

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК
«КРАСНОСЕЛЬСКАЯ»**

Пояснения

**к бухгалтерскому балансу и отчету о
финансовых результатах**

за 2025 год

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ	3
2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	3
2.1 НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ	4
2.2 ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	5
2.3 УЧЕТ АРЕНДЫ.....	6
2.4 ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ.....	7
2.5 ЗАПАСЫ	8
2.6 НДС	9
2.7 ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	9
2.8 РЕЗЕРВ ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ	9
2.9 ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА И ЗАТРАТЫ ПО КРЕДИТАМ И ЗАЙМАМ	10
2.10 ОЦЕНОЧНЫЕ РЕЗЕРВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	10
2.11 ДОХОДЫ	10
2.12 ПРИМЕНЕНИЕ ПБУ 18/02	11
2.13 ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК В БУХГАЛТЕРСКОМ УЧЕТЕ И ОТЧЕТНОСТИ.....	11
2.14 ПОДХОДЫ К ФОРМИРОВАНИЮ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ	11
2.15 СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	12
3. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ.....	13
3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ	13
3.2 ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	13
3.3 ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ.....	13
3.4. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ	14
3.5 ЗАПАСЫ	14
3.6 НАЛОГ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ.....	14
3.7 ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	15
3.8 КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ.....	15
3.9 ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА	16
3.10 ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	16
3.11 ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	17
3.12 ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	17
3.13 ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.....	18
3.14 ПРОЦЕНТЫ К ПОЛУЧЕНИЮ.....	19
3.15 ПРОЦЕНТЫ К УПЛАТЕ	19
3.16 ПРОЧИЕ РАСХОДЫ	19
3.17 НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	20
3.18 ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	21
4. ПРИБЫЛИ И УБЫТКИ.....	21
5. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ.....	21
6. ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ УПРАВЛЕНЧЕСКОМУ ПЕРСОНАЛУ	23
7. ДОПУЩЕНИЕ НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	23
8. ИНФОРМАЦИЯ О СОБЫТИЯХ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	24
9. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА	24

1. Общие сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик Красносельская» (именуемое в дальнейшем по тексту Общество) зарегистрировано 15 июля 2014 года. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 17.04.2014г. (серия 77 №017399151), основной государственный регистрационный номер: 11477467441, ИНН 7708817280.

Общество осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Юридический адрес Общества: 107140, Москва г., 1-й Красносельский переулок, дом 15, строение 1

Идентификационный статистический код Общества ОКПО - 26473629

Код организационно-правовой формы (ОКОПФ) – 12300

Основной код вида экономической деятельности (ОКВЭД) – 71.12.2

Идентификационный налоговый номер (ИНН) - 7708817280

Код причины постановки на учет (КПП) - 770801001

Единоличным исполнительным органом Общества является Директор.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган Общества – Генеральный директор с 14.07.2021 по настоящее время.

Общество не имеет дочерних и зависимых обществ.

Среднесписочная численность сотрудников Общества за период с 01.01.2025г. по 31.12.2025г. составляет 1 человек.

Основной целью Общества является получение прибыли от предпринимательской деятельности. В соответствии с Уставом Общество в 2024г осуществляло единственный вид деятельности: деятельность Заказчика-застройщика в рамках 214-ФЗ от 30.12.2004г «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской федерации».

Общество является юридическим лицом с момента государственной регистрации в соответствии с процедурами, установленными законодательством Российской Федерации, приобретает гражданские права и обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных законодательством.

Участниками Общества является:

Состав участников	Резидент/нерезидент РФ	Доля в руб.	Доля в %
ООО «КАРСТАН»	Резидент	199 408 801,04	100

2. Основные принципы учетной политики

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской отчетности, Общество руководствуется нормами, установленными Федеральным законом от 06.12.2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России

от 29.07.1998 № 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету, федеральными стандартами по бухгалтерскому учету, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94н, Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», а также приказом «Об Учетной политике №1 от 30.12.2020г с 2022 года» с изменениями и дополнениями.

Общество ведет бухгалтерский учет и формирует бухгалтерскую отчетность исходя из действующих правил бухгалтерского учета и отчетности в соответствии с законодательством РФ.

Общество ведет бухгалтерский учет и формирует бухгалтерскую отчетность исходя из действующих правил бухгалтерского учета и отчетности в соответствии с законодательством РФ. Ответственность за организацию бухгалтерского учета в Обществе, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской (финансовой) отчетности несет Генеральный директор.

Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется на основе натуральных измерителей в денежном выражении путем сплошного, непрерывного, документального и взаимосвязанного их отражения.

Учетная политика Общества выработана на основании требований, предъявляемых к бухгалтерскому учету: полнота, достоверность, своевременность, осмотрительность, приоритет экономического содержания над юридической формой, непротиворечивость, рациональность.

Учетная политика основывается на следующих допущениях: допущение имущественной обособленности, допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности и допущение последовательности применения учетной политики, непрерывности деятельности.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности Общества показатель признается существенным, если его доля в статье отчетности превышает уровень существенности или показатель является существенным для определенного пользователя.

Уровень существенности для раскрытия его в отчетности устанавливается в размере 5% от соответствующей статьи отчетности. В данном случае показатель раскрывается в бухгалтерской отчетности Общества обособленно.

Организация квалифицирует отсутствие технической возможности удалить из форм бухгалтерской отчетности строки с отсутствующими показателями как обстоятельства, предусмотренной п.66 (б) ФСБУ 4/2023 как исключение из общего правила о неуказании в отчетности отсутствующей информации. Организация приводит в бухгалтерской отчетности строки с нулевыми значениями, проставляя по отсутствующим показателям (1105, 1110, 1130, 1140, 1150, 1160, 1190, 1210, 1215, 1215, 1260, 1320, 1340, 1360, 1430, 1450, 1510, 1530, 1550, 2110, 2120, 2100, 2210, 2220, 2310, 2340, 2410, 2420, 2460, 2510, 2520, 2530, 2900, 2910, 3110, 3120, 3211, 3212, 3227, 3230, 3216, 3240, 3210, 3220, 3312, 3327, 3330, 3316, 3340, 4111, 4112, 4113, 4114, 4211, 4212, 4214, 4219, 4220, 4221, 4222, 4223, 4224, 4229, 4312, 4313, 4314, 4319, 4321, 4322, 4329, 4490) нули/прочерки, если эти строки приводятся в формате ГИРБО.

