

#### 4. Основные средства

##### 4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	-	-	1 144	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 144	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	3а 2025 г.	-	-	1 144	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 144	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

##### 4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	Изменения за период				На конец периода			
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

##### 4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	1 144	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	1 144	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе: используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы	-	-	-
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются	-	-	-
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости	-	-	-

##### 4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

##### 4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

	На начало года	Изменения за период	На конец периода
--	----------------	---------------------	------------------



## 6. Запасы

### 6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период					На конец периода	
		фактическая себестоимость	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.	23 468	-	166 147	-	-	-	X	X	189 615	-
	За 2024 г.	6 282	-	17 216	(31)	-	-	X	X	23 468	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	20 257	-	-	-	(8 719)	-	11 538	-
	За 2024 г.	-	-	249	-	-	-	(249)	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	23 468	-	145 890	-	-	-	8 719	-	178 076	-
	За 2024 г.	6 282	-	16 968	(31)	-	-	249	-	23 468	-

### 6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

## 7. Дебиторская задолженность

### 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	19 804	-	-	-	-	-	-	19 804
	За 2024 г.	400	-	-	-	(400)	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	9 636	-	-	-	-	-	-	9 636
	За 2024 г.	400	-	-	-	(400)	-	-	-	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	10 140	-	-	-	-	-	-	10 140
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	27	-	-	-	-	-	-	27
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	19 804	-	-	-	-	X	19 804	-
	За 2024 г.	400	-	-	-	(400)	-	-	X	-	-

### 7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

## 8. Обязательства

### 8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	8 000	188 283	-	(5 700)	-	-	190 583
	За 2024 г.	842	7 158	-	-	-	-	8 000
в том числе:								
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	-	188 283	-	-	-	-	188 283
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные займы	За 2025 г.	8 000	-	-	(5 700)	-	-	2 300
	За 2024 г.	842	7 158	-	-	-	-	8 000
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	15 909	29 223	-	(15 559)	-	-	29 573
	За 2024 г.	6 015	9 893	-	-	-	-	15 909
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	15 557	26 441	-	(15 557)	-	-	26 441
	За 2024 г.	6 000	9 557	-	-	-	-	15 557
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	350	2 755	-	-	-	-	3 105
	За 2024 г.	15	334	-	-	-	-	350
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	2	-	-	(2)	-	-	-
	За 2024 г.	-	2	-	-	-	-	2
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	27	-	-	-	-	27
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	23 909	217 506	-	(21 259)	-	X	220 156
	За 2024 г.	6 857	17 051	-	-	-	X	23 909

### 8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-

### 8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства -	За 2025 г.	-	34	-	-	34

всего	За 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	-	34	-	-	34
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

### 9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	215 887	-	-
в том числе:			
Договора долевого участия	215 887	-	-
Выданные - всего	-	-	-

**10. Расходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	8 719	249
Затраты на оплату труда	277	-
Отчисления на социальные нужды	84	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	145 236	17 006
Итого по элементам	154 316	17 255
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(154 271)	(17 216)
Итого расходы по обычным видам деятельности	44	39



## Пояснения к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

АО СЗ «Сокол тысячелетия» находится по адресу: г. Иркутск, ул. Пушкина, д. 11, помещение 119, зарегистрировано 21.07.2022г. Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 17 по Иркутской области Основным видом деятельности является деятельность заказчика-застройщика.

В организации по совместительству числится 1 (Один) человек.

Уставной капитал Общества составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей.

Общество филиалов (обособленных подразделений) не имеет.

Единоличный исполнительный орган – генеральный директор.

Передвижение товаров через зону таможенного контроля не осуществлялось.

Государственной поддержки осуществляемой организацией деятельности, не получало.

Общество применяет основной режим налогообложения.

Реестр акционеров ведет Акционерное общество "Межрегиональный регистраторский центр" ИНН 1901003859

В соответствии с требованиями пункта 47 ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» бухгалтерской отчетности:

Количество размещенных акций, 1000 штук, в том числе оплаченных акционерами, собственных акций.

