

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах
ООО СЗ «ЮНИТ»
за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 года

1. Основные сведения

1.1. Общая информация

Полное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЮНИТ»

Сокращенное наименование юридического лица:

ООО СЗ «ЮНИТ»

Адрес (место нахождения) юридического лица:

Юридический адрес Общества: 123112, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д.6, стр.2, помещ. 5614.

Сведения об образовании юридического лица:

Дата государственной регистрации Общества: 14.08.2024г.

Обществу присвоен Основной государственный регистрационный номер 1247700547852, Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц (далее – ЕГРЮЛ) по форме № Р50007 выдан 14.08.2024г.

ООО СЗ «ЮНИТ» присвоен ИНН 9703187704, КПП 770301001.

Уставный капитал ООО СЗ «ЮНИТ» (далее – Общество) составляет 10 000 рублей.

Структура уставного капитала

Наименование организации, ФИО физ.лица	Ед.изм.	Всего	Доля в уставном капитале
Уставный капитал, всего	Руб.	10 000	100%
В т.ч.:			
Алексеев Антон Александрович (ИНН 540400852009)	Руб.	2700	32%
Гулеватый Олег Витальевич (ИНН 540230928000)	Руб.	2900	34%
Гришпанов Иван Александрович (ИНН 503605702090)	Руб.	2900	34%

Уставный капитал ООО СЗ «ЮНИТ» оплачен полностью.

1.2. Территориально обособленные подразделения

Общество зарегистрировало обособленное подразделение 09.10.2025г по адресу:

634026 Томская область, г. Томск, ул. Большая Подгорная д. 143а
в своём составе территориально обособленных подразделений не имеет.

1.3. Основные виды деятельности

Основной вид деятельности Общества:

- 41.20 Строительство жилых и нежилых заданий

Дополнительные виды деятельности Общества:

- 42.11 Строительство автомобильных дорог и автомагистралей

- 42.99 Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки;
- 43.11 Разборка и снос зданий;
- 43.12 Подготовка строительной площадки;
- 43.21 Производство электромонтажных работ;
- 43.22 Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха;
- 43.29 Производство прочих строительно-монтажных работ;
- 43.31 Производство штукатурных работ;
- 43.32 Работы столярные и плотничные;
- 43.33 Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен;
- 43.34 Производство малярных и стекольных работ;
- 43.39 Производство прочих отделочных и завершающих работ;
- 43.91 Производство кровельных работ
- 43.99 Работы строительных специализированные прочие, не включенные в другие группировки;
- 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
- 71.11 Деятельность в области архитектуры.
- 71.12 Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях
 - 71.12.1 Деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора
 - 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.4. Информация об исполнительных и контрольных органах.

Исполнительный орган ООО СЗ «ЮНИТ»: Генеральный директор Алексеев Антон Александрович (решение участников № 1 от 09.08.2024).

Высший орган управления: Общее собрание участников.

Аудитором Общества является Общество с ограниченной ответственностью «Центр-Аудит» - член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) ОГРН 12006083002.

1.5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 года составила 1 человек.

2. Учетная политика

2.1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с концепцией достоверного представления информации, руководствуясь требованиями Федерального закона РФ от 06.12.2011 № 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, положениями по ведению бухгалтерского учета и иными нормативными правовыми актами, регламентирующими подготовку бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

Учетная политика утверждена Приказом от 09.08.2024г.

Бухгалтерская отчетность позволяет составить достоверное и полное представление о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

При формировании бухгалтерской отчетности Общества обеспечена нейтральность информации, содержащейся в ней, т.е. исключено одностороннее удовлетворение интересов одних групп пользователей бухгалтерской отчетности перед другими.

При формировании показателей бухгалтерского и налогового учета, а также во всех случаях

использования в нормативно-правовых актах принципа существенности в организации устанавливается уровень существенности, который служит основным критерием признания фактов существенными.

Существенными признаются обстоятельства, значительно влияющие на достоверность отчетности.

