

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах
ООО "СЗ ИНВЕСТАЛЬЯНС" за 2025 год

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТАЛЬЯНС"

1.2 Сокращенное наименование:

ООО "СЗ ИНВЕСТАЛЬЯНС" далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 188640, Ленинградская обл, Всеволожский р-н, Всеволожск г, Всеволожский пр-кт, дом 17, комната 218

Адрес для переписки: 188640, Ленинградская обл, Всеволожский р-н, Всеволожск г, Всеволожский пр-кт, дом 17, комната 218

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:

25.09.2014 ОГРН 5147746144387

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

Отсутствует

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

ИНН 7722856273 КПП 470301001

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Заречный Парк», расположенный по строительному адресу: Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1.

Финансирование проекта осуществляется за счет кредитных и заемных средств.

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Заречный Парк», строительство которых осуществлялось в 2025 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1, ДОО на 350 мест	№ 47-07-023-2023 от 2023-03-30	№ 47-07-005-2025 от 2025-03-10
Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1, корп. №3	№ 47-07-090-2025 от 2025-11-28	
Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1, корп. №7.2	№ 47-07-058-2023 от 2023-05-04	

Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1, корп. №8	№ 47-RU47504308-057К-2022 от 2022-07-14	№ 06-02-5308/2024-3 от 13.12.2024
Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1, корп. №2.1, 2.2	№ 47-RU47504101-013К-2021 от 2021-02-17	
Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1, корп. №4	№ 47-07-089-2025 от 2025-11-27	
Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1, корп. №6	№ 47-07-086-2024 от 2024-08-05	
Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1, корп. №5	№ 47-07-14-2025 от 2025-02-28	
Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1, №13, паркинг на 300 м/м	№ 47-07-059-2023 от 2023-05-04	
Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1, корп. №7.1	№ 47-07-057-2023 от 2023-05-04	

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:
71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:

1 чел.

1.9 Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов:

Солонец Владимир Иванович - Генеральный директор. Избран решением внеочередного общего собрания участников Общества от 21.01.2021, приказ о вступлении в должность от 22.01.2021, лист записи в ЕГРЮЛ за № 2214700023723 от 29.01.2021, трудовой договор заключен сроком на 3 года.

Решением внеочередного общего собрания участников Общества от 17.01.2024 продлены полномочия Солонец Владимир Иванович, трудовой договор заключен 22.01.2024 сроком на 3 года.

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, на основании Приказа №2 от 22.01.2021 обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора. С 01.01.2019 г. ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляет ПАО «ПИК СЗ» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг №Д730476/19 от 24.04.2019 г.

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

отсутствуют

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

отсутствуют

1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.13 Сведения об Отчетности:

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из правил, действующих в РФ в области бухгалтерского учета и отчетности. Отчетность организации составлена в тыс. руб.

1.14 Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:

Аудитор: Общество с ограниченной ответственностью «Аудит.Оценка.Консалтинг» (ИНН 7714176877, КПП 77220100).

Место нахождения: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д.6, стр.8, эт.2, ком. 7.

1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2025 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале:

Уставный капитал Общества составляет 250 000 (Двести пятьдесят тысяч рублей 00 копеек).

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
2 025 г. по настоящее время	СтройАктив ООО	250 000	100
ИТОГО		250 000	100

2. Раскрытие информации об Учетной политике

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется специализированной организацией. Учет ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе «1С.Предприятие 8.3» с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности. Разработчиком автоматизированной системы ТУС внедрены типовые формы бухгалтерской отчетности, соответствующие образцам Приложений к ФСБУ 4/2023, функциональные возможности системы не позволяют изменять нумерацию и состав показателей в автоматически формируемых формах бухгалтерской (финансовой) отчетности. Во избежание несанкционированных изменений и рисков искажения данных, в автоматически формируемых отчетных формах не производились ручные манипуляции по удалению пустых строк и граф. Отсутствие показателя обозначено проставлением прочерка.

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 2 от 28.12.2024. Учетная политика действует начиная с 01.01.2025.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции Общества.

При раскрытии информации об отдельных активах и обязательствах (группах активов и обязательств) в бухгалтерской отчетности за отчетный период признается сумма, отношение которой к итогу баланса составляет более 5 процентов.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики;

- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).

- учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности. Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой признается сумма, отношение которой к итогу баланса за соответствующий год составляет более 5-ти процентов.

В течение 2025 года изменения в Учетную политику не вносились.

Основные положения

Учет нематериальных активов

Учет нематериальных активов (далее – НМА) ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным приказом Минфина России от 30.05.2022г. №86н.

Общество не учитывает в составе нематериальных активов объекты стоимостью менее 100 тыс. руб. Расходы на приобретение (создание) указанных активов признаются в составе расходов по обычным видам деятельности.

Общество классифицирует НМА по следующим видам:

- лицензии;
- неисключительные права на программы.

После признания оценка НМА производится по первоначальной стоимости.

Амортизация НМА начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем ввода НМА в эксплуатацию, и заканчивается с первого числа месяца, следующего за месяцем выбытия.

Амортизация начисляется линейным методом.

