

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК
«ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ»**

Пояснения

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

за 2025 год

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ	3
2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	4
2.1 НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ	5
2.2 ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	5
2.3 УЧЕТ АРЕНДЫ.....	7
2.4 ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ.....	7
2.5 ЗАПАСЫ	8
2.6 НДС	9
2.7 ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	9
2.8 РЕЗЕРВ ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ	10
2.9 ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА И ЗАТРАТЫ ПО КРЕДИТАМ И ЗАЙМАМ	10
2.10 ОЦЕНОЧНЫЕ РЕЗЕРВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	10
2.11 ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	11
2.12 ДОХОДЫ	11
2.13 ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ.....	11
2.14 ПРИМЕНЕНИЕ ПБУ 18/02	12
2.15 ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК В БУХГАЛТЕРСКОМ УЧЕТЕ И ОТЧЕТНОСТИ	12
2.16 ПОДХОДЫ К ФОРМИРОВАНИЮ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ	12
2.17 СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	13
3. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ.....	15
3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ	15
3.2 ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	15
3.3 ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ.....	16
3.4. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ	17
3.5 ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	17
3.6 ЗАПАСЫ	17
3.7 НАЛОГ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ.....	18
3.8 ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	18
3.9 КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ.....	18
3.10 ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА	18
3.11 ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	19
3.12 ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	20
3.13 ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	20
3.15 ПРОЦЕНТЫ К ПОЛУЧЕНИЮ.....	22
3.16 ПРОЦЕНТЫ К УПЛАТЕ	22
3.17 ПРОЧИЕ ДОХОДЫ	22
3.18 ПРОЧИЕ РАСХОДЫ	22
3.19 НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	23
3.20 ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	24
4. ПРИБЫЛИ И УБЫТКИ.....	24
5. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ.....	24
6. ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ УПРАВЛЕНЧЕСКОМУ ПЕРСОНАЛУ	25
7. ДОПУЩЕНИЕ НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	26
8. ИНФОРМАЦИЯ О СОБЫТИЯХ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	26
9. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА	27

1. Общие сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик Электрозаводская» (именуемое в дальнейшем по тексту Общество) зарегистрировано 16 декабря 2013 года Свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 18.12.2013 г. (серия 77 №015521232), основной государственный регистрационный номер: 5137746199740, ИНН 7725812972 .

Общество осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Юридический адрес Общества: 127018, Город Москва, ул. Складочная, дом 1, строение 9

Идентификационный статистический код Общества ОКПО - 26267605

Код организационно-правовой формы (ОКОПФ) – 12300

Основной код вида экономической деятельности (ОКВЭД) – 71.12.2

Идентификационный налоговый номер (ИНН) - 7725812972

Код причины постановки на учет (КПП) - 771501001

Единоличным исполнительным органом Общества является Директор.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган Общества – Генеральный директор с 31.08.2022 по настоящее время.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников (Единственный участник).

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 30.12.20041 «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	181 007 016,00	100

В течение отчетного периода указанная доля не изменялась.

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, 1130, 1140, 1160, 1215, 1320, 1340, 1350, 1360, 1420, 1530, 1550, 2110, 2120, 2100, 2210, 2220, 2200, 2310, 2420, 2460, 2510, 2520, 2530, 2900, 2910, 3110, 3120, 3211, 3212, 3227, 3230, 3216, 3240, 3210, 3220, 3312, 3327, 3330, 3316, 3340, 4110, 4111, 4112, 4113, 4114, 4119, 4123, 4210, 4211, 4212, 4213, 4214, 4219, 4221, 4222, 4224, 4229, 4312, 4313, 4314, 4319, 4321, 4322, 4323, 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 обязательство по аренде на условиях п. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018.

Если Общество принимает решение не признавать ППА и обязательство 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 Отложенные налоговые активы и обязательства, налог на прибыль

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете, которые соответствуют налоговой декларации по налогу на прибыль.

В бухгалтерском балансе Организации суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются развернуто.

Ставка расчета текущего налога на прибыль, отложенных налоговых активов и налоговых обязательств в 2025 году составляет 25%.

В 2024 году ставка налога на прибыль составляла 20%. Пересчет отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств в связи с изменением ставки по налогу на прибыль был произведен 31.12.2024 года и отражен в отчетности за 2024 год.