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 10 % (десяти процентов).

Бухгалтерский учет осуществляется специализированной организацией на основании договора возмездного оказания услуг.

2.2. Проведение инвентаризации

Инвентаризация проводится Обществом в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утвержденным Приказом Минфина России от 13.01.2023 № 4н.

2.3. Оборотные и внеоборотные активы / краткосрочные и долгосрочные обязательства

В бухгалтерском балансе активы отнесены к оборотным, а обязательства к краткосрочным, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные активы и обязательства представлены как внеоборотные и долгосрочные соответственно.

2.4. Учет основных средств

Актив, удовлетворяющий условиям определенным пунктом 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тысяч рублей за единицу. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается ОС, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены (в соответствии с пунктом 5 ФСБУ 6/2020).

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды (в соответствии с пунктом 8 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета (в соответствии с пунктом 33 ФСБУ 6/2020).

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

2.5. Бухгалтерский учёт аренды

Учёт аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учёта 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды», утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

Организация не переоценивает права пользования активами (в соответствии с пунктом 16 ФСБУ 25/2018).

Общество в качестве арендатора не признаёт право пользования активом и обязательство по аренде исходя из принципа рациональности (пункт 6 ПБУ 1/2008 «Учётная политика организации», утверждённого Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н), а также на основании пунктов 11 и 12 ФСБУ 25/2018.

2.6. Материально-производственные запасы

Учёт сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учёта ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н. (далее ФСБУ 5/2019).

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов согласно требованиям ФСБУ 5/2019, учитываются в расходах периода, в котором они понесены (в соответствии с пунктом 2 ФСБУ 5/2019).

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по себестоимости первых по времени поступления единиц (способ ФИФО).

2.7. Денежные средства и денежные эквиваленты

К денежным эквивалентам Обществом относятся краткосрочные (до 3 месяцев)

высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения стоимости (в соответствии с пунктами 5, 23 Положения по бухгалтерскому учёту «Отчёт о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011), утверждённого приказом Минфина РФ от 02.02.2011 № 11н (далее ПБУ 23/2011), пунктом 7.1 ПБУ 1/2008, пунктом 7 МСФО (IAS) 7 «Отчёт о движении денежных средств»).

В случае соответствия указанным критериям в отчёте о движении денежных средств в качестве денежных эквивалентов организации, в частности, указываются:

депозиты до востребования;

векселя крупных стабильных банков (в том числе беспроцентные).

Стоимость таких вложений отражается по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» вместе с другим высоколиквидным оборотным активом - денежными средствами (п. 23 ПБУ 23/2011).

В отчёте о финансовых результатах Общество свернуто показываются следующие прочие доходы и расходы:

положительные и отрицательные курсовые разницы;

прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обесценение финансовых вложений, резервы сомнительных долгов).

Денежные потоки, связанные с оплатой труда работников, отраженные по строке 4122, включают фактически уплаченные в бюджет суммы удержанного налога на доходы физических лиц и иных платежей, произведенных по исполнительным листам или заявлениям сотрудников.

2.8. Уставный и резервный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине установленной в Уставе Общества.

2.9. Кредиты и займы полученные

Учёт расходов по займам и кредитам в Обществе ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учёту «Учёт расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утверждённым приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н (далее ПБУ 15/2008).

Отчётным периодом по начислению процентов по кредитам и займам является календарный месяц. Начисление расходов в виде процентов осуществляется Обществом на последнюю дату каждого календарного месяца.

Вся сумма начисленных в отчётном периоде процентов признается прочими расходами организации, за исключением той части, которая включается в стоимость инвестиционного актива в соответствии с правилами ПБУ 15/2008 (в соответствии с пунктом 7 ПБУ 15/2008).

