ПОЯСНЕНИЯ

К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ

И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

ООО СЗ «КАПИТАН»

ЗА 2025 ГОД

ООО "СЗ "КАПИТАН"

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик КАПИТАН"
Дата государственной регистрации экономического субъекта	19.07.2023 года
Сокращенное наименование	ООО "СЗ "КАПИТАН"
ИНН	6633030420
КПП	665801001
ОГРН	1236600044449
Юридический адрес	620105, Свердловская область, г.о. город Екатеринбург, г Екатеринбург, пр-кт Академика Сахарова, д. 75, помещ. 168
Директор	Карпов Максим Михайлович
Налогообложение	УСН, Без НДС

Расчетный счет	
Номер счета	40702810500790020272
Банк	АО "Банк ДОМ.РФ"
БИК	044525266
Корр. счет	30101810345250000266

Информация об исполнительных и контрольных органах

Функции единоличного исполнительного органы исполняли:

В отчетном периоде, а также после завершения отчетного периода и до даты составления годовой бухгалтерской отчетности:

Карпов Максим Михайлович, Генеральный директор - по настоящее время.

Ревизионная комиссия в Обществе не избирается.
Уставный капитал составляет 10 000,00 руб. (Десять тысяч руб.).

Участники - физические лица:

ФИО	ИНН	Доля в УК, %	Статус
Карпов Максим Михайлович	665403962903	70	конечный бенефициар
Манаев Александр Александрович	720507334997	30	конечный бенефициар

Согласие на обработку персональных данных получено.

Основные виды деятельности Общества:

Строительство жилых и нежилых зданий.

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего 2025 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Дочерние и зависимые общества

Дочерних и зависимых обществ нет.

Филиалы, представительства, другие обособленные подразделения

Общество не имеет филиалов и представительств.

Лицензии на осуществление вида деятельности отсутствует.

В 2025 году продолжено строительство многоквартирного дома по адресу г. Екатеринбург, ул. Академика Парина, проект Академический.

В проекте 779 квартир:

Студии -137 шт.

Однокомнатные - 313 шт.,

Двухкомнатные – 286 шт.,

Трёхкомнатные – 43 шт.

Нежилые помещения – 181 шт.

Общая жилая площадь составляет 38945 квадратных метров.

Максимальная этажность — 26 этажей.

Завершение строительства запланировано на 30 сентября 2026 года.

Выдача ключей – это до 19.02.2027 года.

Для реализации проекта получено проектное финансирование от АО Банк Дом.РФ.

В 2025 году также продолжено строительство паркинга по адресу г. Екатеринбург, ул. Академика Парина, проект Академический.

В проекте 307 машин мест и12 нежилых помещений.

Максимальная этажность — 5 этажей.

Завершение строительства запланировано на 30 сентября 2026 года.

Выдача ключей – это до 19.02.2027 года.

Для реализации проекта получено проектное финансирование от АО Банк Дом.РФ.

Также в 2025 году получено разрешение на строительство двух объектов в проекте Академический 2 по адресу: г. Екатеринбург, ул. Академика Ландау.

Проект состоит из одного многоэтажного дома и отдельно стоящего паркинга.

Многоквартирный дом:

В проекте 684 квартиры:

Студии -106 шт.

Однокомнатные - 400 шт.,

Двухкомнатные – 178 шт.,

Нежилые помещения – 213 шт.

Завершение строительства запланировано на 31 декабря 2027 года.

Выдача ключей – это до 30.06.2028 года.

Для реализации проекта получено проектное финансирование от АО Банк Дом.РФ.

Наземный паркинг:

В проекте 445 машин мест и14 нежилых помещений.

Максимальная этажность — 9 этажей.

Завершение строительства запланировано на 31 декабря 2027 года.

Выдача ключей – это до 30.06.2028 года.

Для реализации проекта получено проектное финансирование от АО Банк Дом.РФ.

Информация о численности персонала

Среднесписочная численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2025 г. составляет 1 человек (31 декабря 2024 г. – 1 человек).

Организация ведения бухгалтерского учета

Ведение бухгалтерского учета и хранение документов бухгалтерского учета организуются Генеральным директором.

Бухгалтерский учёт в Обществе ведётся Генеральным директором.

Аудитором Общества выбрана аудиторская организация ООО «Аудиторская фирма «Гарант».

II. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

2.1. ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, федеральными и отраслевыми стандартами по бухгалтерскому учету.

Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения).

Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности. Существенной признается сумма, которая превышает 5 % от величины актива Бухгалтерского баланса (форма № 1), составленного на последний отчетный период.

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Руководство Общества рассчитывает продолжать осуществлять деятельность Общества в обозримом будущем.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

- допущение имущественной обособленности,
- допущение непрерывности деятельности,
- допущение последовательности применения учетной политики,
- допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Бухгалтерский баланс

В Бухгалтерском балансе показатели при их наличии отражаются по статьям (подстатьям) баланса согласно инструкции о порядке заполнения типовых форм годовой бухгалтерской отчетности, утв. Приказом Минфина от 19.10.1995г. №115.

В бухгалтерском балансе суммы авансов, перечисленных поставщикам и подрядчикам, а также суммы авансов, полученных от заказчиков и покупателей, отражаются с учетом НДС, т.к. применяется упрощённая система налогообложения.

Отчет о движении денежных средств

Общество отражает в составе денежных средств и денежных эквивалентов следующие виды активов:

- остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах;
- денежные переводы в пути на отчетную дату;
- высоколиквидные финансовые вложения, которые подвержены незначительному риску изменения стоимости и могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств.