На конец отчетного периода в Обществе сформированы отложенные налоговые активы, которые признаются в отношении перенесенных на будущие периоды неиспользованных налоговых убытков в той мере, в которой существует вероятность получения будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой можно реализовать неиспользованные налоговые убытки. В связи с ожиданием суммы налоговой прибыли, существенно превышающей налоговые убытки, отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерской отчетности в полном объеме.

2.12 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).

2.13 Прочие доходы и расходы

В бухгалтерской отчетности прочие доходы и связанные с ними прочие расходы, возникшие в результате аналогичных по характеру операций, отражаются развернуто, за исключением:

- операций по покупке/продаже иностранной валюты;
- курсовых разниц по операциям в иностранной валюте;
- доходов и связанных с ними расходов от переоценки финансовых активов по текущей рыночной стоимости на отчетную дату и предыдущей оценкой финансовых активов по видам активов;
- доходов и связанных с ними расходов от продажи и прочего выбытия основных средств и иных активов, отличных от денежных средств;
- доходов и связанных с ними расходов от начисления и восстановления оценочных резервов и оценочных обязательств;

- доходов от восстановления оценочных резервов и балансовой стоимостью списываемых активов в результате продажи или прочего выбытия;
- штрафов, пеней, неустоек за нарушение условий договоров;

2.14 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.

2.15 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.

2.16 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.

2.17 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 таблице:

тыс. руб.

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	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	24 506	(1 885)	526	-	-	(11 319)	-	-	-	-	25 032	(13 204)
	За 2024 г.	-	-	24 506	-	-	(1 885)	-	-	-	-	24 506	(1 885)
в том числе: Неисключительные права на Товарный знак STENOY	За 2025 г.	24 506	(1 885)	-	-	-	(11 311)	-	-	-	-	24 506	(13 195)
	За 2024 г.	-	-	24 506	-	-	(1 885)	-	-	-	-	24 506	(1 885)
Лицензии и разрешения	За 2025 г.	-	-	400	-	-	(7)	-	-	-	-	400	(7)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие НМА	За 2025 г.	-	-	126	-	-	(2)	-	-	-	-	126	(2)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы:

тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Амортизируемые нематериальные активы - всего	11 828	22 621	-
в том числе:			
Неисключительные права на Товарный знак STENOY	11 311	22 621	-
Лицензии и разрешения	393	-	-
Другие НМА	124	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.2 Основные средства

Движение основных средств в течение отчетного года по основным группам (поступление, выбытие и т.п.), а также данные о движении в течение года сумм накопленной амортизации по основным средствам приведены в таблице.

Наличие и движение основных средств:

тыс. руб.

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	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	-	-	6 427	-	-	(1 195)	-	-	-	-	6 427	(1 195)
	За 2024 г.	90 504	(28 079)	-	(90 504)	28 329	(251)	-	-	-	-	-	-
в том числе: Здания	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	90 504	(28 079)	-	(90 504)	28 329	(251)	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	За 2025 г.	-0	-	6 427	-	-	(1 195)	-	-	-	-	6 427	(1 195)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Наличие и движение прав пользования активами:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической)	списано (с учетом пересмотра фактической)		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	За 2025 г.	1 228	(307)	44	-	-	(479)	-	-	-	1 272	(786)
- всего	За 2024 г.	-	-	1 228	-	-	(307)	-	-	-	1 228	(307)
в том числе:												
ППА (Офис, нежилое помещение)	За 2025 г.	1 228	(307)	44	-	-	(479)	-	-	-	1 272	(786)
	За 2024 г.	-	-	1 228	-	-	(307)	-	-	-	1 228	(307)

Амортизируемые и неамортизируемые основные средства:

тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Амортизируемые основные средства - всего	5 717	921	62 425
в том числе:			
Здания	-	-	62 425
Другие виды основных средств	5 232	-	-
ППА (Офис, нежилое помещение)	485	921	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

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

тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Земельный участок, ул. Электрозаводская, 60, 77:03:0003014:7250	407 260	340 256	11 374
Итого	407 260	340 256	11 374