В связи с особенностями предпринимательской деятельности Общества в лице застройщика жилищного строительства в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее Закон №214-ФЗ) инвестиционным активом Обществом признаётся объект строительства недвижимости в лице застройщика. Проценты и дополнительные расходы по кредитам и займам, полученным и используемым Обществом как застройщиком в соответствии с Законом №214-ФЗ на цели строительства объектов недвижимости, учитываются в себестоимости строительства и являются расходами, осуществляемыми за счёт целевого финансирования по договорам долевого участия.

Дополнительные расходы кредитам и займам не связанные с созданием (приобретением) инвестиционного актива включаются в состав прочих расходов одновременно и отражаются в бухгалтерском учёте и отчётности в том отчётном периоде, к которому они относятся (в соответствии с пунктами 6, 8 ПБУ 15/2008).

2.10. Расчёты по налогу при упрощенной системе налогообложения

Общество применяет упрощённую систему налогообложения с объектом налогообложения «доходы». Учёт данных для целей налогообложения ведётся автоматизированным способом с применением специализированным программным комплексом 1С. БИТ Строительство.

2.11. Признание доходов

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются доходы от продажи готовой продукции (обособленных помещений, построенных Обществом в лице застройщика жилищного строительства) и доходы, полученные Обществом в форме экономии по окончании строительства, определяемой как разница между полученными целевыми денежными средствами по договорам долевого участия и себестоимостью строительства соответствующих помещений.

Выручка признается в бухгалтерском учёте по методу начислений.

2.12. Признание расходов

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

Суммы страховых премий, уплаченные организацией в соответствии с договорами страхования, учитываются в качестве предварительной оплаты. Расход признается по мере потребления страховых услуг, то есть по мере истечения периода страхования (в соответствии с пунктами 3, 16 ПБУ 10/99, Рекомендация БМЦ Р-13/2011 КпР «Договор страхования у страхователя»).

3. Расшифровка отдельных показателей бухгалтерской отчетности:

Бухгалтерская отчетность за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 года составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учёта.

Ввиду отсутствия технической возможности программного продукта:

- представление о финансовом положении Общества на отчетную дату обеспечивается раскрытием в бухгалтерском балансе информации по всем перечисленным в п.9 ФСБУ 4/2023 показателям, а также раскрытием информации о них в пояснениях,
- представление о финансовом результате деятельности Общества за отчетный период обеспечивается раскрытием в отчете о финансовых результатах всех перечисленных в п.26 ФСБУ 4/2023 показателей.

вне зависимости от наличия или отсутствия показателя.

3.1. Строка 1210 «Запасы»

В составе Запасов по стр. 1210 Баланса по состоянию на 31.12.2025г. на 31.12.2024г. отражены расходы Общества, связанные со строительством объектов ЖК «Ялта» в общей сумме 325 678 тыс. руб. и 153 004 тыс. руб. соответственно.

Движение запасов представлено в таблице 6.1 «Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах».

3.2. Строка 1220 «Налог на добавленную стоимость»

В составе строки 1220 Баланса по состоянию на 31.12.2025г. на 31.12.2024г. отражены суммы НДС, предъявленные подрядчиками при выполнении ими строительных работ, которые будут включены в стоимость объекта строительства по его завершении.

3.3. Строка 1230 «Дебиторская задолженность»

О наличии на начало и конец отчетного периода отдельных видов дебиторской задолженности информация представлена в табличной части пояснений- таблица № 7.1.

В строке 1230 дебиторская задолженность на 31.12.2025 учтена в том числе задолженность в сумме 42 970 тыс рублей ООО «Горсети».

3.4. Денежные средства и денежные эквиваленты

Средства на расчётных счетах в российских рублях на 31.12.2025: 0 тыс. руб. , на 31.12.2024 – 100 тыс. руб.

Средства на депозитных счетах на 31.12.2025 -100 тыс. рублей, на 31.12.2024- 0 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 у Общества отсутствовали денежные средства, недоступные для использования.

Денежные потоки, отражённые по строке 4121 отчета о движении денежных средств очищены от сумм НДС.