2.1 Нематериальные активы

ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденный Приказом МФ РФ от 30.05.2022 №86н применяется с 01.01.2024 года.

Применяется упрощенный (альтернативный) порядок перехода на ФСБУ 14 (п. 52-56 ФСБУ 14).

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.

В целях контроля за наличием и движением таких активов их учет ведется на отдельном забалансовом счете (п. 7 ФСБУ 14/2022).

Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости (п. 15 ФСБУ 14/2022)

Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования (п. 30 ФСБУ 14/2022), а не от срока, на который заключен договор приобретения прав на НМА. Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания (п. 38 ФСБУ 14/2022)

При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования Общество выбирает линейный способ начисления амортизации (п. 39 ФСБУ 14/2022).

Проверка НМА на обесценение производится в порядке, определенном Международным стандартом финансовой отчетности МСФО (IAS) 36 "Обесценение активов" (п. 43 ФСБУ 14/2022).

В случае оплаты НМА с рассрочкой платежа более 12 месяцев, применяется ставка дисконтирования, которая определяется на основе внешней ставки заимствований по публикуемым в открытом доступе банковским бюллетеням (<https://cbr.ru/statistics/bbs>), раздел «Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях». Принимается ставка из последнего опубликованного бюллетеня.

Начисление процентных расходов, возникающих в связи с дисконтированием, признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива, в случае, когда амортизации НМА включается в стоимость инвестиционного актива (п.7 ПБУ 15/2008, Рекомендация Фонда «НРБУ «БМЦ» от 27.05.2016 №Р-69/2016-КпР «Включение долговых затрат в стоимость производимой продукции», п.2, 5, 8, 9 МСФО (IAS) 23 «Затраты по заимствованиям».)

2.2 Основные средства

Общество применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства», 26/2020 «Капитальные вложения» и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Объект принимается к учету при одновременно выполнении следующих условий:

- объект имеет материально-вещественную форму;
- объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации;
- объект предназначен для предоставления за плату во временное пользование;
- объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока, продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- объект способен приносить экономические выгоды (доход) в будущем.

Активы, обладающие одновременно признаками основных средств, установленными, но имеющие стоимость ниже лимита 100 000 (сто тысяч) рублей не учитываются в составе основных средств, а признаются расходами периода, в которых они понесены.

Общество оценивает объекты основных средств по первоначальной стоимости. Способ оценки по переоцененной стоимости в Обществе не применяется.

В первоначальную стоимость ОС включаются регистрационные сборы, связанные с постановкой на учет соответствующего объекта, затраты, непосредственно связанные с приобретением, сооружением и изготовлением объекта основных средств.

Инвентарным объектом основных средств является:

- обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы;
- составные части объекта ОС, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта;
- существенные по величине затраты на проведение ремонтов объектов ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

Для целей определения СПИ, Общество использует Классификатор основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденную Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 года № 1.

Общество проверяет основные средства на обесценение по состоянию на последний день каждого отчетного года и учитывает изменение балансовой стоимости ОС в случае обесценения.

В случаях изменения элементов амортизации в результате модернизации (реконструкции, дооборудования, достройки) начисление амортизации производится по общим правилам ФСБУ 6/2020. При этом остаточная стоимость рассчитывается как первоначальная стоимость, увеличенная на величину затрат по реконструкции и модернизации, за минусом начисленной ранее амортизации с учетом ликвидационной стоимости. Оставшийся срок полезного использования корректируется в случае необходимости.

Объект основных средств списывается в том отчетном периоде, в котором он выбывает или становится неспособным приносить Обществу экономические выгоды в будущем.

К инвестиционной недвижимости относятся недвижимость, предназначенная для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста её стоимости. Здания Общества, предоставляемые в аренду, относятся к инвестиционной недвижимости.

Общество оценивает инвестиционную недвижимость по первоначальной стоимости. Способ оценки по переоцененной стоимости в Обществе не применяется.

2.3 Учет аренды

Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» для отражения информации в бухгалтерском учете об объектах, предоставленных (полученных) во временное пользование, и раскрытия указанной информации в бухгалтерской отчетности.

По договорам аренды, со сроком действия менее 1 года, предусматривающим право автоматической пролонгации на следующий год, ППА и обязательство по аренде признается в сумме приведенной стоимости будущих арендных платежей на предполагаемый срок аренды, исходя из экономических стимулов, интересов бизнеса и намерений менеджмента Общества, продолжать пользоваться предметом аренды в обозримом будущем.

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

Проценты начисляются на даты уплаты арендных платежей по ставке дисконтирования, принятой Обществом на момент признания предмета аренды в учете.

Ставка дисконтирования определяется на основе внешней ставки заимствований по публикуемым в открытом доступе банковским бюллетеням (<https://cbr.ru/statistics/bbs>), раздел «Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях». Принимается ставка из последнего опубликованного бюллетеня.

Если арендные платежи установлены в переменной сумме, но их размер не привязан к рыночным показателям (платежи от выручки арендатора и т.п.), то такие платежи не признаются арендными платежами, учитываемыми при формировании стоимости ППА и обязательства по аренде, а включаются по мере наступления срока их уплаты в текущие расходы или в стоимость других активов (пп. «а» п. 7.1 ПБУ 1/2008, пп. «b» п. 38 МСФО (IFRS) 16 «Аренда»).

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» по договорам аренды земельных участков, в которых расчет арендных платежей зависит от кадастровой стоимости (переменной величина) либо от других индексов, которые ежегодно пересматриваются (МСФО (IFRS) 16 «Аренда»). По таким договорам все платежи считаются переменными и отражаются по мере начисления.

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве ППА и обязательства по аренде на условиях п. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018.

Если Общество принимает решение не признавать ППА и обязательства по аренде, то арендные платежи учитываются в качестве расхода равномерно (ежемесячно) в течение срока действия договора аренды (п. 11 ФСБУ 25/2018).