Общество отражает изменение учетной политики альтернативным способом согласно п. 53 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

Учет Основных средств

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве ОС, если в отношении такого актива одновременно выполняются следующие условия (п.4 ФСБУ 06/2020):

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить Обществом экономические выгоды (доход) в будущем.

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. При этом активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства» признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2020).

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, первоначальной стоимостью до 100 000 (сто тысяч рублей включительно), признается несущественным активом.

Затраты на приобретение, создание несущественных активов признаются расходами периода, в котором такие активы приобретены (сформирована стоимость ОС). Контроль за наличием и движением несущественных активов ведется на забалансовом счете «МЦ» по местам хранения, использования и материально ответственным лицам (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

Основные средства в части недвижимого имущества, предназначенного исключительно для предоставления Обществом за плату во временное владение и пользование, либо во временное пользование с целью получения дохода, либо с целью прироста стоимости активов, квалифицируются Обществом как Инвестиционная недвижимость.

Учет права пользования активом ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

При условии определения арендной платы за пользование активами на основе кадастровой стоимости требования ФСБУ 25/2018 к таким договорам не применяются, так как такие платежи фактически установлены в переменной сумме, при этом их размер не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам).

Также не применяются нормы ФСБУ 25/2018 по договорам ограниченного пользования земельным участком (сервитут), так как в целях бухгалтерского учета сервитут не является арендой.

Расходы в виде коммунальных платежей (переменные платежи) не учитываются при оценке задолженности по аренде.

Ставка дисконтирования принимается равной размеру средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях на аналогичный срок (п. 15 ФСБУ 25/2018).

Учет капитальных вложений

Учет капитальных вложений ведется Обществом в соответствии с требованиями федерального стандарта 26/2020 «Капитальные вложения» в редакции приказа Минфина России от 30.05.2022г. №87н.

Капитальные вложения классифицируются Обществом на следующие виды:

- капитальные вложения в основные средства;
- капитальные вложения в нематериальные активы.

Капитальные вложения в основные средства делятся на следующие группы:

- строительство объектов ОС;
- приобретение объектов ОС.

Капитальные вложения в нематериальные активы на группы не делятся.

Капитальные вложения исследуются на обесценение при наличии признаков устаревания или порчи.

Изменение с 2025 года учетной политики в части учета капитальных вложений в нематериальные активы отражается в отчетности в упрощенном порядке.

Учет запасов

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Общество классифицирует Запасы на следующие виды (п.3, п. 5 ФСБУ 5/2019):

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- Незавершенное производство;
- Прочие запасы.

Единицей учета Запасов является номенклатурный номер материального запаса (п. 6 ФСБУ 5/2019).

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Товары, учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары». Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях.

Готовая продукция, учитывается по фактической себестоимости на счете 37 и 19.37.

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36.01 и 19.36;
- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);
- остатки по счетам 20, 44;
- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые на счете 08, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

Учет ИДП

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора.

Затраты Общества по строительству в рамках инвестиционных договоров, договоров долевого участия и связанные с получением доходов от инвестиционной деятельности группируются на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости активов к продаже и затрат по целевому финансированию строительства по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется по статьям:

- прямые затраты по объекту ИДП;
- прямые распределяемые затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- затраты на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- затраты по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Учет затрат на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

Прямые затраты по объектам ИДП группируются на счете 36.01.1 «Прямые затраты по объектам ИДП».

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые затраты по корпусу (объекту ИДП), а также затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП).

Также на отдельных объектах ИДП учитываются затраты на возведение следующих инженерных объектов:

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);
- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства по ДДУ (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно. Площади определяются в соответствии с экспликацией помещений, проектной декларацией и заключенными договорами участия в долевом строительстве.

В целях расчета, в общую площадь всех объектов ИДП в застройке не включаются площади встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, отдельно стоящих паркингов.

Под общей площадью объекта ИДП понимается полезная площадь корпуса, имеющая коммерческое назначение, которая считается как площадь объектов недвижимости, входящих в данный объект ИДП, без учета площадей общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д.

При следующем распределении общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов по бюджету используется общая сумма расходов на уровне строительной площадки, микрорайона, очереди и дома за весь период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Затраты на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта (СКБ) распределяются между всеми объектами ИДП пропорционально доле жилой площади объекта ИДП и апартаментов в жилой площади и апартаментов всех объектов ИДП в застройке.

В инвестиционную стоимость отдельно стоящих объектов СКБ включаются только прямые затраты Общества по объекту СКБ. В инвестиционную стоимость встроенного объекта СКБ включаются прямые затраты Общества по встроенному объекту СКБ и затраты по объекту ИДП (корпус), в который встроен объект СКБ, распределенные пропорционально отношению площади объекта обременения (СКБ) к общей площади корпуса (с учетом встроенного СКБ).

При следующем распределении расходов на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов СКБ на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов по СКБ за период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

Затраты общеплощадочные, микрорайонные, очередные распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения, апартаменты, встроенное коммерческое СКБ.