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		поступило	Изменения за период				На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		списано		проценты (включая доведение)	текущей рыночной стоимости/рез	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	818 124	-	-	-	-	-	-	(810 424)	7 700	-
	За 2024 г.	818 124	-	-	-	-	-	-	-	818 124	-
в том числе:											
Займы	За 2025 г.	818 124	-	-	-	-	-	-	(810 424)	7 700	-
	За 2024 г.	818 124	-	-	-	-	-	-	-	818 124	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	1 500	-	6 200	-	-	-	-	810 424	818 124	-
	За 2024 г.	1 500	-	-	-	-	-	-	-	1 500	-
в том числе:											
Займы	За 2025 г.	1 500	-	6 200	-	-	-	-	810 424	818 124	-
	За 2024 г.	1 500	-	-	-	-	-	-	-	1 500	-
Итого	За 2025 г.	819 624	-	6 200	-	-	-	-	-	825 824	-
	За 2024 г.	819 624	-	-	-	-	-	-	-	819 624	-

3.4. Отложенные налоговые активы

В связи с полученными от налогового органа требованиями пересмотреть расходы и добровольно уточнить убыточные декларации по налогу на прибыль Обществом было принято решение отказаться от убытков в налоговом учете, возникших в период с 2015 года по 2022 год. На основании этого в 2025 году пересчитаны 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
Дебиторская задолженность	-	129	-	129
Убытки прошлых лет	27 428	-	26 763	665
Арендные обязательства	6 873	-	3 429	3 443
Итого	34 301	-	-	4 237

3.5 Прочие внеоборотные активы

В составе прочих внеоборотных активов отражена задолженность по процентам по выданным займам сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты. Суммы процентных займов представлены в разделе Долгосрочных финансовых вложений, отраженных по стр.1170 Финансовые вложения.

3.6 Запасы

Наличие и движение запасов в течении периода:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	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.	1 361 019	-	1 355 130	(9 277)	-	-	X	X	2 706 872	-
	За 2024 г.	859	-	1 153 009	(488)	-	-	X	X	1 361 019	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	18 553	(9 277)	-	-	-	-	9 277	-
	За 2024 г.	-	-	405	(405)	-	-	-	-	-	-
Товары	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	83	-	-	(83)	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	2 220	-	1 078	-	-	-	-	-	3 298	-
	За 2024 г.	777	-	1 444	-	-	-	-	-	2 220	-
Незавершенное строительство	За 2025 г.	1 358 799	-	1 335 498	-	-	-	-	-	2 694 297	-
	За 2024 г.	207 638	-	1 151 161	-	-	-	-	-	1 358 799	-

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 2 706 872 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2024 года – 1 361 019 тыс. руб.

Структура Запасов представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование показателя	2025	2024
Аренда земельного участка	261 337	208 738
Вознаграждение технического заказчика	127 530	73 530
Проектные и предпроектные работы	138 795	103 792
Проценты по целевым кредитам и займам	697 363	196 823
Прочие	435 168	280 743
Рекламные расходы и брокеридж	248 264	125 630
Строительно-монтажные работы	798 415	371 763
Итого	2 706 872	1 361 019

3.7 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.

3.8 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 (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.	-	-	-	-	-	-	-	481	481	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Проценты по долгосрочным займам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	481	481	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	777 000	-	1 008 106	2 050	(583 523)	-	-	(481)	1 203 153	-
	За 2024 г.	144 967	-	601 568	-	(1 069 534)	-	-	-	777 000	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	568 978	-	836 787	-	(530 059)	-	-	-	875 706	-
	За 2024 г.	144 852	-	547 924	-	(123 799)	-	-	-	568 978	-
Расчеты с прочими поставщиками и	За 2025 г.	4 858	-	-	-	(4 858)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	4 858	-	-	-	-	-	4 858	-
Расчеты с разными дебиторами и	За 2025 г.	203 164	-	171 319	2 050	(48 606)	-	-	(481)	327 447	-
	За 2024 г.	1 100 115	-	48 785	-	(945 735)	-	-	-	203 164	-
Расчеты по социальному страхованию и	За 2025 г.	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-
Итого	За 2025 г.	777 000	-	1 008 106	2 050	(583 523)	-	-	X	1 203 634	-
	За 2024 г.	144 967	-	601 568	-	(1 069 534)	-	-	X	777 000	-

3.9 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	181 007	181 007	181 007
Итого:	181 007	181 007	181 007

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

- Договор залога № 77/783-Н/77-2023- 1-639 от 21.12.2023;
- Договор залога № 380B006D9/ДЗ от 30.09.2022;
- Договор залога № 77/287-Н/77-2025- 11-176 от 11.06.2025.

3.10 Заемные средства

Долгосрочные заемные средства Общества со сроком погашения более 12-ти месяцев после отчетной даты года составили 4 712 676 тыс. руб. на 31.12.2025 г.