В связи с тем, что сумма арендной платы по договору аренды земли с Департаментом городского имущества г. Москвы подлежит периодическому изменению, т.е. относится к переменным платежам, то ППА по ним не рассчитываются и такие расходы включаются в стоимость незавершенного строительства (Информация Комитета по стандартизации и методологии учета и отчетности СРО ААС «Вопросы и ответы по ФСБУ 25/2018» Вопрос А.5).

2.4 Финансовые вложения

Учет финансовых вложений производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденному Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г.№ 126н (далее - ПБУ 19/02).

Финансовые вложения (ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные займы) принимаются к учету по первоначальной стоимости, исходя их фактических затрат на их приобретение.

По принятым к бухгалтерскому учету финансовым вложениям аналитический учет ведется на отдельных субсчетах к счету 58 «Финансовые вложения».

Предоставленные другим организациям беспроцентные займы не признаются финансовыми вложениями и отражаются в бухгалтерском учете на счете 76.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются по первоначальной стоимости. По долговым ценным бумагам разница между первоначальной стоимостью и номиналом (дисконт) в течение срока обращения равномерно включается в состав прочих доходов и расходов (на счете 91 «Прочие доходы и расходы»).

Доходы в виде процентов, начисляемые ежемесячно по соответствующим видам финансовых вложений, а также доходы в виде дисконта по долговым ценным бумагам отражаются в учете как прочие доходы на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

2.5 Запасы

Общество не имеет объектов капитальных вложений, соответствующих критериям ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Не признаются капвложениями затраты (выполненные работы, оказанные услуги) по приобретению, созданию, улучшению, ОС, предназначенных для продажи.

Общество применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы».

В ходе своей обычной деятельности: строительства и продажи объектов по 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Общество осуществляет строительства объектов недвижимости.

Финансирование строительства осуществляется по прямым договорам с контрагентами под контролем Технического заказчика.

Поступление затрат, связанными со строительством Общество отражает на счете 08.33.1 «Незавершенное строительства» по мере получения первичных документов. Часть затрат: аренда, офиса, аудиторские услуги, поддержка программных продуктов, зарплате генерального директора и пр. расходы Общество отражает на счета 20.01 «Основное производство».

Сальдо по счетам 08.33.1 и 20.01. на конец отчетного периода отражается в составе Запасов по статье 1210 бухгалтерской отчетности.

В связи со спецификой деятельности застройщика Общество учитывает в составе запасов следующие виды активов:

- затраты, понесенные Обществом на производство продукции, в том числе объектов недвижимости, не прошедшей всех стадий, предусмотренных технологическим процессом, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг до момента признания выручки от реализации;
- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности Общества;
- готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности Общества, в т.ч. объекты недвижимости, без регистрации права собственности на Общество);
- товары, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации, в т.ч. объекты недвижимости, зарегистрированные в качестве собственности на Общество.

Общество учитывает в составе запасов управленческие расходы, непосредственно связанные с приобретением (созданием) запасов, включая создание (строительство) объектов недвижимости, связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива.

Для целей учета инвестиционным активом Общество считает объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

Указанный подход применяется в отношении объектов недвижимости, строительство которых осуществляет застройщик с целью их дальнейшей реализации по договорам инвестирования (соинвестирования), договорам участия в долевом строительстве, договорам купли-продажи.

Такие инвестиционные активы учитываются Обществом в составе запасов в бухгалтерской отчетности.

Активы со сроком полезного использования более 12 месяцев, и в отношении которых выполняются условия признания их основными средствами, но стоимостью не более 100 000 рублей учитываются в составе МПЗ полностью и списываются по мере отпуска их в эксплуатацию в общеустановленном порядке.

2.6 НДС

Налог на добавленную стоимость в отношении затрат, связанных с долевым строительством и отраженных в стр. 1210 Запасы, ведется накопительным итогом до окончания строительства и включается в стр.1220 НДС по приобретенным ценностям.

2.7 Дебиторская задолженность

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

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

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

2.8 Резерв по сомнительным долгам

Оценка дебиторской задолженности на предмет квалификации задолженности в качестве сомнительной и необходимости создания резерва осуществляется на конец отчетного периода.

Резерв создается по сомнительной дебиторской задолженности покупателей и заказчиков, авансам выданным, прочей дебиторской задолженности. Аналитический учет ведется по каждому сомнительному долгу. Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

Безнадежной задолженностью (нереальной для взыскания) является дебиторская задолженность перед Обществом, по которой в соответствии с законодательством РФ обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа или ликвидации организации.

2.9 Заемные средства и затраты по кредитам и займам

Учет кредитов и займов производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008.

Проценты по кредитам и займам учитываются в составе долгосрочных или краткосрочных заемных средств в бухгалтерском балансе в зависимости от срока погашения.

При этом при начислении суммы процентов по привлеченным долговым обязательствам принимается в расчет за базу действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно), если иное не определено договором займа.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 365 дней долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную.

Если договором по предоставлению заемных средств не определены день начала (день окончания) начисления процентов по займу, проценты начисляются, начиная со дня, следующего за днем фактического поступления денежных средств на расчетный счет Общества, и прекращают начисляться в день, следующий за днем возврата задолженности.

2.10 Оценочные резервы и обязательства

В соответствии с положениями Учетной политики по бухгалтерскому учету Общество создает оценочный резерв по сомнительным долгам.

В текущем отчетном периоде сомнительная задолженность отсутствовала, указанный резерв не создавался.

Порядок определения величины оценочных обязательств (п. 17 ПБУ 8/2010) в связи с предстоящей оплатой отпусков работников установлен в Учетной политике Общества (Приказ №1 от 30.12.2022 г.).

Оценочное обязательство в бухгалтерском учете формируется как резерв предстоящих расходов и отражается на счете 96 «Резервы предстоящих расходов» по видам оценочных обязательств.

Исходя из количества неиспользованных дней отпуска и плановых затрат на выплату отпускных с учетом страховых взносов на конец предыдущего года, Обществом было сформировано оценочное обязательство по неиспользованным отпускам.