Затраты общедомовые распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, апартаменты, кладовые помещения, нежилые помещения, гаражи, мото и машино-места.

Распределение расходов по видам недвижимости производится пропорционально площади всех объектов недвижимости соответствующего вида в общей площади всего объекта ИДП.

Под площадью объекта недвижимости понимается полезная (продаваемая) площадь конкретного помещения по результатам обмеров БТИ, без учета площади мест общего пользования – лестничные марши, лифтовые шахты, чердачные и подвальные помещения и т.д.

По итогам распределения затраты списываются со счета 36.01 «Фактические Затраты по ИДП» на счет 36.02 «Затраты по видам ИДП».

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - по объектам, предназначенным для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - по объектам, предназначенным для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

После определения стоимости строительства производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» и «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

Учет Доходов и Расходов

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- вознаграждение застройщика по договору долевого участия и/или по инвестиционному договору;
- доходы от реализации объектов недвижимости (в виде готовой продукции и/или товаров);
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ № 32н от 06.05.1999г, учет доходов от продажи товаров (объектов недвижимости) – в соответствии с МСФО (IAS) 18 «Выручка». Применение международного стандарта обусловлено предоставлением более широкого и менее формального набора условий, чем перечень условий признания выручки при продаже недвижимости, предусмотренный требованиями российского законодательства.

По МСФО (IAS) 18 «Выручка» моментом признания выручки от продажи товаров (работ, услуг, включая объекты недвижимости) является дата:

- передачи покупателю значительных рисков на предмет продажи;
- отказ от участия в управлении в той степени, которая обычно ассоциируется с правом собственности, и от контроля за проданным;
- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные с операцией, поступят продавцу.

Согласно российскому законодательству, помимо указанных условий для признания выручки от продажи недвижимости необходима регистрация покупателем права собственности на объект.

Общество определяет момент признания выручки от продажи объектов недвижимости по дате акта приема-передачи.

При отсутствии акта приема-передачи выручка от реализации объектов недвижимости признается на более раннюю из дат:

- даты вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.

- даты регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, доходом/убытком признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Финансовый результат в виде экономии (разницы) определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством ИДП (корпусу в целом), с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ и отражается на счетах учета выручки (расходов) по обычным видам деятельности.

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, (работ, услуг) в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть вне зависимости от поступления денежных средств или иного имущества в оплату за проданный товар.

Доход от реализации ценных бумаг признается на дату регистрации в реестре ценных бумаг, либо на дату, определенную договором. Права по бездокументарным акциям переходят к приобретателю с момента внесения лицом, осуществляющим учет прав на акции, соответствующей записи по счету приобретателя (п. 2 ст. 149.2 ГК РФ).

Доход от реализации имущественных прав признается на дату регистрации в едином государственном реестре юридических лиц, либо на дату, определенную договором.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

Прочими признаются доходы в виде процентов по займам выданным, депозитам, размещенным в финансовых организациях, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, от продажи основных средств и иных активов, а также штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы списанной кредиторской и депонентской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

Учет расходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина РФ № 33н от 06.05.1999г.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Бухгалтерский учет расходов ведется по видам деятельности. Обеспечивается отдельный учет собственных затрат и затрат, осуществляемых в рамках целевого финансирования объектов ИДП.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, формирующие себестоимость оказываемых работ, услуг, выпуска готовой продукции;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы;
- прочие прямые расходы.

Расходы признаются в том периоде, в котором имели место независимо от даты поступления денежных средств.

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчете 44.04 и списываются в уменьшение вознаграждения Застройщика. В Отчете о финансовых результатах данные расходы отражаются в строке 2120 «Себестоимость продаж».

В периодах отсутствия выручки по указанным производственным видам деятельности суммы таких расходов на конец месяца образуют дебетовое сальдо на счете 44.03 и 44.04 и формируют стоимость незавершенного производства.

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты); проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных Обществом убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

Учет займов и кредитов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяются в зависимости от срока погашения согласно условиям договора на:

- краткосрочные - сроком менее 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные - сроком более 12 месяцев после отчетной даты.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 12 месяцев, то долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную. В случае заключения соглашений о продлении срока возврата задолженности более чем, через 12 месяцев после отчетной даты, краткосрочная задолженность переводится в долгосрочную.

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;
- накопленный купонный доход;
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и размещением заемных обязательств.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Проценты, по целевым займам и кредитам, полученные для целей реализации Инвестиционно-девелоперских проектов в рамках Федерального закона от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНС или получено РНС, или получено разрешенное использование по земельному участку под строительство).

Для начисления процентов используется счет 36.66.1 «Проценты по целевым кредитам по ИДП». После получения РНВ на определенный Объект ИДП, проценты прекращают включаться в стоимость данного Объекта ИДП с первого числа месяца, следующего за месяцем получения РНВ.

После получения РНВ на все Объекты ИДП по проекту в целом, проценты начисляются на счет 91 «Прочие расходы».

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов Общества производится в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010. «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденного Приказом Минфина № 167н от 13.12.2010г.