Денежные потоки, связанные с оплатой труда работников, отраженные по строке 4122 отчета о движении денежных средств, включают фактически уплаченные в бюджет суммы удержанного

налога на доходы физических лиц и иных платежей, произведенных по исполнительным листам или заявлениям сотрудников.

3.5. Строка 1410 долгосрочные «Заемные средства»

О наличии на начало и конец отчетного периода заемных средств информация представлена в табличной части пояснений- таблица № 8.1.

В составе строки 1410 по состоянию на 31.12.2025 и на 31.12.2024 отражены основная сумма долга и проценты, подлежащие уплате, в соответствии с договором 90-525/КЛ-24 от 24.10.2024г уставлен лимит в размере 2 828 489 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2025г неиспользованный лимит заемных средств составил 2 536 241 тыс. рублей , по состоянию на 31.12.2024г – 2 683 364 тыс. рублей.

В дату окончания инвестиционной фазы АО «Юнит Девелопмент» обязуется выплатить банку начисленные и капитализированные проценты по договору, срок которого установлен по 31.12.2030г

В рамках действующего договора об открытии кредитной линии, указанного выше, Обществом были выданы следующие обеспечения:

залог Земельный участок с кадастровым номером 70:21:0100026:788 с залоговой стоимостью 1 878 тыс. руб.

залог Земельный участок с кадастровым номером 70:21:0100026:789 с залоговой стоимостью 1 340 тыс. руб.

залог Земельный участок с кадастровым номером 70:21:0100026:790 с залоговой стоимостью 28 тыс. руб.

залог Земельный участок с кадастровым номером 70:21:0100026:792с залоговой стоимостью 4 тыс. руб.

залог Земельный участок с кадастровым номером 70:21:0100026:791 с залоговой стоимостью 1 318 тыс. руб.

В 2025 году Обществом осуществлена переквалификация процентов по кредитному договору из краткосрочных в долгосрочные, в связи с чем изменены показатели строк 1410 и 1510 по состоянию на 31.12.2024.

3.6. Строка 1520 «Кредиторская задолженность»

О наличии на начало и конец отчетного периода отдельных видов кредиторской задолженности информация представлена в табличной части пояснений- таблица № 8.1.

В строке 1520 на 31.12.2025 учтена в том числе задолженность ООО «Юнит Строй» - 22 712 тыс. рублей , ООО «СибДеГрупп» - 5 659 тыс. рублей

Оценочные значения

В 2025, 2024 годах резервы по сомнительной задолженности, предстоящих расходов и платежей не создавались.

Информация по движению резервов и оценочных обязательств приведена в таблице 8.3 «Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах».

3.7. Уставный и резервный капитал

В 2025 году изменения уставного капитала не было.

В 2024 осуществлена оплата уставного капитала участниками.

3.8. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Нераспределенная прибыль в размере 114 тыс. рублей, отраженная в Бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2025, связана с особенностями деятельности застройщика. Так, на начальном этапе строительства осуществляется привлечение денежных средств для строительства, а также приобретение земельных участков, в отчетном периоде основным доходом Общества были исключительно начисленные проценты по депозитам.

Чистые активы Общества на 31.12.2025 составили 124 тыс. руб.

3.9. Признание расходов

В 2025 году к прочим расходам Общества относились:

- Расходы на комиссию и услуги банка – 27 тыс.руб.;
- Уплата госпошлины – 44 тыс рублей
- Прочие расходы – 25 тыс. руб.

В 2024 году к прочим расходам Общества относились:

- Расходы на комиссию и услуги банка – 11 тыс.руб.