2.11 Доходы

Доходы Общества по деятельности, связанной с реализацией инвестиционных проектов по 214-ФЗ (выполнение функции Застройщика), включает в себя доход в виде экономии от использования средств дольщиков по целевому назначению.

Доход в виде экономии от использования средств дольщиков по целевому назначению включается в состав выручки в виде разницы между суммой целевого финансирования по договорам долевого участия и себестоимостью объектов недвижимости.

Доход определяется Обществом не ранее окончания строительства объекта (получения разрешения на ввод).

2.12 Применение ПБУ 18/02

Учет расчетов по налогу на прибыль 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 N 114н, Приказом Министерства финансов РФ от 19.04.2019 N 61н. Для расчета отложенного налога на прибыль используется балансовый метод.

2.13 Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» ПБУ 22/2010, утвержденному Приказом Минфина РФ от 28.06.2010г. № 63н.

Ошибка отчетного года, выявленная до окончания этого года, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в том месяце отчетного года, в котором выявлена ошибка.

Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется:

- записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в текущем отчетном периоде. При этом корреспондирующим счетом в записях является счет учета нераспределенной прибыли (непокрытого убытка);
- путем пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за отчетные периоды, отраженные в бухгалтерской отчетности Общества за текущий отчетный год.

Пересчет сравнительных показателей бухгалтерской отчетности осуществляется путем исправления показателей бухгалтерской отчетности, как если бы ошибка предшествующего отчетного периода никогда не была допущена (ретроспективный пересчет).

Уровень существенности ошибки определяется исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи. Установить уровень существенности для ошибок, повлиявших на искажение данных в Бухгалтерском балансе по каждой отдельной статье баланса в размере более 2% от валюты баланса.

2.14 Подходы к формированию бухгалтерской отчетности

При составлении бухгалтерской отчетности Общество руководствуется нормами Приказ Минфина России от 04.10.2023 N 157н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», Положениями по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011, утвержденного Приказом Минфина России от 02.02.2011 № 11н, а также требованиями к раскрытию информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других положениях по бухгалтерскому учету.

Поступление затрат, связанными со строительством Объекта, продаваемого по 214-ФЗ, Общество отражает в составе Запасов по строке 1210, которое включает в себя сальдо по счетам 08.33.1 и 20.01. на конец отчетного периода.

Управленческие расходы, производимые Обществом в рамках основного вида деятельности, непосредственно связанные с созданием и реализацией строительного объекта, также включаются в состав незавершенного производства и отражаются по строке 1210 «Запасы».

Проценты по целевым кредитам и займам, привлеченным специально для приобретения (создания) инвестиционного актива, включаются в стоимость актива (п.11 ФСБУ 5/2019) и отражаются по строке 1210 «Запасы».

Проценты по выданным долгосрочным займам Общество включает в состав строки 1190 «Прочие внеоборотные активы»

Денежные средства дольщиков, находящиеся на счетах эскроу, не отражаются в составе показателей бухгалтерской отчетности Общества, а учитываются на забалансовых счетах бухгалтерского учета. Состав раскрывается в соответствующем разделе настоящих Пояснений.

Для формирования бухгалтерской отчетности используются формы бухгалтерской отчетности, рекомендованные Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н:

- бухгалтерский баланс;
- отчете о финансовых результатах;
- отчет об изменениях капитала;
- отчет о движении денежных средств.
- пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В пояснениях раскрывается информация, необходимая пользователям бухгалтерской отчетности для принятия экономических решений, но не раскрытая в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала, отчете о движении денежных средств.

2.15 События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

Данные об активах, обязательствах, капитале, доходах и расходах Общества отражаются в бухгалтерской отчетности с учетом событий после отчетной даты.

Событие после отчетной даты признается существенным, если без знания о нем пользователями бухгалтерской отчетности невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности Общества.

Уровень существенности события после отчетной даты определяется исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи. Существенной величиной считается событие, в результате которого происходит изменение статьи баланса более чем на 5 %.

События, подтверждающие существовавшие на отчетную дату условия, в которых Общество вело свою деятельность (обстоятельства отчетного года) отражаются в синтетическом и аналитическом учете заключительными оборотами на 31 Декабря отчетного года до даты подписания годовой бухгалтерской отчетности.

События, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых Общество ведет свою деятельность (новые обстоятельства) не требуют корректировки бухгалтерской отчетности и раскрываются только в пояснениях.

3. Бухгалтерская (финансовая) отчетность

3.1. Нематериальные активы

Наличие и движение нематериальных активов представлено в таблицах:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	Изменения за период									
		На начало года		оступило	списано		всего списано	переоценено	принято к учету в качестве нематериальных активов	На конец периода	
		первоначальная (исходная) стоимость	накопленный износ/отладка и обесценение		первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение				первоначальная (исходная) стоимость	накопленный износ/отладка и обесценение
Нематериальные активы - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение	
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	451	-	-	-	-	451	-
в том числе: Программы ЭВМ	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	451	-	-	-	-	451	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2 Основные средства

Общество учитывает на счете 001 арендованные земельные участки, в стоимостной оценке, равной кадастровой стоимости в т.ч.:

Общество учитывает на счете 001 арендованные земельные участки, в стоимостной оценке, равной кадастровой стоимости в т.ч.:

тыс.руб.

Наименование показателя	Сальдо на 31.12.2025г.	Сальдо на 31.12.2024г.	Сальдо на 31.12.2023г.
Земельный участок 3123 кв.м с кадастровым номером: 77:01:0003035:23	275 288,3	270 767,3	270 767,3
Итого	275 288,3	270 767,3	270 767,3

3.3 Финансовые вложения

Финансовые вложения подразделяются на долгосрочные и краткосрочные. Долгосрочными вложениями признаются вложения на срок более 12 месяцев, краткосрочные финансовые вложения, на срок менее 12 месяцев.

Долгосрочные финансовые вложения отражаются в разделе баланса I. Внеоборотные активы; краткосрочные – в разделе II. Оборотные активы.