Начисленные к уплате проценты по долгосрочным заемным средствам, отражены в составе долгосрочных заемных средств по строке 1410 в сумме 1 010 786 тыс. руб. В соответствии с условиями кредитного договора, договоров займа проценты и займы подлежат оплате не ранее

срока погашения кредитного договора, превышающего 12 месяцев. Таким образом, проценты по заемным средствам отражены в составе долгосрочной кредиторской задолженности.

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

тыс. руб.						
Кредитор	Договор	Процентная ставка	Срок погашения	Сумма займа на 31.12.2025	Проценты за 2025	Общий долг на 31.12.2025
ПАО СБЕРБАНК	№ 380B00R6K от 14.12.2023	18,82%-17,46%	13.04.2027	3 701 889	65 428	4 712 676

Обеспечение обязательств по кредитному договору представлено в разделе 3.14.

3.11 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	15 340	-	196	15 535
Незавершенное производство	5	-	6	12
Нематериальные активы	-	-	129	129
Основные средства	5 885	2 937	-	2949
Проценты по обязательствам	934	695	-	238
Итого	22 164	3 632	331	18 863

3.12 Обязательства

Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств):

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
			поступило		списано		
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	2 931 486	1 818 316	-	(37 127)	-	4 712 676
	За 2024 г.	1 410 911	1 807 153	-	(286 578)	-	2 931 486
в том числе:							
Расчеты по аренде	За 2025 г.	12 794	-	-	(12 794)	-	-
	За 2024 г.	-	12 794	-	-	-	12 794
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	2 894 359	1 818 316	-	-	-	4 712 676
	За 2024 г.	1 100 000	1 794 359	-	-	-	2 894 359
Долгосрочные займы	За 2025 г.	24 333	-	-	(24 333)	-	-
	За 2024 г.	310 911	-	-	(286 578)	-	24 333
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	95 645	165 832	3	(54 534)	-	206 946
	За 2024 г.	108 050	68 040	115	(80 560)	-	95 645
в том числе:							
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	56 378	123 409	-	(50 197)	-	129 590
	За 2024 г.	43 811	50 197	-	(37 630)	-	56 378
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	28 221	2 361	3	(4 271)	-	26 314
	За 2024 г.	21 365	6 803	115	(61)	-	28 221
Расчеты по аренде	За 2025 г.	10 961	6 479	-	-	-	17 440
	За 2024 г.	-	10 961	-	-	-	10 961
Краткосрочные займы	За 2025 г.	-	33 583	-	-	-	33 583
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	41 806	-	-	(41 806)	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	80	-	-	(66)	-	14
	За 2024 г.	1 040	80	-	(1 040)	-	80
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	5	-	-	-	-	5
	За 2024 г.	5	-	-	-	-	5
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	23	-	-	(23)	-	-
Итого	За 2025 г.	3 027 131	1 984 148	3	(91 661)	-	4 919 622
	За 2024 г.	1 518 961	1 875 193	115	(367 138)	-	3 027 131

3.13 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	33	8	-	41
Оценочные обязательства по отпускам по страховым взносам	10	2	-	12
Итого	43	10	-	53

3.14 Обеспечение обязательств

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

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Выданные - всего	19 243 440	3 798 273	1 739 738
в том числе: ПАО СБЕРБАНК	19 243 440	3 798 273	1 739 738

Обеспечения обязательств, выданные в разрезе договоров:

тыс. руб.