3.10. Информация о бенефициарных владельцах

Бенефициарными владельцами являются (в 2024 и 2025 годах):

Алексеев Антон Александрович	ИНН 540400852009
Гулеватый Олег Витальевич	ИНН 540230928000
Гришанов Иван Александрович	ИНН 503605702090

3.11. Операции со связанными сторонами

За 2025 год были осуществлены следующие операции со связанными сторонами:

Наименование связанной стороны (ЮЛ или ФЛ)	Характер отношений (напр., доля владения и т. д., принятие управленческих решений)	ИНН	Характер проводимых операций (например, поставки ТМЦ, оказание услуг, предоставление (получение) денежных займов, выплата дивидендов, управленческие функции)	Сумма, тыс. руб.
Гришанов Иван Александрович	участник ООО СЗ «ЮНИТ», доля владения 34 %	503605702090	вклад в уставный капитал	операции в 2025 не проводились, За 2024 год - 3,4
Гулеватый Олег Витальевич	участник ООО СЗ «ЮНИТ», доля владения 34 %	540230928000	вклад в уставный капитал	операции в 2025 не проводились, За 2024 год - 3,4
Алексеев Антон Александрович	руководитель и участник ООО СЗ «ЮНИТ», доля владения 32 %	540400852009	вклад в уставный капитал, предоставление Обществу денежных займов	Вклад в УК в 2024 году – 3,2 Предоставление беспроцентного займа Обществу в 2025г – 500 тыс. руб , займ не погашен на 31.12.2025г , в 2024г – займы не предоставлялись
ООО СЗ "СИБИРСКИЕ ЗВЁЗДЫ"	руководитель и участник ООО СЗ «ЮНИТ», имеет долю владения в ООО СЗ "СИБИРСКИЕ ЗВЕЗДЫ" 50 %	5410083955	операций не осуществлялось	-
ООО СЗ "СК "СИБИРСКИЕ ЗВЁЗДЫ""	руководитель и участник ООО СЗ «ЮНИТ», имеет долю владения в ООО СЗ "СК "СИБИРСКИЕ ЗВЕЗДЫ" 25 %	5410084042	операций не осуществлялось	-

ООО "ЮНИТ СТРОЙ"	руководитель и участник ООО СЗ «ЮНИТ», имеет долю владения в ООО "ЮНИТ СТРОЙ" 32 %	9703206072	предоставление Обществу денежных займов и оказание услуг ген. подрядчика	Предоставлен займ в 2025г- 4 300 тыс рублей, долг Общества на 31.12.2025г с начисленными процентами – 4 345 тыс руб, услуги ген .подрядчика в 2025г – 91 508 тыс. рублей , долг общества на 31.12.2025г 22 712 тыс руб, в 2024г займы и услуги ген. подрядчика не предоставлялись
ООО СЗ "ЮНИТ ДОМ"	руководитель и участник ООО СЗ «ЮНИТ», имеет долю владения в ООО СЗ "ЮНИТ ДОМ" 32 %	9703204318	операций не осуществлялось	-
ООО "МАРКЕР" "СК"	руководитель и участник ООО СЗ «ЮНИТ», имеет долю владения в ООО "СК "МАРКЕР" 100 %	5410071854	операций не осуществлялось	-
ООО СУ "СИБИРСКИЕ ЗВЁЗДЫ"	руководитель и участник ООО СЗ «ЮНИТ», имеет долю владения в ООО СУ "СИБИРСКИЕ ЗВЁЗДЫ" 50 %	5410088512	операций не осуществлялось	-
ООО СЗ "ЮНИТ"	руководитель и участник ООО СЗ «ЮНИТ», имеет долю владения в ООО СЗ "ЮНИТ" 32 %	9703187704	операций не осуществлялось	-
ООО "МОНОЛИТСТРОЙ"	руководитель и участник ООО СЗ «ЮНИТ», имеет долю владения в ООО "МОНОЛИТСТРОЙ" 45 %	5410158368	операций не осуществлялось	-