Общество признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по выплате ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- по гарантийному обслуживанию и гарантийному ремонту;
- по судебным искам;
- по налоговым спорам;
- по расходам на восстановление окружающей среды;
- другие оценочные обязательства, существующие на отчетную дату (например, резерв по заведомо убыточному договору и т.д.).

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

- по плановым расходам на реализацию ИДП;
- по выплате доли города в натуральном выражении;
- по созданию объектов СКБ.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошедших событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;

- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство отражает сумму расходов, которые понадобятся, чтобы погасить обязательства.

Общество создает оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт. Размер резерва рассчитывается, исходя из ожидаемой суммы расходов, равной фиксированному проценту от стоимости реализованного объекта по договору (ДДУ, ДКП) = 10 %. Резерв начисляется по каждому объекту с гарантийными обязательствами на дату его реализации и списывается на себестоимость проданных Объектов недвижимости.

Резерв по судебным искам признается в случае, когда Общество выступает ответчиком в суде по иску и, по мнению юристов, вероятность выплат со стороны Общества истцу является высокой (более 50%), за исключением случаев, когда его величина таких выплат не может быть с надежностью оценена. Резерв признается как величина иска, умноженная на % вероятности итоговой суммы иска. Сумма резерва относится на прочие расходы текущего периода.

В соответствии с ПБУ_8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

Внеоборотные активы

3.1. Расшифровка стр. 1105 «Гудвил» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.2. Расшифровка стр. 1110 «Нематериальные активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.3. Расшифровка стр. 1130 «Нематериальные поисковые активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.4. Расшифровка стр. 1140 «Материальные поисковые активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.5. Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Другие виды основных средств, в том числе:			
	655	970	1 284
первоначальная стоимость	2 227	2 227	2 227
накопленная амортизация	(1 572)	(1 257)	(943)
ППА, в том числе:		51	67
первоначальная стоимость	-	574	404
накопленная амортизация	-	(523)	(337)

ИТОГО	655	1 020	1 350
--------------	------------	--------------	--------------

Движение Основных средств за 2024

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Другие виды основных средств	(314)	-	-	-
Другие виды основных средств накопленная амортизация	(314)	-	-	-
ППА	(15)	-	-	-
ППА первоначальная стоимость	171	-	-	-
ППА накопленная амортизация	(186)	-	-	-

Движение Основных средств за 2025

Наименование	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Другие виды основных средств	(314)	-	-	-
Другие виды основных средств накопленная амортизация	(314)	-	-	-
ППА	47	97	-	-
ППА первоначальная стоимость	195	769	-	-
ППА накопленная амортизация	(148)	(672)	-	-

Арендованные основные средства на счете 001 (тыс. руб.)

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	Договор №195/4.4-08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1;	47:07:0722001:105093	72	81
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	Договор №196/4.4-08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1;	47:07:0722001:105092	72	81
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	Договор №197/4.4-08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1;	47:07:0722001:6268	3863	6 636
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	Договор №198/4.4-08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1;	47:07:0722001:6248	686	7 465

ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	Договор №199/4.4-08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. I;	47:07:0722001:6278	303	3 297
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	Договор №200/4.4-08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. I;	47:07:0722001:105104	5591	45 026
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	Договор №201/4.4-08 от 21.08.2020-	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. I;	47:07:0722001:105095	7310	8 207
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	Договор №203/4.4-08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. I;	47:07:0722001:105090	72	81
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	Договор №204/4.4-08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. I;	47:07:0722001:105091	73	82
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	Договор №206/4.4-08 от 21.08.2020-	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. I;	47:07:0722001:105099	10132	5 738
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	Договор №207/4.4-08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. I;	47:07:0722001:6273	156	268
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	Договор №208/4.4-08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. I;	47:07:0722001:104612	302	44
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	Договор №212/4.4-08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. I;	47:07:0722001:105094	3065	3 441
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	Договор №213/4.4-08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. I;	47:07:0722001:105105	12018	33 485
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	Договор №214/4.4-08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. I;	47:07:0722001:105102	6116	48 537
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	Договор №215/4.4-08 от 21.08.2020-	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. I;	47:07:0722001:105103	6677	52 229
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	Договор №217/4.4-08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. I;	47:07:0722001:6265	57	98
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	Договор №219/4.4-08 от 21.08.2020 9	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. I;	47:07:0722001:105088	4170	9 312
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	Договор №220/4.4-08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. I;	47:07:0722001:6250	3473	5 966
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№222/4.4-08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. I;	47:07:0722001:105097	308	346
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№223/4.4-08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. I;	47:07:0722001:94697	10550	74 282

ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АДМИНИСТРАЦИЯ	№224/4.4- 08 от 21.08.2020	31.07.2069	Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р- н, д. Новое Девяткино, мкр. I;	47:07:0722001:105089	3261	9 621
--	----------------------------------	------------	---	----------------------	------	-------

На 31.12.2025 проведена проверка на обесценение стоимости основных средств, состоящих на балансе Общества, основания для обесценения стоимости основных средств отсутствуют.

На 31.12.2025 проведена проверка элементов амортизации объектов основных средств на соответствие условиям использования объектов основных средств.