К таким вложениям общество, в частности, относит банковские депозиты на срок до трех месяцев.

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам (подрядчикам) общество отражает с НДС, т.к. не является плательщиком НДС.

Оплата налоговых платежей, платежей на обязательное социальное страхование, включается Обществом в движение денежных средств по текущей деятельности.

В отчете о движении денежных средств, суммы денежных средств, направленные на оплату товаров, работ, услуг показываются за минусом возвратов денежных средств от поставщиков, суммы поступлений от продажи продукции, товаров, работ, услуг показываются за минусом возвратов денежных средств, осуществленных в адрес покупателей.

Для целей составления отчета о движении денежных средств, существенным признается денежный поток, составляющий 10% от соответствующего раздела Отчета о движении денежных средств.

2.2. ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

2.2.1 ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ В 2025 ГОДУ

В 2025 году Общество внесло изменения в учетную политику в связи с вступлением в силу с 1 января 2025 г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», а также с 01.04.2025 года в связи с вступлением в силу ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

Начало применения ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» и ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

С учетом принципа рациональности ведения бухгалтерского учета (п.6 ПБУ 1/2008), условий хозяйствования и величины Общества, а также исходя из соотношения затрат на формирование информации о конкретном объекте бухгалтерского учета и полезности (ценности) этой информации, Обществом принято решение не применять досрочно правила учета, установленные ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» и порядок формирования отчетности, установленный ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Общество начнет применение ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» с 01.04.2025 года. Последствия изменения учетной политики в денежном выражении при переходе на нормы ФСБУ 28/2023 оценить надежно не представляется возможным, поскольку они связаны с будущей оценкой выявленных результатов инвентаризации по итогам 2025 года.

Общество начнет применение ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год. Последствия изменения учетной политики будут выражаться в изменении порядка раскрытия информации в отчетности в соответствии с нормами стандарта (перечня и содержания показателей отчетности, их классификации и расположения). Оценка в денежном выражении последствий изменений учетной политики не приводится, поскольку изменение учетной политики в части раскрытия информации в отчетности не приведет к изменению финансового положения или финансовых результатов Общества.

В целях обеспечения сопоставимости показателей предыдущих отчетных периодов с показателями, отраженными в отчетности за 2025 год, Общество провело необходимые процедуры по приведению действующих до 2025 года форм отчетности в актуальный формат. Существенная информация об изменении порядка раскрытия информации раскрыта в пояснениях к отчетности за 2025 год.

2.3. КРАТКОСРОЧНЫЕ И ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

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

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, прочая дебиторская задолженность, связанная с обычным операционным циклом, независимо от срока ее погашения, признается оборотным активом.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам за товары, работы, услуги, авансы и предварительная оплата, полученные от покупателей и заказчиков, обязательства, связанные с оплатой труда работников, представляются в бухгалтерском балансе в составе краткосрочных обязательств, когда они связаны с обычным операционным циклом независимо от срока погашения обязательств. Аналогично признаются обязательства, подлежащие погашению в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, или обязательства, по которым отсутствует безусловное право на отсрочку погашения обязательства не менее чем на двенадцать месяцев после отчетной даты (в частности, заемные средства, кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками, связанная с приобретением (созданием) внеоборотных активов). Иные обязательства представляются в бухгалтерском балансе как долгосрочные.

Долгосрочная дебиторская задолженность, не связанная с обычным операционным циклом, отражается по группе статей «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса.

Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по капитальному строительству, поставщикам объектов основных средств независимо от срока их погашения отражаются отдельной статьей в группе статей «Основные средства» бухгалтерского баланса.

Часть долгосрочного обязательства, подлежащая погашению в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, а также обязательство, которое должно было быть погашено в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, но в отношении которого в период между отчетной датой и датой составления бухгалтерской отчетности заключено соглашение о реструктуризации долга между экономическим субъектом и кредитором на период, превышающий двенадцать месяцев после отчетной даты, представляются в бухгалтерском балансе как краткосрочные обязательства.

В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации единым налоговым счетом признается форма учета налоговыми органами денежного выражения совокупной обязанности, а также денежных средств, перечисленных и (или) признаваемых в качестве единого налогового платежа. Сальдо единого налогового счета представляет собой разницу между этими двумя составляющими счета.

Исходя из этого, в бухгалтерском балансе Общество отражает общую свернутую сумму задолженности (переплаты) по всем налогам, сборам и иным обязательным платежам, расчеты по которым осуществляются через единый налоговый счет в составе дебиторской или кредиторской задолженности.

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

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

2.4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Учет нематериальных активов (НМА) ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022.

Организация приняла решение не устанавливать лимит стоимости активов для целей признания их в составе НМА.

Для целей бухгалтерского учета Общество выделяет следующие виды нематериальных активов:

- программы для электронных вычислительных машин (программы ЭВМ);
- базы данных;
- изобретения;
- лицензии и разрешения.

При признании в бухгалтерском учете объект нематериальных активов оценивается по первоначальной стоимости.

Все группы объектов нематериальных активов после признания в бухгалтерском учете учитываются по первоначальной стоимости.

Переоценка нематериальных активов не проводится.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (элементы амортизации) объекта нематериальных активов определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

Группа НМА	**Сроки полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс**
программы для электронных вычислительных машин (программы ЭВМ);	1-3
базы данных	2-4
изобретения	2-5
лицензии и разрешения	1-2
Прочие	2-4

Начисление амортизации объекта нематериальных активов с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете, прекращается с момента его списания с бухгалтерского учета

Начисление амортизации для всех групп объектов нематериальных активов производится линейным способом.