Наличие и движение финансовых вложений приведены в таблице:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		оступило	Изменения за период				На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		списано		высвобождалось (включая дробление первоначальной стоимости до номинальной)	траншей различной стоимости/резерв под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г. За 2024 г.	469 200	-	469 200	-	-	-	-	469 200	-	
в том числе: Процентные займы выданные	За 2025 г. За 2024 г.	469 200	-	469 200	-	-	-	-	469 200	-	
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	469 200	-	469 200	-	-	-	-	469 200	-	

3.4. Отложенные налоговые активы

Движение отложенных налоговых активов представлено в таблице.

тыс. руб.

Наименование показателя	На начало года	Изменения (возникновение)	Изменения (погашение/списание)	На конец года
Убытки прошлых лет	47 267	-	135	47 132
Итого	47 267	-	135	47 132

3.5 Запасы

Наличие и движение запасов в течении периода:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		запасы	Изменения за период			на конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость
Запасы – всего	За 2025 г.	2 371 102	-	1 033 248	135	-	-	3 904 293	-
	За 2024 г.	1 262 210	-	1 108 892	-	-	-	2 371 102	-
в том числе:									
	Сырье и материалы	За 2025 г.	-	50	150	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты долевого строительства	За 2025 г.	2 371 102	-	1 033 198	-	-	-	3 904 293	-
	За 2024 г.	1 262 210	-	1 108 892	-	-	-	2 371 102	-

По строке 1210 учитываются капитальные затраты по строительству зданий, предназначенных для продажи, а также управленческие расходы, непосредственно связанные с такими затратами. По состоянию на 31.12.2025 года стоимость запасов составляет 3 903 842 тыс. руб., на 31.12.2024 года – 2 371 102 тыс. руб.

Структура Запасов за 2025 и 2024 представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование показателя	2025	2024
Аренда земельного участка	27 529	27 077
Вознаграждение технического заказчика	30 000	39 000
Компенсация социальных расходов городу	568 727	
Проценты по целевым кредитам и займам	651 478	420 205
Рекламные расходы и брокеридж	307	42 862
Строительно-монтажные работы	214 754	479 099
Прочие	39 946	100 649
Итого	1 532 740	1 108 892

3.6 Налог на добавленную стоимость

По статье «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» в составе НДС отражена сумма налога на добавленную стоимость по затратам текущего и прошлых периодов, подлежащих распределению по окончании строительства на помещения, переданные дольщикам и на помещения, оставшиеся в распоряжении Общества, которые в дальнейшем будут продаваться по договорам купли-продажи.

3.7 Дебиторская задолженность

Наличие и движение дебиторской задолженности приведены в таблице (с учетом расшифровки долгосрочной дебиторской задолженности, отраженной по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы»).

Сомнительные долги на 31.12.2025 в Обществе отсутствуют.

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (описанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило			описано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановлено в резерва				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	59 658	-	-	-	(59 658)	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	426 149	-	195 717	-	(254 321)	-	-	-	-	367 545	-
	За 2024 г.	331 365	-	146 897	-	(122 501)	-	-	-	-	426 149	-
в том числе:												
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	252 584	-	108 714	-	(215 603)	-	-	-	-	146 275	-
	За 2024 г.	260 189	-	44 185	-	(122 198)	-	-	-	-	252 584	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	37 740	-	-	-	(37 743)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	19 343	-	18 397	-	-	-	-	-	-	37 740	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	135 814	-	87 003	-	(1 587)	-	-	-	-	221 269	-
	За 2024 г.	51 526	-	84 315	-	-	-	-	-	-	135 814	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	4	-	-	-	(3)	-	-	-	-	1	-
	За 2024 г.	6	-	-	-	(4)	-	-	-	-	4	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	299	-	-	-	(299)	-	-	-	-	-	-
НДС, удержанный налоговым агентом с выданных предплат	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	426 149	-	195 717	-	(254 321)	-	-	-	X	367 545	-
	За 2024 г.	391 023	-	146 897	-	(182 159)	-	-	-	X	426 149	-

3.8 Капитал и резервы

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 полностью оплачен и составляет:

тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Уставный капитал	199 409	199 409	199 409
Итого:	199 409	199 409	199 409

Доли участников (100%) находится в залоге у ПАО Сбербанк:

Договор залога, удостоверенный за № 77/519-Н/77-2025- 3-1365 от 15.10.2025;

Договор залога № 380B00DLZACPMMF/ДЗУК-1 от 22.12.2022;

Договор залога, удостоверенный за № 77/287-Н/77-2025- 17-397 от 13.11.2025.

3.9 Заемные средства

Долгосрочные заемные средства Общества со сроком погашения более 12-ти месяцев после отчетной даты отсутствуют.

Все займы и кредиты Общества являются краткосрочными.

Виды, сроки, величина займов и кредитов и начисленных процентов приведена в таблице.

тыс. руб.						
Кредитор	Договор	Процентная ставка	Срок погашения	Сумма займа/кредита на 31.12.2025	Проценты за 2025	Общий долг на 31.12.2025
ПАО СБЕРБАНК	№380B00DLZACPM MF от 22.12.2022	24,7-19,7	30.09.2026	2 388 709	1 324 743	3 713 452
А-РИЭЛТИ ООО	Договор займа № 1/16 от 16.11.2021	0	31.12.2026	13 000	0	13 000
А-РИЭЛТИ ООО	Договор займа № 1/25 от 25.03.2022	0	31.12.2026	4 300	0	4 300
БИЗНЕССТРОЙПРОЕКТ ООО	Соглашение о новации от 02.06.2022	19,0	31.12.2026	215 980	61 458	277 528
КАРСТАН ООО	Договор займа №КС-К15/15-10 от 16.10.2025	19,5	31.12.2026	146 700	5 687	152 387
НЬЮ СТАРС МЕДИА ТВ ООО	Договор займа № НС-К15/27-10 от 27.10.2025	0	30.09.2026	2 000	0	2 000
ПАТЕКСТРОЙАРСЕНАЛ МГ ООО	Договор займа № ПСА-КС/29-08 от 16.09.2025	15,0	31.12.2026	536 902	14 564	551 466
ПАТЕКСТРОЙАРСЕНАЛ МГ ООО	Договор займа б/н от 05.08.2021	0	31.12.2026	69 505	0	69 505
СЗ РАСКОВОЙ 10 ООО	Договор займа №Р10-Кс/07-07 от 07.07.2025	0	31.12.2026	7 550	0	7 550
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТОА №4 АО	Договор займа б/н от 28.03.2022	0	31.12.2026	2 100	0	2 100
СТЕНОЙ ИНЖИНИРИНГ ООО	Договор займа № б/н от 25.05.2023	0	31.12.2026	14 413	0	14 413
СТЕНОЙ МЕНЕДЖМЕНТ ООО	Договор займа №СМ-К15/02-10 от 02.10.2025	0	30.09.2026	7 000	0	7 000

Обеспечение обязательств по кредитному договору представлено в разделе 3.14.