Организация/договор	31.12.2025	31.12.2024	На 31.12.2023
ПАО СБЕРБАНК			
Договор № 380B006D9/П8 от 30.06.2022 Поручительство за Карстан прекращено	-	-	1 013 801
Договор № 380B006D9/И1 от 30.09.2022 Залог ипотека за Карстан снят	-	-	515 941
Договор № 380B00WKВп1 от 17.05.2024 Поручительство за СЗ Расковой10 прекращено	-	309 306	-
Договор № 380B00I8I/П7 от 29.04.2025 Поручительство за Стеной срок до 30.11.2026	1 112 376	-	-
Договор № 380G019M5/И1 от 11.06.2025 Залог ипотека СЗ Электрозаводская банковская гарантия срок до 03.10.2028	10 919	-	-
Договор № 380G019M5/ИП1 от 11.06.2025 Залог долей СЗ Электрозаводская банковская гарантия срок до 30.11.2026	3 850 951	-	-
Договор № 9555/П12 от 29.05.2025 Поручительство за Карстан срок до 13.04.2027	400 000	-	-
Договор № Д301_380B00R6K от 03.04.2024 Залог долей СЗ Электрозаводская срок до 30.11.2026	3 850 951	3 850 951	-
Договор № Д309_380B01D2I от 19.09.2025 Залог долей за Карстан срок до 13.07.2027	3 850 951	-	-
Договор № ДИ01_380B00R6K от 21.12.2023 Залог ипотека Электрозаводская срок до 16.11.2028	10 919	10 919	209 996
Договор № ДП03_380B00DLZ АСРММФ от 05.07.2024 Поручительство за СЗ Красносельская срок до 30.11.2026	2 394 513	2 394 513	-
Договор № ДП06_380F019H1- 001 от 30.06.2025 Поручительство за НСМТВ срок до 30.11.2026	625 132	-	-
Договор № ДП07_380B01D2I от 19.09.2025 Поручительство за Карстан срок до 30.11.2026	774 727	-	-
Договор № ДП10_4241 от 29.05.2025 Поручительство за АО МНЦЭС-КАПСТРОЙ срок до 30.11.2026	1 330 000	-	-
Договор № ДП11_7759 от 29.05.2025 Поручительство за Патекстройарсенал МГ срок до 30.11.2026	600 000	-	-
Договор № ДП12_7423 от 29.05.2025 Поручительство за Патекстрой срок до 30.11.2026	432 000	-	-
Итого	19 243 440	3 798 273	1 739 738

Вероятность возникновения обязательств по погашению задолженности в рамках исполнения вышеуказанных договоров за третьих лиц, изъятие объектов залога Общество оценивает 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.

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные:	1 027 356	708 354	-
Денежные средства на счетах Эскроу	1 027 356	708 354	-

3.15 Проценты к получению

Расшифровка начисленных процентов приведена в таблице:

тыс. руб.

Вид процентов	2025	2024
Проценты по займам	173 036	154 385

3.16 Проценты к уплате

Расшифровка начисленных процентов приведена в таблице:

тыс. руб.

Вид процентов	2025	2024
Проценты по кредитам	172 686	154 129
Проценты по займам	-	86

3.17 Прочие доходы

Расшифровка основных статей Прочих доходов приведена в таблице

тыс. руб.

Прочие доходы	2025	2024
Штрафы, пени и неустойки	2 047	-
Компенсация расходов	1 186	1 026

3.18 Прочие расходы

Расшифровка основных статей Прочих расходов приведена в таблице

тыс. руб.

Статья затрат	2025	2024
Расходы на услуги банков	173	41

Штрафы, пени и неустойки	-	765
Списание ТМЦ	-	83

3.19 Налог на прибыль

Расчет расхода по налогу на прибыль представлен в таблице

тыс. руб.

Код	Наименование показателя	2025	2024
А	Прибыль до налогообложения		
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91		
	Прибыль (убыток) до налогообложения, (25%)	3 455,00	х
	Прибыль (убыток) до налогообложения, (20%)	х	308,00
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	34 301,00	22 110,00
	Сальдо на начало периода по дебету счета 09		
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	22 164,00	12 233,00
	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77		
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода**	4 237,00	34 301,00
	Сальдо на конец периода по дебету счета 09		
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода**	18 864,00	22 164,00
	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77		
1	Отложенный налог на начало периода	12 136,00	9 877,00
	(Б) - (В)		
2	Отложенный налог на конец периода	-14 627,00	12 136,00
	(Г) - (Д)		
3	Отложенный налог за отчетный период	-26 763,00	2 260,00
	(2) - (1)		
3А	Эффект изменения временных разниц***		-168,00
3Б	Эффект изменения ставки текущего налога***		-
3В	Эффект изменения ставки будущего налога***		2 427,00
4	Текущий налог на прибыль	-420,00	-104,00
	Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 99.02.Г (со знаком "минус")		
5	Доход по налогу за отчетный период	-27 184,00	2 156,00
	(3) + (4)		
6	Условный расход по налогу	-864,00	-62,00
	- (А) * 20%		
7	Постоянный налоговый расход	-26 320,00	-210,00
	(5) - (6) - (3Б) - (3В)		

8	Чистая прибыль	-23 728,00	2 463,00
	(А) + (5)		

3.20 Отчет о движении денежных средств

Расшифровка отдельных строк Отчета о движении денежных средств:

Показатели	тыс. руб.	
	2025	2024
Строка 4122 «Платежи в связи с оплатой работников» в т.ч.:	(273)	(292)
<i>Заработная плата</i>	<i>(183)</i>	<i>(203)</i>
<i>НДФЛ</i>	<i>(27)</i>	<i>(30)</i>
<i>Страховые взносы во внебюджетные фонды</i>	<i>(63)</i>	<i>(59)</i>
Строка 4129 Прочие платежи, в т.ч:	(170 714)	(152 387)
<i>Чистая (свернутая) сумма НДС</i>	<i>(165 396)</i>	<i>(121 159)</i>
<i>Перечисление средств агенту на закупку товаров (работ, услуг)</i>	<i>(4 271)</i>	<i>(10 970)</i>
<i>Расходы на услуги банков</i>	-	<i>(17 471)</i>

Денежные потоки со связанными сторонами

Показатели	тыс. руб.	
	2025	2024
Строка 4223 Предоставление займов другим лицам, в т.ч.	(6 200)	(66 000)
По связанным сторонам итого, в т.ч.:	(6 200)	(66 000)
<i>ООО «Карстан»</i>	<i>(6 200)</i>	<i>(66 000)</i>

4. Прибыли и убытки

Убыток по итогам 2025 года составил -23 729 тыс. руб.

Существенных рисков, которые могли бы повлиять на деятельность Общества в 2025 году не выявлено.

5. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами в 2025 году являлись:

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

Бенефициарными владельцами Общества являются:

- Георгиадис Константин Дмитриевич, ИНН 774306220893;

В отчетном периоде проводились следующие операции со связанными сторонами:

Наименование Общества (Ф.И.О.)	Виды операции	Сумма	тыс. руб.
			Сальдо расчетов на 31.12.2025
Полковниченко О.С.	Начисление зарплаты	273	-

ООО "Карстан"	Выданы	6 200	825 824
	Начислены проценты по договорам займа выданным	173 035	327 535
ООО "Карстан"	Оказание услуг	596	-

В отчетном периоде проводились следующие операции со бенефициарными владельцами:

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

Связанными сторонами в 2024 году являлись:

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

Бенефициарными владельцами Общества в 2024 году являлись:

- Георгиадис Константин Дмитриевич, ИНН 774306220893;

В 2024 году проводились следующие операции со связанными сторонами:

Наименование Общества (Ф.И.О.)	Виды операции	Сумма	Сальдо расчетов на 31.12.2024
Полковниченко О.С.	Начисление зарплаты	269	-
ООО "Карстан"	Выданы /погашены займы	66 000/347 876	819 624
	Начислены проценты по договорам займа выданным	154 385	154 499
ООО "Карстан"	Оказание услуг	409	45

В отчетном периоде проводились следующие операции со бенефициарными владельцами:

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 210 тыс. руб., страховые взносы с этой суммы составили 63 тыс. руб. Итого краткосрочные вознаграждения за 2025 год составили 273 тыс. руб.

Долгосрочные вознаграждения у Общества отсутствовали.

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 207 тыс. руб., страховые взносы с этой суммы составили 62 тыс. руб. Итого краткосрочные вознаграждения за 2024 год составили 269 тыс. руб.

Долгосрочные вознаграждения у Общества 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 – 181 007 тыс. руб.

Чистые активы Общества – -594 тыс. руб.

Убыток текущего года – 23 729 тыс. руб.

тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Чистые активы	- 594	23 135	20 671
Уставный капитал	181 007	181 007	181 007
Превышение чистых активов над уставным капиталом	-181 601	-157 872	-160 336

Расчет чистых активов осуществлен в соответствии с Приказом Минфина России от 28.08.2014г. № 84н.

Общество за счет кредитных средств строит Объект жилого назначения и продает квартиры и иные помещения по договорам долевого участия по 214-ФЗ. Разрешение на строительство жилого дома получено в 19.03.2024 (№77-03-021426-2024), продажа квартир по 214-ФЗ (Договоры долевого участия) началась в июне 2024 года. Строительство жилого дома Общество планирует завершить в 1 кв.2027 года.

По окончании строительства и передачи метров Дольщикам по договорам долевого участия, Обществом будет получена прибыль, которая покроет накопившиеся убытки. Оставшуюся чистую прибыль Общество направит на выплату дивидендов участникам Общества.

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. Основной целью кредитов 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.