Вопрос обесценения Капитальных вложений в НМА и НМА см. в разделе 2.9. «Обесценение активов».

2.5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Основные средства отражаются по стоимости приобретения или строительства, не включая затраты на текущее обслуживание, за вычетом накопленной амортизации и накопленного обесценения.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Объекты стоимостью не более 100 000 (Ста тысяч) рублей за единицу признаются расходами периода, в котором они понесены.

Принятые Обществом сроки полезного использования по группам основных средств определяются в соответствии с классификацией основных средств, утвержденной Постановлением Правительства от 01.01.2002 № 1.

Срок полезного использования зависит от намерений руководства в отношении актива и может быть меньше, чем срок его экономической службы. В таком случае, как правило, определяется ликвидационная стоимость объекта основного средства.

Ликвидационная стоимость объекта основного средства признается равной «0» если:

- Общество не ожидает поступлений от выбытия объекта по окончании срока полезного использования, в том числе от продажи извлеченных из него материальных ценностей;
- ожидаемая к поступлению сумма не может быть определена (например, в связи с большим сроком полезного использования);
- ожидаемая сумма поступлений не является существенной

Ожидаемая сумма не является существенной, если она составляет менее 20% от стоимости основного средства.

Ликвидационная стоимость, сроки полезного использования и методы начисления амортизации активов анализируются, как минимум, ежегодно и при необходимости корректируются.

Амортизация по всем группам основных средств начисляется линейным способом.

Начисление амортизации объекта 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.

По вопросу обесценения основных средств и капитальных вложений в них см. раздел 2.6. «Обесценение активов».

2.6. ОБЕСЦЕНЕНИЕ АКТИВОВ

Организация проводит проверку нематериальных активов, основных средств и капитальных вложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов» ежегодно на 31 декабря.

2.7. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение. По долговым ценным бумагам, разницы между суммой фактических затрат на приобретение и номинальной стоимостью этих ценных бумаг, включается в прочие доходы и расходы равномерно в течение срока их обращения.

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их первоначальной стоимости, включая долговые ценные бумаги и предоставленные займы, организация не составляет расчет их оценки по дисконтированной стоимости.

Ежегодно, перед составлением годовой отчетности, производится проверка финансовых вложений на их обесценение. При наличии признаков устойчивого существенного снижение стоимости финансовых вложений, организация образует резерв

под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений, общая сумма которого относится на прочие расходы. Расчетная стоимость таких финансовых активов определяется на основании доступной Обществу информации.

Если по результатам проверки на обесценение выяснилось, что стоимость ранее обесцененных финансовых вложений возросла, а также в случае их выбытия, ранее созданный резерв нужно восстановить.

При выбытии финансовых вложений в ценные бумаги, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, они оцениваются способом средней первоначальной стоимости данного вида ценных бумаг.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

2.8. ЗАПАСЫ

2.8.1. МАТЕРИАЛЫ

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются: непосредственно на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов.

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

В соответствии с п. 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы» запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

В отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, Общество не применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы». При этом такие затраты признаются расходами периода, в котором были понесены.

Объекты недвижимого имущества, находящиеся в процессе создания для продажи в ходе обычной деятельности организации, учитываются в составе запасов.

В соответствии с п. 9 ФСБУ 5/2019 «Запасы», запасы признаются по фактической себестоимости.

При отпуске запасов в производство и ином их выбытии по каждому виду запасов их оценка производится по средней себестоимости.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

2.8.2. НЕЗАВЕРШЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО И ГОТОВАЯ ПРОДУКЦИЯ

Незавершенное производство оценивается по фактической себестоимости без учета управленческих расходов. Управленческие расходы учитываются на счете 97.33.3 и будут списаны при определении финансового результата при вводе объекта в эксплуатацию.

Незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактически произведенным затратам.

2.8.3. РЕЗЕРВЫ ПОД ОБЕСЦЕНЕНИЕ ЗАПАСОВ

В соответствии с п. 28 ФСБУ 5/2019 «Запасы», на конец отчетного года запасы отражаются в бухгалтерском балансе по наименьшей из следующих величин:

- фактическая себестоимость запасов;
- чистая стоимость продажи запасов.

В соответствии с п. 30 ФСБУ 5/2019 «Запасы» превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов.

В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение.

Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде при признании выручки от продажи запасов.

Резерв под обесценение материалов, готовой продукции создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов).

Организация создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на каждую отчетную дату.

Балансовой стоимостью запасов является их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

Создание резерва под обесценение запасов отражается в составе расходов по обычным видам деятельности. Если последующее восстановление резерва оказывает существенное влияние на показатели расходов по обычным видам деятельности в отчете о финансовых результатах, в бухгалтерской отчетности раскрываются суммы созданного и восстановленного резерва и порядок их отражения.

Если чистая стоимость продажи запасов, по которым ранее был создан резерв под обесценение, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в уменьшение себестоимости реализации запасов текущего периода.

2.9. УЧЕТ ДОЛГОСРОЧНЫХ АКТИВОВ К ПРОДАЖЕ

Объект основных средств или других внеоборотных активов (за исключением финансовых вложений), использование которого прекращено в связи с принятием решения о его продаже принимается к учету в качестве оборотных активов на дату принятия руководством соответствующего решения. Долгосрочные активы к продаже учитываются в составе оборотных активов обособленно от других активов.