По результатам проверки не возникло необходимости изменять элементы амортизации.

3.6. Расшифровка стр. 1160 «Инвестиционная недвижимость» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

Движение Инвестиционной недвижимости за отчетный период

Объекты учета отсутствуют.

3.7. Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Предоставленные займы	-	-	518 054
ИТОГО	-	-	518 054

Движение Долгосрочных финансовых вложений за 2024

Долгосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Предоставленные займы	708 532	1 226 586	-
ИТОГО	708 532	1 226 586	-

Движение Долгосрочных финансовых вложений за отчетный период

Объекты учета отсутствуют.

На 31.12.2025 проведена проверка на обесценение стоимости долгосрочных финансовых вложений, состоящих на балансе Общества, основания для создания резерва под обесценение финансовых вложений отсутствуют.

3.8. Расшифровка стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Арендные обязательства	-	12	13
Оценочные обязательства и резервы	19 990	6 240	142
Резервы сомнительных долгов	119	742	630
Убытки прошлых лет	-	-	26 518
Прочие расходы	95 209	43 774	21 887
ИТОГО	115 318	50 768	49 190

3.9. Расшифровка стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

Оборотные активы

3.10. Расшифровка стр. 1210 «Запасы» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	444	444	444
Готовая продукция и товары для перепродажи	2 244 516	153 042	315 346
Незавершенное производство, в том числе:	3 025 001	6 029 239	6 114 949
Затраты на проектирование и строительство	1 928 730	3 838 540	4 164 126
НДС по затратам на проектирование и строительство	143 702	623 026	671 076
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	952 569	1 567 673	1 279 747
ИТОГО	5 269 961	6 182 725	6 430 739

Движение Запасов за 2024

Движение запасов	Поступило	Выбыло
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	9	9
Готовая продукция и товары для перепродажи	3 671 825	3 834 130
Затраты на проектирование и строительство	3 731 596	4 057 182
НДС по затратам на проектирование и строительство	502 227	550 277
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	5 584 633	5 596 707
ИТОГО	13 790 290	14 038 304

Движение Запасов за 2025

Наименование	Поступило	Выбыло
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	10	10
Готовая продукция и товары для перепродажи	7 358 089	5 266 615
Затраты на проектирование и строительство	4 501 268	6 411 078
НДС по затратам на проектирование и строительство	606 071	1 085 395
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	6 144 593	6 759 697
ИТОГО	18 610 021	19 522 785

На 31.12.2025 проведена проверка на обесценение стоимости запасов, состоящих на балансе Общества, основания для создания резерва под снижение стоимости запасов отсутствуют.

3.11. Расшифровка стр. 1215 «Долгосрочные активы к продаже» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.12. Расшифровка стр. 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
НДС инвестиционных издержек по ИДП	4	25	22
НДС по строительным материалам по ИДП, по ком. и строительным затратам	2 833	236	89
ИТОГО	2 837	260	111

3.13. Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	51	23	25
Покупатели и заказчики, краткосрочная	30 329	29 579	10 214
Налоги и сборы	44		50 750
Прочие дебиторы, краткосрочная	196 631	84 067	17 276
ИТОГО	227 055	113 669	78 266

Резервы по сомнительным долгам по расчетам с поставщиками и подрядчиками/покупателями и заказчиками/разными дебиторами и кредиторами за отчетный период представлены в таблице:

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Остаток на начало периода	2 968	3 150	-
Признание	-	2 968	3 150
Погашение	2 491	-	-
Списание	-	3 150	-
Остаток на конец периода	477	2 968	3 150

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 0 тыс. руб. за счет ранее созданного резерва.

3.14. Расшифровка стр. 1240 «Финансовые вложения» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Займы	5 421 208	4 313 586	2 696 000
ИТОГО	5 421 208	4 313 586	2 696 000

Движение Краткосрочных финансовых вложений за 2024

Краткосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Предоставленные займы	1 826 586	209 000	-
ИТОГО	1 826 586	209 000	-

Движение Краткосрочных финансовых вложений за 2025

Наименование	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Предоставленные займы	1 464 153	356 531	-
ИТОГО	1 464 153	356 531	-

На 31.12.2025 проведена проверка на обесценение стоимости краткосрочных финансовых вложений, состоящих на балансе Общества, основания для создания резерва под обесценение финансовых вложений отсутствуют.

3.15. Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчетные счета	14 084	3 922	67 851
ИТОГО	14 084	3 922	67 851

Состав денежных средств и денежных эквивалентов и увязка сумм, представленных в отчете о движении денежных средств, с соответствующими статьями бухгалтерского баланса» (в тыс. руб.):

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Итого строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса	14 084	3 922
Итого строка 4500 «Денежные средства на конец периода» Отчета о движении денежных средств»	14 084	3 922

3.16. Расшифровка стр. 1260 «Прочие оборотные активы» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расходы будущих периодов по маркетинговым мероприятиям	4 343	6 706	504
Страхование строительно-монтажных работ	1 550	2 066	2 582
ИТОГО	5 893	8 772	3 086

Капитал

3.17. Расшифровка раздела «Капитал» (в тыс. руб.)