АО "ЮНИТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	руководитель и участник ООО СЗ «ЮНИТ» является руководителем АО "ЮНИТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	9709066047	операций не осуществлялось	-
ООО "ДЖИ ТРИ АРХ ИНЖИНИРИНГ"	участник ООО СЗ «ЮНИТ» с долей участия 29% является руководителем ООО "ДЖИ ТРИ АРХ ИНЖИНИРИНГ"	9709077360	операций не осуществлялось	-
ООО "СВЯЗЫНВЕСТ"	участник ООО СЗ «ЮНИТ» с долей участия 29% является руководителем и участником ООО "СВЯЗЫНВЕСТ"	9709030717	операций не осуществлялось	-
ООО СЗ "АЛУШТА"	участник ООО СЗ «ЮНИТ» с долей участия 29% является руководителем и участником ООО СЗ "АЛУШТА"	9703219890	операций не осуществлялось	-
ИП Гулеватый Олег Витальевич	участник ООО СЗ «ЮНИТ» с долей участия 29%	540230928000	операций не осуществлялось	-
ИП Гришанов Иван Александрович	Участник ООО СЗ «Юнит» с долей участия 29%	503605702090	Операций не осуществлялось	-
ООО «Отель Глинки»	Два участника ООО СЗ «Юнит» имеют долю владения в ООО «Отель Глинки» по 20% каждый	5032337736	Операций не осуществлялось	-
ООО «Юнит Тех»	руководитель и участник ООО СЗ «ЮНИТ», имеет долю владения в ООО "ЮНИТ СТРОЙ" 32 %	5410171672	Операций не осуществлялось	-
АО «Джи Три Групп»	Участник ООО СЗ Юнит с долей участия 34% является руководителем АО «Джи Три групп»	9709065163	Операций не осуществлялось	-

3.12. Вознаграждение управленческому персоналу

Перечень вознаграждений	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
1. Краткосрочные вознаграждения:	2623,8	67,4

Перечень вознаграждений	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
в том числе:		
Оплата труда	2215,0	51,8
Отчисления во внебюджетные фонды	408,8	15,6
2. Долгосрочные вознаграждения:	0	0
Итого	2623,8	67,4

3.13. События после отчётной даты

На дату составления бухгалтерской отчётности значимые события после отчётной даты отсутствуют.

3.14. Судебные разбирательства

Отсутствуют.

3.15. Непрерывность деятельности

В рамках подготовки бухгалтерской отчётности Общества руководство провело подробный анализ денежных потоков в периоде с 01.01.2025 по декабрь 2025 года и далее, чтобы определить способность обслуживать свои существующие долговые обязательства в течение следующих 12 месяцев и в обозримом будущем.

По результатам анализа предпринимательских рисков, основываясь на анализе рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам руководством Общества получена уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

3.16. Оценка рисков

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

Рыночные риски

Изменение ставки рефинансирования влияет на размер процентов по кредитам и займам, и соответственно финансовое положение Общества, однако по прогнозам экспертов Центральный Банк будет проводить политику постепенного снижения ставки рефинансирования, вследствие чего руководство ожидает постепенное снижение долговой нагрузки. По прогнозам экспертов, предполагается постепенное снижение ключевой ставки в диапазон около 12–14% к концу 2026 года. В этом варианте ипотека становится доступнее, спрос понемногу оживает, застройщики аккуратно наращивают запуск новых очередей. По различным оценкам цены на строительство могут вырасти на 15–30%, но при этом падение спроса будет сдерживать повышение стоимости.

Высокая процентная ставка по кредитам увеличивает себестоимость строительства и соответственно приводит к уменьшению ожидаемой прибыли Общества от основной деятельности.

Кредитные риски

У Общества отсутствует значимая дебиторская задолженность и финансовые вложения, вследствие чего влияние кредитного риска признается несущественным.

Риски ликвидности

С учётом срока погашения кредита до 2032 годов при осуществлении строительства, и займов до 2028 года, руководство оценивает риск ликвидности Общества как средний.

Оценка правовых рисков

Основные правовые риски для Общества связаны с изменением налогового законодательства и правового регулирования хозяйственной деятельности в отрасли. В настоящее время в России действует ряд налогов, установленных на федеральном, региональном и местных уровнях. Эти налоги включают НДС, налог на прибыль, налог на имущество, страховые взносы и ряд других.