На конец отчетного периода в бухгалтерском учете долгосрочные активы к продаже оцениваются по наименьшей из двух величин:

- по стоимости принятия долгосрочного актива к продаже к учету;
- чистой стоимости продажи.

Чистой стоимостью продажи долгосрочного актива к продаже будет признаваться предполагаемая цена его реализации, за вычетом предполагаемых затрат на продажу.

В случае снижения стоимости долгосрочного актива к продаже на конец отчетного периода в бухгалтерском учете создается резерв под снижение стоимости этого актива. Если в конце следующего отчетного периода выявляется дальнейшее снижение стоимости, то сумма резерва увеличивается на соответствующую величину. Если выявляется повышение стоимости этого актива, то сумма резерва уменьшается. Создание, доначисление и уменьшение резерва изменяют расходы (доходы) периода, в котором совершаются эти операции.

Прибыль (убыток), связанная с долгосрочными активами к продаже (в том числе создание и изменение величины резерва под снижение стоимости, результат продажи), отражается в отчете о финансовых результатах включается в статью отчета о финансовых результатах: «Прочие расходы», «Прочие доходы».

2.10. ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ЗАКАЗЧИКОВ

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

При продаже продукции на условиях коммерческого кредита, предоставляемого в виде отсрочки оплаты, дебиторская задолженность принимается к бухгалтерскому учету с включением в нее суммы процентов за предоставленную отсрочку, если эта сумма была определимой на момент признания задолженности. В ином случае сумма процентов относится на выручку от продажи в момент получения оплаты.

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

Задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями или иными способами, показывается за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой оценку Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов относятся на увеличение прочих расходов.

2.11. УСТАВНЫЙ, ДОБАВОЧНЫЙ И РЕЗЕРВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал отражается в сумме номинальной стоимости долей, принадлежащих участникам.

Резервный капитал не создается.

Добавочный капитал не сформирован.

2.12. ПРИЗНАНИЕ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением (п. 6 ПБУ 9/99).

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

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

Выручка от продажи товаров, продукции, выполненных работ и оказанных услуг признается по мере отгрузки товаров, продукции покупателям (или по мере передачи результатов выполненных работ, оказанных услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражается в отчетности в полной сумме, т.к. Общество не является плательщиком НДС.

Общество признает доходами от обычных видов деятельности доходы, полученные в

виде экономии услуг застройщика, определяемой на дату каждого акта приема-передачи объекта строительства в рамках договора долевого участия.

Доходы от предоставления за плату во временное пользование (временное владение и пользование) своих активов, и (или) прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности и (или) от участия в уставных капиталах других организаций отражаются в составе прочих доходов.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности.

Расходы предприятия подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности (расходами по обычным видам деятельности являются расходы предприятия, связанные с осуществлением уставной деятельности, то есть расходы, связанные с выполнением работ (оказанием услуг);
- прочие расходы.

Расходами по обычным видам деятельности Общества являются затраты, связанные со строительством объектов недвижимости с целью их последующей продажи или передачи инвесторам.

К ним относятся:

- Прямые расходы (счет 20.33): Стоимость строительно-монтажных работ (СМР), материалов, проектных и изыскательских работ, расходы на приобретение прав на земельные участки, а также прочие капитальные затраты, предусмотренные сметой.
- Затраты на содержание застройщика (счет 97.33.3): Расходы на оплату труда персонала, содержание офиса, амортизация ОС, используемых для управления строительством.
- Коммерческие расходы (счет 97.33): Расходы, связанные с продажей объектов (реклама, услуги риелторов).

Если Общество строит один объект, то все затраты, аккумулированные на счете 97.33, в полной сумме списываются в дебет 20.33 в момент ввода объекта в эксплуатацию.

Если Общество строит более одного объекта, тогда расходы, учтенные на счете 97.33.3, списываются в дебет 20.33 пропорционально прямым затратам каждого объекта, определяемым на дату ввода в эксплуатацию каждого из этих объектов.

Расходы, учтенные на счете 20.33, формируют себестоимость и при признании выручки списываются в дебет счета 90.02 "Себестоимость продаж"».

Для определения финансового результата по каждому готовому объекту (квартира, паркинг, кладовка и пр.) накопленная сумма расходов по дебету 20.33 распределяется пропорционально доле площади каждого объекта в общей сумме построенных объектов.

Расходы в виде процентов по кредитам и займам, полученным на строительство объектов, признаются расходами по обычным видам деятельности и включаются в стоимость объекта строительства и отражаются по дебету 20.33.

Расходы на оплату комиссий банка за раскрытие лимитов, кредитных линий и иные аналогичные платежи также признаются расходами по обычным видам деятельности и учитываются в стоимости строительства по дебету счета 20.33.

Расходы в виде процентов по долговым обязательствам, полученным на цели, не связанные со строительство, включаются в состав прочих расходов на конец каждого отчетного периода (месяца).

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

2.13. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Общество формирует и отражает в отчетности следующие оценочные обязательства:

- резерв на оплату отпусков.
- резерв по сомнительным долгам.

Ввиду отсутствия расходов на оплату труда в 2025 году, резерв на оплату отпусков не формируется.

По состоянию на 31.12.2025 года, а таже на дату формирования отчетности, сомнительная задолженность отсутствует, в связи с чем резерв по сомнительным долгам не сформирован.

2.14. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Существенным событием признается:

- событие, без знания о котором пользователям бухгалтерской отчетности невозможна достоверная оценка финансового состояния движения денежных средств или результатов деятельности Общества;
- сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет более 20 %.