Номинальная стоимость акций 100 рублей;

Количество размещенных акций на:

- 01.01.2025 г. - 1000 штук

- 31.12.2025 г. - 1000 штук;

1 акция имеет 1 голос;

Акции, принадлежащие дочерним обществам или иным связанным сторонам, отсутствуют;

Акции, право на приобретение которых предоставляют опционы общества отсутствуют.

Базовая прибыль на акцию, а также величины базовой прибыли и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находящихся в обращении, используемые при ее расчете 27 рублей 10 копеек на 1 акцию.

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской отчетности, АО СЗ «Сокол тысячелетия» руководствовалось Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету

Бухгалтерская отчетность АО СЗ «Сокол тысячелетия» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Учетная политика разработана в соответствии с действующими законодательными актами, нормативными положениями, регулирующими ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации. в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008), утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 октября 2008 г. № 106н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 27 октября 2008 г., регистрационный № 12522)

Ответственность за достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества несет генеральный директор.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с применением лицензированного программного продукта «1С: Предприятие, 8.3».

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к отдельному показателю за отчетный период составляет не менее 5 (пяти) процентов.

### Ключевые положения учетной политики по разделам учета:

- Основные средства:

расчет амортизации по всем объектам определяется линейным способом; переоценка не проводится.

В 2025 году переоценка основных средств не производилась.

- Оценка при списании МПЗ:

осуществляется по ФИФО.

- Финансовый результат от текущей деятельности определяется:

- от реализации услуг заказчика-застройщика, формируется за счет экономии по договорам на участие в долевом строительстве. Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика (УЗЗ), определяется на Момент определения экономии или перерасхода денежных средств участников долевого строительства датой подписания акта приема-передачи не менее 50% завершенного объекта между Обществом и участником долевого строительства, но не позднее 3-х месяцев после даты выдачи «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» завершенного объекта между Обществом и участником долевого строительства. Экономия затрат при вводе объекта определяется после завершения строительства и передачи дольщикам части объекта недвижимости и рассчитывается в целом по группе объектов, указанных в документе «Разрешение на строительство», выданном отделом разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска.

- от реализации основных средств, материалов и прочего имущества.

- Признать все расходы по обычным займам прочими расходами. Расходы по целевым (инвестиционным) займам, кредитам на строительство отражают по мере их возникновения и накапливают по дебету счета 20 нарастающим итогом, включается в стоимость инвестиционного актива.

#### Расшифровка Прочих доходов и расходов Отчета о финансовых результатах за 2025г.:

Управленческие косвенные расходы (строка 2220) - 45 тыс. руб.

Получены проценты по депозитам (строка 2320)- 132 тыс. руб.

Прочие расходы (строка 2350) 14 тыс. руб.

- расходы на услуги банков 13 тыс. руб.

#### Оценочные обязательства и резервы:

- На 31.12.2025 года оценочное обязательство сформировано на резерв ежегодных отпусков в размере 34 тыс.руб..

- Резерв по сомнительным долгам в 2025 году не формировался в связи с отсутствием просроченной и ничем не обеспеченной задолженности.

- Резерв под снижение стоимости МПЗ в 2025 году в организации не создавался, так как запасы не имеют признаков обесценивания.

- Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался, так как признаки обесценения финансовых вложений отсутствуют.

#### Информация о связанных сторонах на 31.12.2025г.

Сделки с взаимозависимыми сторонами в отчетном периоде:

17.12.2025 года состоялась смена генерального директора, назначен Ведерников Севастьян Андреевич.

Выплаты генеральному директору не производились.

Для запуска строительства МКД в 2025г заключены процентные договора займа, проценты по таким сделкам для взаимозависимых лиц (ВЛ) соответствуют критериям п. 1.2 ст. 269 НК РФ.

Заключены:

Договор займа 21/02 от 21.02.2025, сумма займа на 31.12.2025г. 200 тыс.руб. Срок погашения до 01.04.2030г.

Договор займа 1/08 от 01.08.2025, сумма займа на 31.12.2025г. 2000 тыс.руб. Срок погашения до 01.04.2030г.

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

На 31.12.2025 г. АО СЗ «Сокол тысячелетия» не имеет просроченной задолженности перед федеральным бюджетом, бюджетами субъектов Российской Федерации, местными бюджетами и внебюджетными фондами;

не имеет просроченной задолженности перед работниками по выплате заработной платы;

не имеет просроченной кредиторской и дебиторской задолженности.