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Уставный капитал	250	250	250
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	698 372	563 557	230 261
Нераспределенная прибыль прошлых лет	563 557	230 261	(143 234)
Дивиденды прошлых лет по решению участников	(563 557)	-	-
Нераспределенная прибыль отчетного периода	698 372	333 296	373 495
ИТОГО СУММА ЧИСТЫХ АКТИВОВ	698 622	563 807	230 511

3.18. Расшифровка стр. 1310 «Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)» (в тыс. руб.)

Участники / акционеры	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
СтройАктив ООО	250	250	250
ИТОГО	250	250	250

На 31.12.2025 уставный капитал оплачен полностью.

3.19. Расшифровка стр. 1320 «Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций» (в тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.20. Расшифровка стр. 1340 «Накопленная дооценка внеоборотных активов» (в тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.21. Расшифровка стр. 1350 «Добавочный капитал (без накопленной дооценки)» (в тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.22. Расшифровка стр. 1360 «Резервный капитал» (в тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.23. Расшифровка стр. 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» (в тыс. руб.)

Показатель	Основание (протокол/решение)	Сумма
Нераспределенная прибыль предыдущих периодов		563 557
Предусмотренные к выплате дивиденды за прошлые годы	Протокол общего / внеочередного / собрания от 2025-04-09	230 261
Предусмотренные к выплате дивиденды за 2024 год	Протокол общего / внеочередного / собрания от 2025-04-09	333 297
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		698 372

Долгосрочные обязательства

3.24. Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Долгосрочные займы	23 390	118 673	178 768
Долгосрочные кредиты	4 012 738	3 719 236	4 039 261
Проценты по долгосрочным займам	12 916	54 593	42 974
Проценты по долгосрочным кредитам	394 414	223 081	109 435
ИТОГО	4 443 458	4 115 582	4 370 438

Кредитные средства по кредитному соглашению № № 039A7L от 15.02.2021 г. с Банк АО «АЛЬФА-БАНК» предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс ««Заречный Парк»» по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1.

На погашение задолженности Общества по кредитному соглашению № № 039A7L от 15.02.2021 г. с Банк АО «АЛЬФА-БАНК» используются денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на Эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом во введенном в эксплуатацию Объекте строительства (с учетом требований 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»).

В 2025 г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 398 074 тыс. руб.

3.25. Расшифровка стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Основные средства	-	13	13
Прочие расходы	143 306	133 069	69 070
ИТОГО	143 306	133 082	69 083

3.26. Расшифровка стр. 1430 «Оценочные обязательства» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.27. Расшифровка стр. 1450 «Прочие долгосрочные обязательства» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты по аренде (счет 76.07)	-	49	62
ИТОГО	-	49	62

Краткосрочные обязательства

3.28. Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Краткосрочные займы	52 241	-	-
Проценты по краткосрочным займам	50 936	-	-
ИТОГО	103 177	-	-

3.29. Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	202 656	222 287	20 619
Расчеты с покупателями и заказчиками	17 930	5 674	21 048
Налоги и сборы	286 930	2 419	1 941
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	55	54	462
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	-	1 740
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	65 988	65 341	64 405
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	3 258 215	4 875 415	4 899 346
Расчеты по выплате доходов	563 557	-	-
ИТОГО	4 395 331	5 171 189	5 010 561

3.30. Расшифровка стр. 1530 «Доходы будущих периодов» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.31. Расшифровка стр. 1540 «Оценочные обязательства» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Оценочные обязательства по вознаграждениям	835	320	569
Оценочные обязательства по страховым взносам	252	100	143
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	1 193 158	666 056	163 279
Резервы предстоящих расходов прочие	78 872	24 538	-
ИТОГО	1 273 117	691 014	163 991

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8 пояснений.

3.32. Расшифровка стр. 1550 «Прочие краткосрочные обязательства» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

4.1. Расшифровка стр. 2110 «Выручка» (в тыс.руб.)

В 2025 году Общество получало выручку от осуществления следующих основных видов деятельности:

- реализация объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи;
- услуги аренды земельного участка.

Наименование	2025 год	Доля в общем объеме %	2024 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	1 818 636	72,41	1 527 923	91,92
Доходы от реализации нежилых помещений	119 246	4,75	65 893	3,96
Доходы от реализации кладовых помещений	2 602	0,1	25 357	1,53
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	539 917	21,5	-	-
Доходы от реализации гаражей	30 478	1,21	43 055	2,59
Реализация прочих работ и услуг	625	0,02	-	-
ИТОГО	2 511 504	100	1 662 228	100

4.2. Расшифровка стр. 2120 «Себестоимость продаж» (в тыс. руб.)

Наименование	2025 год	2024 год
Себестоимость жилых помещений	(212 290)	(54 210)
Себестоимость нежилых помещений	(43 998)	-
Себестоимость кладовых помещений	(7 352)	(20 099)
Себестоимость объектов инфраструктуры	(484 806)	-

Себестоимость гаражей	(98 804)	(143 444)
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(579 622)	(1 025 744)
ИТОГО	(1 426 871)	(1 243 496)

4.3. Расшифровка строки 2210 «Коммерческие расходы» (в тыс.руб.)