Существенных событий после отчетной даты не происходило.

III. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

На балансе по состоянию на 31.12.2025 года учтенные объекты НМА отсутствуют.

3.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Состав и структура основных средств, учтенных на балансе по состоянию на 31.12.2025, приведены в приложении №4 к бухгалтерскому балансу.

3.3. ЗАПАСЫ

Состав и структура, а также движение запасов за 2025 год, учтенных на балансе, приведены в приложении 6 к бухгалтерскому балансу.
В частности, в составе запасов отражены материалы в сумме 8138 тыс. руб.
Запасы, переданные в залог, отсутствуют.
Также в составе запасов отражены суммы незавершенного строительства инвестиционных объектов в размере 4 049 786 тыс. руб. и затраты на содержание заказчика-застройщика в сумме 397 791 тыс. руб.

3.4. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

Остаток денежных средств по состоянию на 31.12.2025 г. Составил 7 тыс. руб.

3.5. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Структура и движение дебиторской задолженности за отчетный период представлены в приложении к бухгалтерскому балансу №7.

В составе дебиторской задолженности на 31.12.2025 просроченная задолженность отсутствует.

Всего учтено в составе дебиторской задолженности 3 277 889 тыс., руб., в том числе:
Авансы, выданные поставщикам – 849 237 тыс. руб.,
Кроме того, в составе дебиторской задолженности отражены суммы задолженности дольщиков по заключенным договорам долевого участия.
Сумма указанных обязательств по состоянию на 31.12.2025 года составила 2 409 492 тыс. руб.
В то же время в пассиве баланса аналогичная сумма отражена по строкам:
1450 «Прочие долгосрочные обязательства» - долгосрочная часть целевого финансирование капитального строительства в сумме 2 403 142 тыс. руб.
1520 «Кредиторская задолженность» - краткосрочная часть целевого финансирования в сумме 6350 тыс. руб.
Сомнительная задолженность на 31.12.2025 отсутствует.

3.6. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Финансовые вложения за 2025 год отсутствуют.

3.7. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Структура и движение кредиторской представлены в приложении к бухгалтерскому балансу №8 «Обязательства».

Кредиторская задолженность составляет 544 225 тыс. руб., в т.ч. поставщикам и подрядчикам 303 075 тыс. руб.
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами – 234 444 тыс. руб.

3.8. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

Структура и движение кредиторской задолженности по кредитам и займам представлена в приложении №8 к балансу.

Общая сумма долгосрочных кредитов на 31.12.2025 составляет: 3 970 301 тыс. руб., в т.ч. Банк ДОМ.РФ – 100%.

Общая сумма долгосрочных займов на 31.12.2025 года составляет 117 730 тыс. руб., в том числе Карпов Максим Михайлович – 100%

Начисленные проценты по долгосрочным кредитам и займам составили 666 451 тыс. руб.

Общая сумма займов – 39 198 тыс. руб., начисленные проценты по краткосрочным займам составили 842 тыс. руб.

3.9. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО АРЕНДЕ

Общество не определяло право пользования активом и обязательства по договорам аренды, срок аренды по которым не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды.

3.10. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

В отчетном году Общество государственную помощь в виде субвенций, субсидий, бюджетных кредитов, отсрочек и рассрочек по уплате налогов, платежей и других обязательств не получало.

3.11. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В 2025 году в составе доходов и расходов по обычным видам детальности отражены доходы от оказания услуг технического заказчика в адрес застройщиков группы.

3.12. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В составе прочих доходов и расходов организации за 2025 год учтены:

В составе прочих расходов отражены расходы на уплату процентов по займам.

3.13. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Тыс. руб.

Наименование связанной стороны	**Задолженность на 01.01.2025**		**Начислено/погашено**		**Задолженность на 31.12.2025**	
ГК ТОЛК	**151 502**		**1 869 051**	**1 948 136**	**72 418**	
КАРПОВ МАКСИМ МИХАЙЛОВИЧ ИП	**Участник с долей в уставном капитале 70%**					
		17 120	39 471	158 487		136 136
147 от 04.08.2023		22 818	39 471	56 693		40 040
№ 5-ф от 18.04.2024 ДЗ		9 390		10 691		20 081
№10-Ф от 21.07.2025 договор беспроцентного займа				49 950		49 950
№12-Ф от 20.08.2025 договор беспроцентного займа				41 153		41 153

б/н от 13.11.2023	7 500				7 500	
Договор №3 от 17.11.2023		2 287				2 287
Договор перевода долга №2010 от 16.10.2023	9 875				9 875	
Манаев Александр Александрович ИП	**Участник с долей в уставном капитале 30%**					
		2 000	124 977	130 084		7 107
1.3 от 01.11.2025 Договор на оказание услуг 2-ая			9 000	9 000		
№01А от 01.03.2024			54 267	54 828		561
№03А от 01.02.2025			2 110	2 110		
№1.2 от 01.10.2025			9 600	9 600		
№1/2024 от 20.02.2024		2 000	50 000	48 000		
б/н от 09.12.2025				6 546		6 546
СЗ ТОЛК ООО			7 713	7 213	500	
02/2025 от 27.01.2025 Договор на выполнение функций технического заказчиеа			2 313	1 813	500	
№ 1-КУ от 22.09.2025			5 400	5 400		
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТОЛК. ЗАПАД ООО	**лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа, Участник Общества**					
		11 023		1 300		12 323
Распорядительное письмо №б/н от 19.09.2024				1 300		1 300
Соглашение о задатке от 15.07.2024		11 023				11 023
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТОЛК. УРАЛ ООО	**лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа, Участник Общества**					
			400		400	
Договор на выполнение функций технического заказчика б/н от 13.12.2024			400		400	
ТОС ООО	**лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа, Участник Общества**					
	182 674		1 589 402	1 550 897	221 179	