3.10 Отложенные налоговые обязательства

Структура отложенных налоговых обязательств представлена в таблице

тыс. руб.				
Наименование показателя	На начало года	Изменения (возникновение)	Изменения (погашение/списание)	На конец года
Внеоборотные активы	44 034	-	-	44 034
Итого	44 034	-	-	44 034

3.11 Обязательства

Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств):

тыс. руб.

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.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 862 631	1 220 741	-	-	-	(3 083 372)	-
в том числе:								
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 630 584	1 220 291	-	-	-	(2 850 875)	-
Долгосрочные займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	232 047	450	-	-	-	(232 497)	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	3 323 986	1 542 162	-	(599)	-	-	4 865 549
	За 2024 г.	214 459	3 292 138	202	(182 813)	-	-	3 323 986
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	809	19 054	-	(598)	-	-	19 265
	За 2024 г.	12 674	807	-	(12 674)	-	-	809
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	31 619	-	-	-	-	-	31 619
	За 2024 г.	31 620	(202)	202	(1)	-	-	31 619
Краткосрочные кредиты	За 2025 г.	2 381 827	6 882	-	-	-	-	2 388 709
	За 2024 г.	-	2 381 827	-	-	-	-	2 381 827
Краткосрочные займы	За 2025 г.	254 468	764 982	-	-	-	-	1 019 450
	За 2024 г.	-	254 468	-	-	-	-	254 468
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	655 209	751 242	-	-	-	-	1 406 451
	За 2024 г.	170 140	655 210	-	(170 140)	-	-	655 209
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	47	-	-	-	-	-	47
	За 2024 г.	18	29	-	-	-	-	47
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	7	1	-	-	-	-	8
	За 2024 г.	7	-	-	-	-	-	7
Итого	За 2025 г.	3 323 986	1 542 162	-	(599)	-	X	4 865 549
	За 2024 г.	2 077 090	4 512 879	202	(182 813)	-	X	3 323 986

3.12 Оценочные обязательства

Расшифровка и движение оценочных обязательств представлены в таблице:

тыс. руб.

Оценочные обязательства и резервы	31.12.2024	Признано	Погашено	31.12.2025
Оценочные обязательства по отпускам	86	12	-	98
Оценочные обязательства по отпускам по страховым взносам	22	8	-	30
Итого	108	20	-	128

3.13 Обеспечение обязательств

Обязательства выданные Обществом ведут на забалансовом счете 009 «Обеспечение обязательств и платежей выданные»:

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Выданные - всего	16 082 700	11 384 930	7 518 324
в том числе: ПАО СБЕРБАНК	16 013 700	11 315 930	7 449 324
СБЕРБАНК ИНВЕСТИЦИИ ООО	69 000	69 000	69 000

Обеспечения обязательств, выданные в разрезе договоров:

Организация/договор	31.12.2025	31.12.2024	На 31.12.2023
ПАО СБЕРБАНК	16 013 700	11 315 930	7 443 324
Договор № 380B00DLZACPMMF/И1 от 07.02.2023 Залог:ипотека за Красносельская по КД Сбер- Красносельская до 30.09.2026	257 823	216 614	216 614
Договор № 380B00DLZACPMMF/ДЗИП от 22.12.2022 Залог за Красносельская по КД Сбер-Красносельская до 30.09.2026	3 033 077	3 033 077	3 033 077
Договор № 380B00I8I/П4 от 22.05.2023 Поручительство: за Стеной по КД Сбер-Стеной до 01.04.2028	1 112 376	642 333	642 333
Договор № 380B00WKВп5 от 17.05.2024 Поручительство: за Расковой10 по КД Сбер-Расковой10 прекращено	-	309 306	-
Договор № 9555/П10 от 29.05.2025 Поручительство за Карстан по КД Сбер_Карстан до 20.04.2034	400 000	-	-
Договор № Д301_380B01D2I от 19.09.2025 Залог за Карстан по КД Сбер_Карстан до 28.04.2032	3 600 618	-	-
Договор № ДП01_380B01D2I от 19.09.2025 Поручительство за Карстан по КД Сбер_Карстан до 28.04.2032	734 728	-	-
Договор № ДП07_380F019Н1-001 от 30.06.2025 Поручительство за НСМТВ по КД Сбер_НСМТВ до 29.06.2030	625 133	-	-
Договор № ДП08_4241 от 29.05.2025 Поручительство за АО МНЦЭС-КАПСТРОЙ по КД Сбер_АО МНЦЭС- КАПСТРОЙ до 09.05.2031	1 330 000	-	-
Договор № ДП09_7759 от 29.05.2025 Поручительство за Патекстройарсенал по КД Сбер_Патекстройарсенал 26.02.2033	600 000	-	-
Договор № ДП10_7423 от 29.05.2025 Поручительство за Патекстрой по КД Сбер_Патекстрой до 08.11.2030	432 000	-	-
Договор №ДП04_380B00R6K от 21.12.2023 Поручительство за Электрозаводская по КД Сбер- Электрозаводская до 13.04.2030	3 887 947	3 557 300	3 557 300
Договор залога Д301_380B00R6K от 21.12.2023 залог за Электрозавод прекращено	-	3 557 300	-
СБЕРБАНК ИНВЕСТИЦИИ	69 000	69 000	231 906
Поручительство за ООО Стеной перед СБЕРБАНК ИНВЕСТИЦИИ ООО, срок договора до 29.06.2027	69 000	69 000	231 906
Итого	16 013 700	11 384 930	7 518 324

Вероятность возникновения обязательств по погашению задолженности в рамках исполнения вышеуказанных договоров за третьих лиц, изъятие объектов залога Обществом оценивается как низкую.