Действующее налоговое законодательство содержит большое количество неясных положений и постоянно изменяется. Кроме того, может изменяться толкование тех или иных положений налогового законодательства органами судебной власти. Всё это приводит к отсутствию

устоявшейся практики толкования и применения неясных положений налогового законодательства, что является причиной большого количества споров между налоговыми органами и налогоплательщиками.

В соответствии с действующим законодательством, налоговые органы могут проверить деятельность компании за три года, предшествовавших году проведения проверки. Факт налоговой проверки предприятия за определённый период не означает, что налоговые обязательства компании за этот период не могут быть проверены в дальнейшем: налоговые органы вправе провести повторную налоговую проверку по решению вышестоящего налогового органа или в случае предоставления налогоплательщиком уточнённых налоговых деклараций, в которых указана сумма налога в размере, меньшем ранее заявленного.

Все подобные факты приводят к возникновению налоговых рисков, значительно превышающих те, которые являются привычными для организаций в странах с более развитой налоговой системой.

По мнению руководства, в периоде с 01.01.2025 по декабрь 2025 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

Оценка страновых и региональных рисков

С февраля 2022 года после начала специальной военной операции на территории Украины, США и Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные жёсткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов, и других предприятий и физических лиц в России. В ответ на санкционное давление Правительством Российской Федерации введен комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики.

Введение и последующее усиление санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек. Масштабы такого воздействия не могут быть надёжно оценены руководством Общества в настоящий момент.

Генеральный директор

Алексеев А.А.

16 марта 2026 года



6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	резерв под обесценение	изменения видов запасов	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За 2025 г.	153 004	-	172 674	-	-	-	-	фактическая себестоимость	325 678	-
	За 2024 г.	-	-	153 004	-	-	-	-	резерв под обесценение	153 004	-
в том числе:											
Незавершенное строительство инвестиционных объектов	За 2025 г.	153 004	-	172 674	-	-	-	-	фактическая себестоимость	325 678	-
	За 2024 г.	-	-	153 004	-	-	-	-	резерв под обесценение	153 004	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

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

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)							На конец периода	
				поступило			списано					
		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	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	51	-	45 545	-	(51)	-	-	-	45 545	-	-
	3а 2024 г.	-	-	51	-	-	-	-	-	51	-	-
в том числе:												
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	51	-	45 538	-	(51)	-	-	-	45 538	-	-
	3а 2024 г.	-	-	51	-	-	-	-	-	51	-	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	-	-	7	-	-	-	-	-	7	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	51	-	45 545	-	(51)	-	-	X	45 545	-	-
	3а 2024 г.	-	-	51	-	-	-	-	X	51	-	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило			списано		
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифици ровано	
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	152 876 -	203 831 152 876	- -	- -	- -	356 706 152 876	
в том числе: Долгосрочные кредиты	3а 2025 г. 3а 2024 г.	145 125 -	147 124 145 125	- -	- -	- -	292 248 145 125	
Долгосрочные займы	3а 2025 г. 3а 2024 г.	2 100 -	9 780 2 100	- -	- -	- -	11 880 2 100	
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г. 3а 2024 г.	5 651 -	46 927 5 651	- -	- -	- -	52 578 5 651	
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	262 -	30 394 268	- -	(251) (6)	- -	30 406 262	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	235 -	30 131 241	- -	(241) (6)	- -	30 125 235	
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г. 3а 2024 г.	2 -	- 2	- -	(1) (8)	- -	- 2	
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г. 3а 2024 г.	8 -	- 8	- -	- -	- -	- 8	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г. 3а 2024 г.	17 -	263 17	- -	- -	- -	280 17	
Итого	3а 2025 г. 3а 2024 г.	153 138 -	234 225 153 144	- -	(251) (6)	- -	387 112 153 138	

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства -	За 2025 г.	9	553	-	-	562
всего	За 2024 г.	-	9	-	-	9
в том числе:						

Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	9	553	-	-	562
	За 2024 г.	-	9	-	-	9