01/2024 от 20.05.2024	179 493		1 541 346	1 514 330	206 509	
02/2024 от 20.05.2024 договор генерального подряда	3 181		46 891	35 402	14 671	
без договора			1 165	1 165		
ТОС ООО (Тюмень)	**лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа, Участник Общества**					
		1 028	107 088	100 155	5 905	
1-К от 01.08.2024 об оказании комплекса услуг		1 028	82 772	83 372		1 628
1.А от 23.05.2024			12 766	5 714	7 052	
4-К от 01.10.2025 Договор об оказании комплекса услуг			11 550	11 050	500	
Соглашение о передаче прав и обязанностей от 09.10.2024				19		19

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались.

Списания дебиторской и кредиторской задолженности связанных сторон не было.

Доля участников общества находится в залоге у АО «Банк Дом.РФ» до полного выполнения обязательств по договорам возобновляемой кредитной линии.

3.14 ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Оценочные обязательства в связи с отсутствием соответствующих событий в отчетном периоде не формировались.

На момент подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество не имеет судебных разбирательств, оказывающих существенное влияние на отчетность.

Однако, по мнению руководства Общества, результаты этих процессов не окажут существенного влияния на финансовое положение Общества.

Денежные средства на счетах эскроу составили:
по состоянию на 31.12.2025г. - 1 897 552 тыс. руб.,
по состоянию на 31.12.2024г. - 562 910 тыс. руб.
Общая залоговая стоимость имущества, переданного в залог, составила:
по состоянию на 31.12.2025г. - 961 636 тыс. руб.,
по состоянию на 31.12.2024г. - 1 379 700 тыс. руб.

3.15. УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСВА

Условные активы и обязательства отсутствуют.

3.16. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

В соответствии с учетной политикой организации информация по сегментам в соответствии с требованиями ПБУ 12/2010 в бухгалтерской отчетности не раскрывается.

3.17. ПРЕКРАЩЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

В отчетном периоде Общество не прекращало отдельные виды деятельности. Основные средства и иные внеоборотные активы, использование которых прекращено в связи с решением об их продаже, отсутствуют.

3.18. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТИИ В СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В 2025 году Общество не участвовало в совместной деятельности.

3.19. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Руководством проведена оценка способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно, как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты. При этом, не установлены события (условия), которые могут вызвать сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

3.20 ИНФОРМАЦИЯ О ПОТЕНЦИАЛЬНО СУЩЕСТВЕННЫХ РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Деятельность Общества подвергает его следующим видам риска:

- Финансовые и кредитные риски;
- Валютный;
- Рыночный;
- Страновый;
- Экологический;
- Налоговый;
- Прочие.

Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Общества, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля за уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Общества.

Факты неприменения правил бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности отсутствуют.

ФИНАНСОВЫЕ И КРЕДИТНЫЕ РИСКИ

Кредитные и налоговые риски

Финансовые активы, по которым у Общества возникает потенциальный кредитный риск, представлены в основном дебиторской задолженностью по расчетам с покупателями.

Балансовая стоимость дебиторской задолженности за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки представляет собой максимальную сумму, подверженную кредитному риску.

У Общества нет существенной концентрации кредитного риска.

Денежные средства размещаются в банках, которые на момент размещения средств имеют минимальный риск дефолта.

Основным источником кредитных рисков являются контрагенты Общества, которым Общество продает услуги, товары, права на условиях отсрочки оплаты. Кроме того, кредитные риски несут в себе поставщики Общества. Значительный кредитный риск у компании возникает при взаимодействии с банками, с которыми компания проводит финансовые операции.

Риски обусловлены возможным дефолтом контрагентов или отказом от своих обязательств перед компанией по любым причинам. Возникающая в результате реализации данных рисков дебиторская задолженность контрагента влечет за собой финансовые потери для Общества.

Для управления кредитным риском по контрагентам используется ряд мероприятий, объединенных в систему (регулярные и стандартные процедуры), направленных на предотвращение реализации кредитного риска и минимизацию финансовых потерь при его реализации. Данные мероприятия включают в себя:

- регулярную оценку кредитного качества контрагентов (кредитные рейтинги и вероятности дефолтов);
- установление лимитов кредитного риска на банки и финансовые компании.

Риск изменения процентных ставок

Данный риск связан с изменением процентных ставок, которое может отрицательно сказаться на финансовых результатах Общества.

Общество не учитывает финансовые активы и финансовые обязательства с фиксированной ставкой процента как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

В данной связи прибыль и потоки денежных средств от текущей деятельности в основном не зависят от изменения процентных ставок.

Повышение процентных ставок может привести к увеличению процентных расходов Общества по долгу с переменной процентной ставкой, а в случае рефинансирования задолженности к увеличению процентных расходов в целом. Значительное увеличение суммы процентов, выплачиваемых Обществом, может негативно сказаться на бизнесе Общества, результатах ее деятельности, прибыльности и перспективах.

Невозможность привлечения долгового финансирования в связи с повышением процентной ставки может привести к невозможности приобретения земельных участков, необходимых для реализации новых проектов, что может оказать негативное влияние на бизнес Общества и помешать реализации его роста.