Обязательства полученные Общество ведет на забалансовом счете 009.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу». В соответствии с 214-ФЗ средства по договорам долевого участия дольщики перечисляют на счета-эскроу, которые не принадлежат Обществу. После получения разрешения на ввод Объекта, денежные средства со счетов эскроу будут направлены на погашение договора проектного финансирования, посредством которого производится строительство Объекта, а оставшиеся денежные средства будут направлены на расчетный счет Общества.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего:	73 414	83 662	204 856
Денежные средства на счетах Эскроу	73 414	83 662	204 856

3.14 Проценты к получению

Расшифровка начисленных процентов приведена в таблице

Вид процентов	тыс. руб.	
	2025	2024
Проценты по займам	86 885	44 459
Проценты по депозитам	919	-

3.15 Проценты к уплате

Расшифровка начисленных процентов приведена в таблице

Вид процентов	тыс. руб.	
	2025	2024
Проценты по кредитам	75 865	55 557
Проценты по займам	31 346	25 912

3.16 Прочие расходы

Расшифровка основных статей Прочих расходов приведена в таблице

Статья затрат	тыс. руб.	
	2025	2024
Штрафы по хоз.договорам	-	202
Штрафы дольщикам	-	1 468
ДМС	-	299
Госпошлина	162	-
Услуги нотариуса	14	-
Списание ТМЦ	113	-
Расходы на услуги банков	62	63

3.17 Налог на прибыль

Расчет расхода по налогу на прибыль представлен в таблице

тыс. руб.

Код	Наименование показателя	2025	2024
А	Прибыль до налогообложения	-19 758	-6 047
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91		
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	47 267	37 847
	Сальдо на начало периода по дебету счета 09		
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	44 034	35 287
	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77		
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода**	47 132	47 267
	Сальдо на конец периода по дебету счета 09		
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода**	44 034	44 034
	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77		
1	Отложенный налог на начало периода	3 233	2 560
	(Б) - (В)		
2	Отложенный налог на конец периода	3 098	3 233
	(Г) - (Д)		
3	Отложенный налог за отчетный период	-135	673
	(2) - (1)		
3А	Эффект изменения временных разниц***	0	26
3Б	Эффект изменения ставки текущего налога***		
3В	Эффект изменения ставки будущего налога***	0	647
4	Текущий налог на прибыль	-135	-74
	Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 99.02.Т (со знаком "минус")		
5	Доход по налогу за отчетный период	-270	599
	(3) + (4)		
6	Условный доход по налогу	4 940	1 209
	- (А) * 20%		
7	Постоянный налоговый расход	-5 209	-1 257
	(5) - (6) - (3Б) - (3В)		
8	Чистая прибыль	-20 028	-5 448
	(А) + (5)		

3.18 Отчет о движении денежных средств

Расшифровка отдельных строк:

Показатели	тыс. руб.	
	2025 год	2024 год
Строка 4119 Прочие поступления, в т.ч:	919	-
<i>Проценты по депозитам</i>	<i>919</i>	
Строка 4122 «Платежи в связи с оплатой работников» в т.ч.:	(435)	(411)
<i>Заработная плата</i>	<i>(292)</i>	<i>(288)</i>
<i>НДФЛ</i>	<i>(44)</i>	<i>(43)</i>
<i>Страховые взносы во внебюджетные фонды</i>	<i>(99)</i>	<i>(80)</i>
Строка 4129 Прочие платежи, в т.ч:	(590 693)	(96 492)
<i>Компенсация за строительство объектов инфраструктуры</i>	<i>(568 727)</i>	
<i>Чистая (свернутая) сумма НДС</i>		<i>(94 732)</i>

Денежные потоки со связанными сторонами

Показатели	тыс. руб.	
	2025 год	2024 год
Строка 4213 От возврата предоставленных займов, в т. ч	1 539	-
По связанным сторонам	1 539	
<i>ООО Карстан</i>	<i>1 539</i>	
Строка 4311 Получение кредитов и займов, в т. ч	822 990	751 693
По связанным сторонам	166 000	0
<i>ООО Карстан</i>	<i>166 00</i>	<i>0</i>
Строка 4323 Погашение кредитов и займов, в т.ч.	(53 100)	-
По связанным сторонам	(19 300)	
<i>ООО Карстан</i>	<i>(19 300)</i>	

4. Прибыли и убытки

Убыток по итогам 2025 года составил - 20 029 тыс. руб.

Существенных рисков, которые могли бы повлиять на деятельность Общества в 2024г. не выявлено.

5. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами в 2025 г являлись:

- ООО «Карстан» ИНН 7715338055, учредитель Общества, 100%
- Полковниченко Ольга Сергеевна, ИНН 231215475339, генеральный директор Общества

Бенефициарным владельцем Общества является:

– Георгиадис Константин Дмитриевич, ИНН 774306220893

В отчетном периоде проводились следующие операции со связанными сторонами:

тыс. руб.

Наименование Общества (Ф.И.О.)	Виды операции	Сумма	Сальдо расчетов на 31.12.2025
Полковниченко О.С.	Начисление зарплаты	335	-
ООО «Карстан»	Получение/возвращение займов	166 000/19 300	146 700
	Выдача/возвращение займов	0/1 539	-
	Начислены проценты по договорам займа выданным	5 687	5 687

В отчетном периоде проводились следующие операции со бенефициарными владельцами:

тыс. руб.