АО СЗ «Сокол тысячелетия» основной вид деятельности - деятельность заказчика-застройщика.

Другую деятельность не ведет.

В 2025 году получено разрешение на строительство «Многоквартирные дома с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Безбокова в Свердловском районе г. Иркутска» 38-36-36-2025 от 01.10.2025г.

В 2025 году началось строительство многоэтажного дома по полученному разрешению на строительство «Многоквартирные дома с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Безбокова в Свердловском районе г. Иркутска» 38-36-36-2025 от 01.10.2025г., где АО СЗ «Сокол тысячелетия» выступает в качестве застройщика. Данное строительство производится за счет заемных денежных средств и программы кредитования ПАО Сбербанк с использованием ЭСКРОУ счетов в ПАО Сбербанк.

Заключены:

Кредитное соглашение 180V01FZQOФЖНMF от 01.12.2025 со сроком погашения до 19.06.2029 г.

На 31.12.2025г. на ЭСКРОУ счетах с аккумулировано 215 887 тыс. рублей.

Строительство МКД носит длительный производственный цикл до 2028 года, включающий в себя значительные затраты. Планируемые сроки сдачи МКД - 4 квартал 2028 года.

Выручка за 2025 год отсутствует.

Выручка от оказания услуги заказчика-застройщика производится на момент окончания строительства объекта и ввода его в эксплуатацию.

#### Применение допущения способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно

Расчет чистых активов Общества представлены в таблице, тыс. р.:

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
Чистые активы	37	-18	-47
Величина уставного капитала, тыс. руб.	10	10	10
Разница	27	-28	-57

Соотношение чистых активов и величины уставного капитала соответствуют действующему законодательству и подтверждают способность общества продолжать свою деятельность непрерывно. Стоит учесть, что доход Общества формируется только после ввода Объекта в эксплуатацию (и прочие условия, описанные ранее). На данный момент строительство продолжается и финансовый результат будет известен позже.

#### Управление рисками и события после отчетной даты

Общество оценивает высокую ключевую ставку как средний финансовый риск в связи с тем, что целевая аудитория – это в основном инвесторы, которые приобретают недвижимость в Объекте временного проживания за собственные денежные средства для ведения бизнеса (офисы, СПА, спортзал, ресторан, кофейни и пр) или под сдачу в аренду. За 2025 год все помещения приобретены за собственные денежные средства. Риск в том, что такие инвесторы могут держать денежные средства на депозитах до момента снижения ключевой ставки (формируется отложенный спрос). Общество проводит маркетинговые акции, рассрочки на время строительства и использует ряд инструментов для продвижения: таргетированная и контекстная реклама, наружная реклама, размещение на сторонних Порталах.

#### Рост цен на стоимость материалов и работ учтено в Бюджете проекта.

Санкции влияние на финансово-хозяйственную деятельность не оказывают, Общество законтрактовала все работы и материалы для строительства Объекта на ближайшее время по разумным ценам. Дальнейшая контрактация будет осуществляться по мере необходимости, коммерческие предложения имеются.

Нестабильная внешнеполитическая обстановка оказывает влияние на деятельность Общества: высокая ставка кредитования, инфляция, нехватка рабочей силы, рост цен на работы и материалы, неопределенность, но это не является препятствием для окончания строительства (наличие кредитного финансирования, займов). Данная ситуация оказало влияние на рост кредиторской задолженности.

Тем не менее Общество ведет строительные работы согласно Графика работ, сроки выполнения работ соблюдаются.

#### Мероприятия, связанные с окружающей средой.

Вывоз мусора осуществляется либо подрядчиком самостоятельно при выполнении строительно-монтажных работ (прописано в Договоре) или силами Общества.

#### Информация по прекращаемой деятельности

Какие-либо операции по прекращению деятельности компании, как в целом, так и в какой-либо части, определенные положением ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности» за отчетный период, не имели места.

Условные обязательства и существенные события после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности организации, на момент подписания бухгалтерской отчетности отсутствуют.

Судебные разбирательства на отчетную дату отсутствуют.

Генеральный директор АО СЗ «Сокол тысячелетия»

Ведерников С. А.

19.03.2026