Повышение процентных ставок может негативно сказаться на объеме платежеспособного спроса на жилую недвижимость. При покупке жилой недвижимости покупателями активно используются заемные денежные средства, главным образом в виде ипотечных кредитов. Снижение доступности ипотечного кредитования для населения приведет к понижению платежеспособного спроса на объекты Общества, что также может оказать негативное влияние на бизнес Общества и помешать реализации его роста.

В случае неблагоприятного изменения процентных ставок Общество может рассмотреть осуществление гибкой политики рефинансирования, выбирая наиболее подходящие методы в зависимости от конкретных рыночных условий, контролировать уровень долговой нагрузки и сроки заимствования. Тем не менее, если Обществу не удастся привлечь долговое финансирование на приемлемых условиях, это может оказать неблагоприятное влияние на хозяйственную деятельность, финансовое положение, результаты деятельности Общества.

Общество отслеживает вероятность возникновения дефицита средств путем планирования своей текущей ликвидной позиции. Руководство Общества также анализирует сроки выплат по финансовым активам, прогнозирует денежные потоки от операционной деятельности и управляет риском ликвидности, поддерживая достаточные денежные потоки от операционной деятельности и управляет риском ликвидности, поддерживая достаточные суммы денежных средств на расчетных счетах и своевременно открывая кредитные линии.

ВАЛЮТНЫЕ РИСКИ

У Общества нет обязательств, номинированных в валюте, что не приводит к возникновению потенциального валютного риска.

РЫНОЧНЫЕ РИСКИ.

Хозяйственная деятельность и доходы Общества подвержены влиянию политических, правовых, финансовых и административных изменений, происходящих в Российской Федерации. Характер и частоту событий и явлений, связанных с этими рисками, равно как и их влияние на будущую деятельность и прибыль Общества, в настоящее время определить не представляется возможным.

При расчете некоторых важных для Общества оценочных значений и основных допущений руководство прогнозирует денежные потоки.

Прогнозирование денежных потоков в свою очередь основано на ряде допущений, а также учитывает исторический опыт и темпы роста в предшествующие периоды.

Руководство Общества полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для поддержки устойчивости и роста коммерческой деятельности Общества.

Вместе с тем ситуация экономической неопределенности может сохраниться в ближайшем будущем.

В результате волатильности российского и мировых финансовых рынков фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

Общество оценивает влияние текущих экономических и политических событий на деятельность Общества как ограниченное, принимая во внимание:

− отсутствие в текущем периоде изменений в способах и объемах использования производственных активов Общества;

− отсутствие прямого негативного воздействия на основную операционную деятельность Общества законодательных (регуляторных) изменений.

Управление рисками Общества осуществляется в рамках единой корпоративной системы и определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений, состоящий из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, контроля эффективности, планирования деятельности по управлению и мониторингу рисков, встроенный в общий процесс управления, направленный на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Общества и распространяющийся на все области его практической деятельности.

Информация о характеристике положения Общества в отрасли, в том числе тенденциях развития соответствующего сегмента рынка, степени адаптации Общества к условиям рынка, основных приоритетных направлениях деятельности Общества с описанием перспектив развития, а также ключевая информация о факторах риска, связанных с деятельностью Общества, приводится на официальном сайте Общества.

СТРАНОВЫЕ РИСКИ

Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, введенные против России некоторыми странами.

Руководство Общества предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

Риски, связанные с политической обстановкой в России, не являются существенными для Общества в связи с тем, что весь бизнес Общества связан с деятельностью на территории Российской Федерации.

Правовые риски связаны с несовершенством правовой системы, в частности, противоречивостью законодательства, отсутствием правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в процессе деятельности Общества.

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

ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ РИСКИ

Общество проводит периодическую оценку своих обязательств по охране окружающей среды в соответствии с законодательством об охране окружающей среды. Обязательства отражаются в бухгалтерской финансовой отчетности по мере выявления. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменений действующего законодательства, регулирования гражданских споров или изменений в нормативах, не могут быть оценены с достаточной точностью, признаются в качестве условных экологических оценочных обязательств. При существующей системе контроля руководство Общества считает, что в настоящий момент не имеется существенных обязательств, связанных с нанесением ущерба окружающей среде.

НАЛОГОВЫЕ РИСКИ

Законодательные и иные нормативные акты, оказывающие влияние на деятельность Общества, подвержены частым изменениям.

Эти изменения характеризуются недостаточно продуманными формулировками, различными интерпретациями и спорным применением, особенно в отношении налогов, которые подлежат проверке и исследованию со стороны налоговых органов, обладающими полномочиями накладывать штрафы и пени. В то время как Общество полагает, что оно начислило все налоговые обязательства на основе своей интерпретации налогового законодательства, описанные выше факты могут привести к налоговому риску для Общества.

Руководство продолжает отслеживать изменения, относящиеся к этим рискам, и регулярно производит оценку рисков и соответствующих обязательств, резервов и раскрываемой информации.

С целью исключения нарушений налогового законодательства в Обществе осуществляется регулярный мониторинг изменений в налоговом законодательстве, анализ судебной практики в области налогообложения, анализ заключаемых договоров на предмет исключения положений, учет которых может привести к ошибкам и неточностям при налогообложении соответствующих операций, регулярная независимая проверка используемого порядка налогообложения при проведении ежегодного аудита.

Изменение налоговой политики РФ, в т.ч. введение НДС для налогоплательщиков на УСН, существенным образом не повлияет на хозяйственную деятельность и экономические показатели Общества.