Объекты учета отсутствуют.

4.4. Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» (в тыс. руб.)

Наименование	2025 год	2024 год
Обязательное страхование ответственности	(517)	(542)
Аудиторские услуги	(100)	(80)
Прочие материалы	(12)	(10)
Аренда офисных площадей	(239)	(219)
Резервы ежегодного вознаграждения-АУП	(625)	-
Страхование от НС-АУП	(4)	(24)
Резервы по отпускам-АУП	(212)	93
Проценты к уплате по кредитам	-	255
Бухгалтерские и финансовые услуги	(3 595)	(1 344)
Страховые взносы-АУП	(606)	(592)
Информационные услуги	(1)	(1)
Взносы в СРО	-	(255)
Госпошлина	(4)	(4)
Списание стоимости программного обеспечения	(15)	(25)
Заработная плата-АУП	(2 020)	(1 972)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(36)	(5)
Амортизация ОС	(314)	(314)
ИТОГО	(8 300)	(5 040)

Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат (в тыс. руб.):

Наименование	2025 год	2024 год
Материальные затраты	10	9
Себестоимость проданных товаров	847 250	217 753
Расходы на оплату труда	2 665	1 875
Отчисления на социальные нужды	801	620
Амортизация	463	500
Прочие расходы	587 133	1 029 172
ИТОГО	1 438 322	1 249 929

4.5. Расшифровка стр. 2310 «Доходы от участия в других организациях» (в тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

4.6. Расшифровка стр. 2320 «Проценты к получению» (в тыс. руб.)

Наименование	2025 год	2024 год
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	135 141	109 936

Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	10 940	9 568
ИТОГО	146 081	119 504

4.7. Расшифровка стр. 2330 «Проценты к уплате» (в тыс. руб.)

Наименование	2025 год	2024 год
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	(65 531)	(46 077)
Процентные расходы (аренда, лизинг)	(13)	(9)
ИТОГО	(65 544)	(46 087)

4.8. Расшифровка стр. 2340 «Прочие доходы» (в тыс. руб.)

Наименование	2025 год	2024 год
Резервы по сомнительным долгам	2 491	-
Прочие внереализационные доходы (расходы)	-	102
ИТОГО	2 491	102

4.9. Расшифровка стр. 2350 «Прочие расходы» (в тыс. руб.)

Наименование	2025 год	2024 год
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(135 077)	(14 996)
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	(54 334)	(24 538)
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	(264)	(417)
Безвозмездная передача основных средств и нематериальных активов (не принимается к НУ)	(3 151)	
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)	(1 309)	(39)
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(10 924)	(2 530)
Списание выделенного НДС на прочие расходы	(264)	(52)
Расходы на услуги банков	(70)	(46)
Резервы по сомнительным долгам	-	(2 968)
ИТОГО	(227 049)	(49 581)

4.10. Расшифровка стр. 2410 «Налог на прибыль» (в тыс. руб.)

У Общества в отчетном периоде возникали постоянные и временные разницы, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль.

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	Налог на прибыль	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ПНА
Прибыль до налогообложения	932 312		
Арендные обязательства	(49)	(12)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	55 001	13 750	ОНА

Резервы сомнительных долгов	(2 491)	(623)	ОНА
Прочие расходы	205 742	51 435	ОНА
Проценты по обязательствам	1		ОНО
Основные средства	51	13	ОНО
Прочие расходы	(40 950)	(10 237)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)		(288 266)	
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		54 326	

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

В 2025 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

5.2. Неденежные операции

В 2025 году Общество не осуществляло неденежные операции.

5.3. Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации по состоянию на 31.12.2025 г.

По состоянию на 31.12.2025 исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Солонец Владимир Иванович

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период	Вознаграждение 478 тыс. руб., НДФЛ 62 тыс.руб., страховые взносы 144 тыс.руб.
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	не выплачивались и не начислялись

5.4. Сведения об операциях со связанными сторонами

Связанными сторонами Общества являются юридические лица, способные оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых Общество способно оказывать влияние.

В результате принятия Обществом мер по установлению сведений в отношении своих бенефициарных владельцев в соответствии с Федеральным законом № 115-ФЗ от 07.08.2001 г., выявлено, что бенефициарный владелец у Общества по состоянию на 01.01.2026 года отсутствует.