Наименование Общества (Ф.И.О.)	Виды операции	Сумма	Сальдо расчетов на 31.12.2025
Операций не было			

Связанными сторонами в 2024г являлись:

- ООО «ПАТЕКСТРОЙАРСЕНАЛ МГ», ИНН 7710230033, учредитель Общества, 100%
- Полковниченко Ольга Сергеевна, ИНН 231215475339, генеральный директор Общества

Бенефициарными владельцами Общества являются:

- Георгиадис Дмитрий Георгиевич, ИНН 774301721906

В 2024 году проводились следующие операции со связанными сторонами:

тыс.руб.

Наименование Общества (Ф.И.О.)	Виды операции	Сумма за 2024	Сальдо расчетов на 31.12.2024
Полковниченко О.С.	Начисление зарплаты	331	-
ООО "ПАТЕКСТРОЙАРСЕНАЛ МГ"	Договор займа №1/06 от 06.06.2022 г	26 339 проценты	43 559 проценты 229 200 сумма займа
ООО "ПАТЕКСТРОЙАРСЕНАЛ МГ"	Договор займа б\н от 05.08.2021	нет	69 505 сумма займа
ООО "ПАТЕКСТРОЙАРСЕНАЛ МГ"	Договор займа №1/19 от 19.11.2021 г	51 120 проценты	83 886 проценты 240 000 сумма займа

В 2024 году проводились следующие операции со бенефициарными владельцами:

тыс.руб.

Наименование Общества (Ф.И.О.)	Виды операции	Сумма	Сальдо расчетов на 31.12.2024
Операций не было			

6. Вознаграждение управленческому персоналу

За 2025 год в рамках трудовых отношений с основным управленческим персоналом, а именно руководителями, их заместителями, а также иными должностными лицами, наделенными полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества, начислена заработная плата в размере 335 тыс. руб., страховые взносы с этой суммы составили 100 тыс. руб. Итого краткосрочные вознаграждения за 2025 год составили 435 тыс. руб.

Долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты основному управленческому персоналу, отсутствуют.

За 2024 год в рамках трудовых отношений с основным управленческим персоналом, а именно руководителями, их заместителями, а также иными должностными лицами, наделенными полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества, начислена заработная плата в размере 331 тыс. руб., страховые взносы с этой суммы составили 85 тыс. руб. Итого краткосрочные вознаграждения за 2024 год составили 416 тыс. руб.

Долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты основному управленческому персоналу, отсутствовали.

7. Допущение непрерывности деятельности

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

С 2022 года Общество в соответствии с учетной политикой ведет бухгалтерский и налоговый учет по правилам, предусмотренным для Застройщика, т.е. капитализирует все затраты, включая содержание Застройщика (Общества).

По состоянию на 31.12.2025:

Уставный капитал Общества – 199 409 тыс. руб.

Добавочный капитал - 217 911 тыс. руб.

Чистые активы Общества – 132 351 тыс. руб.

Убыток текущего года – 20 029 тыс. руб.

тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Чистые активы	132 351	152 380	157 828
Уставный капитал	199 409	199 409	199 409
Превышение чистых активов над уставным капиталом	- 67 058	- 47 029	- 41 581

Общество за счет кредитных средств строит Объект по адресу: 107140, г Москва, город Москва, переулок 1-й Красносельский, д.15, стр.1. Объекты долевого строительства продаются по договорам долевого участия в соответствии с 214-ФЗ.

Разрешение на строительство № 77-01-020577-2022 выдано 12.12.2022.

Разрешение на строительство было продлено 18.08.2025 до 13.09.2027.

В настоящий момент назначение здания является нежилым – Гостиничный комплекс. В связи с изменением законодательства г. Москвы введение в эксплуатацию гостиничных комплексов с продажей апартаментов по 214-ФЗ стало невозможным. Поэтому в ранее запланированный срок – 1 кв.2025 года Объект не был введен в эксплуатацию.

В настоящее время переделывается разрешительная документация на Объект на строительство Жилого дома и расторгается часть ранее заключенных ДДУ по апартаментам и иным нежилым помещениям. Уже сняты замечания в Экспертизе по строительству жилого дома и в ближайшее время подаются документы на согласование АГР (архитектурно-градостроительное решение) по строительству жилого дома.

После получения необходимой документации, долевые права начнут продаваться по 214-ФЗ как квартиры и иные помещения в жилом доме. Планируемые сроки получения разрешения на ввод - сентябрь 2026 года. Объект финансируется ПАО Сбербанк по договору проектного финансирования, срок возврата кредита по которому также был продлен до плановой даты получения РВ (разрешения на ввод).

За период приостановки строительства Общество понесло дополнительные затраты. В связи с тем, что в дальнейшем планируются продажи квартир и нежилых помещений, цена продажи которых существенно превышает цены продажи апартаментов и нежилых помещений в нежилом здании, доход по объекту покроет дополнительные затраты и Общество получит прибыль.

Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем, и не имеет неопределенности в применимости допущения непрерывности деятельности.

8. Информация о событиях после отчетной даты

После отчетного периода не произошло никаких иных существенных событий после отчетной даты, требующих внесения корректировок или раскрытия в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н

9. Информация о рисках хозяйственной деятельности Общества

Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности Общества в соответствии с Информацией Минфина РФ от 14.09.2012 №ПЗ-9/2012 «О раскрытии информации о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности»

Основные финансовые обязательства Общества представлены кредитами и займами. Основной целью кредитов и займов Общества является финансирование строительства объектов недвижимости. Кроме того, Общество имеет дебиторскую задолженность по основной деятельности, кредиторскую задолженность по основной деятельности и прочую кредиторскую задолженность.

Общество подвержено кредитному риску, риску ликвидности, риску изменения процентной ставки.

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками, с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

С февраля 2022 года США, ЕС и ряд других стран вводят санкции против России, Россия вводит ответные санкции. Как следствие, наблюдается рост волатильности на фондовых и валютных рынках. Все это оказывает неблагоприятное воздействие на экономику России, что может в свою очередь оказать существенное влияние на деятельность Общества в будущем. Руководство считает указанные события после отчетной даты некорректирующими. Поскольку ситуация нестабильна

и быстро развивается, руководство не может надежно оценить потенциальное воздействие этих обстоятельств на Общество на дату составления настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности».

Генеральный директор

Полковниченко О.С.