ПРОЧИЕ РИСКИ

Общество подвержено рискам, связанным с влиянием колебаний рыночных цен.

Источником ценового риска Общества служат расходы на строительные материалы.

Операционные риски возникают по причине недостатков внутренних процессов, ошибочных действий работников, конструктивно-производственных недостатков техники и оборудования, технических средств, также воздействий опасных факторов, связанных с внешними активными воздействиями.

3.21. ИНФОРМАЦИЯ О ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ ФАКТАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ИХ ПОСЛЕДСТВИЯХ

Чрезвычайных фактов в хозяйственной деятельности организации не происходило.

3.22. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

3.23. ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ОСНОВНОМУ УПРАВЛЕНЧЕСКОМУ ПЕРСОНАЛУ

Вознаграждения, начисленные основному управленческому персоналу Общества, в 2025-2024г.г. отсутствовали.

3.24. Корректировки и прочие изменения в учете, относящиеся к предыдущим периодам

В 2025 году произведена корректировка данных предшествующего отчетного периода в связи с исправлением ошибок прошлых лет.

В бухгалтерскую отчетность за отчетный период по сравнению с отчетностью за предыдущий отчетный период, Общество внесло корректировки (исправления), представленные ниже.

Бухгалтерский баланс

Наименование показателя	**Показатель на 31.12.2023 в отчетности за предыдущий год**	**Скорректированный показатель на 31.12.2023 в настоящей отчетности**	**Показатель на 31.12.2024 в отчетности за предыдущий год**	**Скорректированный показатель на 31.12.2024 в настоящей отчетности**	**Сумма корректировки**	**Причина корректировки**
Основные средства	380645	0	385374	4729	-380645	Реклассификация актива
Итого по разделу 1	**392539**	**11894**	**385374**	**4729**	**-380645**	Реклассификация актива
Запасы	28588	409233	1 649 642	1 649 632	-10	Реклассификация актива
Сырье и материалы			0	14 569	+14569	Реклассификация актива
Незавершенное производство	28291	408936	0	1 512 889	+1 512 889	Реклассификация актива
Расходы на содержание заказчика-застройщика			0	122 174	+122 174	Реклассификация актива
Дебиторская задолженность			1 376 939	1 376 701	-238	Сальдо ЕНС показано свернуто (в 2024 году отражено развернуто)
Расчеты с поставщиками и подрядчиками				378 057	+378 057	Реклассификация актива
Расчеты с подотчетными лицами				370	+370	Реклассификация актива
Расчеты с разными дебиторами				17 515	+17515	Реклассификация актива
Расходы будущих периодов				2 281	+2281	Реклассификация актива

Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на целевое финансирование				978 478	+978 478	Реклассификация актива
Прочие оборотные активы			**11**	21	+10	Реклассификация актива
Итого по разделу 2	**62751**	**443396**	**3 026 597**	3 026 359	-237	Сальдо ЕНС показано свернуто (в 2024 году отражено развернуто)
БАЛАНС	**455290**	**455290**	**3 031 326**	3 031 088	-236	Сальдо ЕНС показано свернуто (в 2024 году отражено развернуто)
Заемные средства			**1 802 126**	2 012 450	+210 324	Реклассификация актива
Долгосрочные кредиты			0	1 769 918	+1 769 918	Реклассификация актива
Долгосрочные займы			0	+32 208	+32 208	Реклассификация актива
Проценты по займам и кредитам			0	+210 324	+210 324	Реклассификация актива
Прочие долгосрочные обязательства			0	+978 478	+978 478	Реклассификация актива
Долгосрочная часть целевого финансирование капитального строительства			0	+978 478	+978 478	Реклассификация актива
Итог по разделу 4			1 802 126	2 990 928	+ 1 188 802	Реклассификация актива
Заемные средства			210 324	0	-210 324	Реклассификация актива

Кредиторская задолженность			43 187	42 949	-236	Сальдо ЕНС показано свернуто (в 2024 году отражено развернуто)
Расчеты с поставщиками и подрядчиками			0	29 576	+29 576	Реклассификация актива
Расчеты по налогам и сборам			0	64	+64	Реклассификация актива
Расчеты с разными кредиторами				13 309	+13309	Реклассификация актива
Доходы будущих периодов			978 478	0	-978 478	Реклассификация актива
Итого по разделу 5			**1 231 989**	42 949	-1 189 038	Реклассификация актива
Баланс			**3 031 326**	3 031 088	-236	Сальдо ЕНС показано свернуто (в 2024 году отражено развернуто)

Реклассификация активов произведена по причине добавления строк в отчетность, за счет сворачивания развернутого ранее сальдо ЕНС.

3.24. ЧИСТЫЕ АКТИВЫ

Чистые активы Общества составляют:

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Чистые активы (тыс. руб.)	(3 444)	(2 789)	(2 789)

Факторы, приведшие к тому, что стоимость чистых активов общества оказалась меньше его уставного капитала:

- организацией за период с 01.01.2025г. по 31.12.2025г. получен убыток 3 444 тыс. руб. в связи с ведением деятельности в рамках договоров участия в долевом строительстве.

Перечень мер по приведению стоимости чистых активов общества в соответствие с размером его уставного капитала:

- передача объекта дольщику в соответствии с договорами участия в долевом строительстве;
- получение разрешений на строительство новых объектов и впоследствии передача построенных объектов дольщикам в рамках договоров участия в долевом строительстве.

Генеральный директор **Карпов М.М.**

10 марта 2026 года

