заемных средств составляла 380 297 тыс. руб., в т.ч. % - 102 515 тыс. руб. Срок погашения сумм основного долга и % по кредитам и займам – в течении 2026-2030 гг.

Заемные средства по контрагентам, тыс. руб.

Контрагент	Срок погашения	Сумма кредита, займа, на 31.12.2025	Сумма кредита, займа, на 31.12.2024
ПАО «Сбербанк»	2026 год	552 048	161 581
ООО «ЕвроСити»	2029 год	33 471	18 174
ООО «ИнтерКама»	2028-2029 года	1 620	760
ООО «Реал Эстейт Групп»	2029-2030 года	122 718	60 910
ООО «СИТИ ЭСТЕЙТ ГРУП»	2027 год	64 107	36 357

5. Операции со связанными сторонами.

Связанная сторона (наименование юридического или физического лица)	Характер взаимоотношений со связанной стороной	Виды операций со связанной стороной	Объем операций за 2025 год, в тыс. руб.	Объем операций за 2024 год, в тыс. руб.	Сумма резерва по сомнительным долгам
Зарипов Руслан Фоатович	Учредитель	Услуги полученные	4 679	4 613	-
		Начислены % по займам полученным	30	30	
Зарипова Наталья Рифовна	Учредитель	Услуги получены	21 844	20 769	-
		Начислены % по займам полученным	198	240	
		Погашен займ выданный	5 000	-	
		Получены % по займу выданному	74	-	
ООО «НЧ-Строй»	Через учредителей	Услуги полученные	107 474	10 206	-
		Расчеты за услуги	141 406	26 372	
		Материалы полученные	1 586	8 384	
		Расчеты за материалы полученные	-	70	
		Услуги оказанные	13	13	
		Материалы отгруженные	40	13 659	
ООО «Реал Эстейт Групп»	Через учредителей	Услуги оказанные	17	14	-
		Расчеты за услуги			

		оказанные Начислены % по займам полученным	13 5 754	39 5 754	
ООО «Сити Эстейт Групп»	Через учредителя	Услуги оказанные Расчеты за услуги оказанные Начислены % по займам полученным	15 13 3 272	13 21 3 272	-
ООО «ЕвроСити»	Через учредителя	Услуги оказанные Расчеты за услуги оказанные Начислены % по займам полученным	13 13 1 636	13 33 1 636	-
ООО «ИнтерКама»	Через учредителя	Услуги оказанные Расчеты за услуги оказанные Начислены % по займам полученным	13 13 68	13 - 68	-
ООО «Сити Кама»	Через учредителя	Услуги оказанные Расчеты за услуги оказанные	19 17	- -	-
ООО «Интер- Сити»	Через учредителя	Услуги оказанные Расчеты за услуги оказанные	13 17	13 23	-
ООО «ПиК Логистик»	Через учредителя	Услуги оказаны Расчеты за услуги оказанные	19 22 235	21 516 16 026	-
ООО «Кама Лэнд»	Через учредителя	Услуги оказаны Расчеты за услуги оказанные	13 13	13 23	-
ООО РСУ «Катарус»	Через учредителя	Услуги оказаны Расчеты за услуги полученные	13 -	13 173	60
ООО «Альхита»	Через учредителя	Операций не было	-	-	-
ООО «ПиК Групп»	Через учредителя	Услуги оказанные Расчеты за услуги оказанные	14 79	12 -	-

В отчетном периоде имели место выплаты основному управленческому персоналу в следующих размерах:

Виды выплат основному управленческому персоналу	Сумма, тыс. руб.
Краткосрочные вознаграждения : оплата труда за отчетный период; начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в бюджеты и внебюджетные фонды; оплата ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде; оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала	5 910

6. Условные активы и обязательства

У общества имеются условные обязательства, связанные с возможным несением дополнительных расходов по гарантийным обязательствам, оценочное значение которого не поддается определению. Уменьшение экономических выгод общества вследствие условных обязательств является маловероятным.

В течение отчетного периода обществом создавались резервы на выплату отпусков, по сомнительным долгам, по расходам на гарантийный ремонт в соответствии с требованиями учетной политики.

7. События после отчетной даты

События после отчетной даты и условные факты хозяйственной деятельности, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

Генеральный директор

«16» марта 2026 года



(подпись)

Зарипов Р.Ф.

(расшифровка подписи)