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2025 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты пассиве баланса	
1	Бенефициар отсутствует					
2	Участники / акционеры, доля участия					
	ООО "СтройАктив" / 100,00%	-	-	-	250	безналичные
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
	ПАО "ПИК-СЗ" предоставленные займы	308 708	-	1 580 181	-	безналичные
	ПАО "ПИК-СЗ" с инвесторами по квартирам	-	-	-	3 835	безналичные
	ПАО "ПИК-СЗ" с поставщиками прочие	24 793	29 189	-	10 075	безналичные
	ПАО "ПИК-СЗ" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	-	-	-	4	безналичные
4	Контролируемые, зависимые организации					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	АО "АКТИВ-РЕСУРС" с покупателями на поставку внеоборотных активов	-	-	19 365	-	безналичные
	АО "СЗ "ПЕРВАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ РЕГИОН" с поставщиками прочие	-	-	-	280	безналичные
	ООО "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МСК" по договорам цессии	-	-	-	1 844	безналичные
	ООО "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МСК" с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)	-	-	-	15	безналичные
	ООО "ЛОВИТЕЛ" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	-	-	-	845	безналичные

Общество с ограниченной ответственностью "Мортон-РСО" по договорам цессии	-	-	-	49 204	безналичные
ООО "НАШ ДОМ ПИК-КОМФОРТ" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	98	98	-	-	безналичные
ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" полученные займы	245 128	211 346	-	139 483	безналичные
ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" предоставленные займы	1 287 938	389 252	4 020 527	-	безналичные
ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" Расчеты по распредел. письмам с покупателями по ИДП	138	138	36	-	безналичные
ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" с инвесторами по квартирам	-	-	-	680	безналичные
ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" с покупателями за товары	-	-	10 133	-	безналичные
ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	366 410	336 627	-	144 374	безналичные
ООО "ПИК-КОМФОРТ ПРОФИ" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	6 988	6 455	-	676	безналичные
ООО "ПИК-КОМФОРТ ПРОФИ" с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с покупателями)	2 073	2 073	-	-	безналичные
ООО "ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ" по вознаграждению за услуги	-	-	-	5	безналичные
ООО "ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ" по финансированию расходов по инвестиционным договорам	-	-	19 090	-	безналичные
ООО "ПИК-УК" по вознаграждению за услуги	-	600	-	40 700	безналичные

ООО "ПИК-УК" по финансированию расходов по инвестиционным договорам	6 000 352	6 338 363	411 344	-	безналичные
ООО "ПИК-УК" с покупателями за товары	-	-	75	-	безналичные
ООО "СЗ СЕРЕДНЕВО" по договорам цессии	-	-	-	9 714	безналичные
ООО "СЗ СЕРЕДНЕВО" с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)	-	-	195	-	безналичные

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается в связи с отсутствием их в отчетном году.

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2025 г.	2024 г.
Начислено	563 557	0
Выплачено	0	0

5.6. Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют.

Общество продолжает строительство жилого комплекса «Заречный Парк» по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1. на земельных участках, арендуемых у Администрации Всеволожского муниципального района.

Дата начала строительства: 2020

Дата окончания строительства: 2029

5.7. Расшифровка условных фактов хозяйственной деятельности и условных обязательств (тыс.руб.)

Структура обязательств, по которым Общество получило от третьих лиц или предоставило третьим лицам обеспечение, в том числе в форме залога и (или) поручительства, представлена в таблице.

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Залог 100% долей Общества, принадлежащих ООО "СтройАктив" договору о залоге № 039A7Z001 от 15.02.2021	250	250	250
Ипотека прав аренды земельных участков по договору ипотеки № 039A7Z002 от 20.02.2021	500 000	500 000	500 000
Договор поручительства ООО «ПИК-Корпорация» договору поручительства № 039A7P001 от 15.02.2021	15 164 000	15 164 000	15 164 000

Общество привлеченные денежные средства по эскроу счетам учитывает на забалансовом счете 076.Э "Движение по счету-эскроу".

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
--------------	---------------	---------------	---------------

Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	3 436 003	2 360 665	3 455 579
---	-----------	-----------	-----------

5.8. Судебные разбирательства Общества

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую (финансовую) отчетность на 31.12.2024 г. и дату подготовки отчетности – нет.

Общество является участником ряда судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности.

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении несколько судебных дел на общую сумму 78 872 тыс. рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.9. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является Ленинградская область

5.10. Контролируемые сделки

В 2025 году Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируруемыми в соответствии с главой 14.4 Налогового Кодекса РФ.

5.11. Государственная помощь

В 2025 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.12. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2025 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 2 от 25.12.2025г.

Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

5.13. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет контрольные функции с помощью таких средств контроля, как:

- санкционирование совершения хозяйственных операций;
- проверка наличия и правильности заполнения первичной бухгалтерской документации;
- проведение сверок с контрагентами;
- проведение инвентаризации активов и обязательств;
- организация хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организация хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.
- анализ жалоб, претензий, судебных разбирательств.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

5.14. События после отчетной даты

Событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2026 г. до момента подписания бухгалтерской отчетности не было.

5.15. Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

Общество имеет положительную динамику по чистым активам. Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению не привело к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- изменение ключевой ставки ЦБ РФ привело к повышению цен на услуги Общества, но не сказалось существенно на сокращении спроса благодаря государственной поддержке строительной отрасли;
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- экономике нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

5.16. Информация о рисках

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируется резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

5.17. Исправление ошибок

Общество не выявило в 2025 г. существенные ошибки.

5.18. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.19. Информация об экологической деятельности

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в 2025 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

Общество приводит следующую обязательную информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;
- Отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов.

Генеральный директор

ООО "СЗ ИНВЕСТАЛЪЯНС"

09.02.2026



Солонец
Владимир Иванович