

4.1. Наличие и движение основных средств

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

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

[illegible]

	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	16 385	-	-	-	16 385	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	8 015 467	-	266 733	(902 502)	-	-	-	-	7 379 698	-
	3а 2024 г.	2 353 092	-	5 662 375	-	-	-	-	-	8 015 467	-
в том числе: Предоставленные займы	3а 2025 г.	7 112 965	-	266 733	-	-	-	-	-	7 379 698	-
	3а 2024 г.	2 353 092	-	4 759 873	-	-	-	-	-	7 112 965	-
Проценты по займам выданным	3а 2025 г.	902 502	-	-	(902 502)	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	902 502	-	-	-	-	-	902 502	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	-	-	1 013 465	-	-	-	-	-	1 013 465	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Предоставленные займы	3а 2025 г.	-	-	1 013 465	-	-	-	-	-	1 013 465	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	8 015 467	-	1 280 198	(902 502)	-	-	-	-	8 393 163	-
	3а 2024 г.	2 353 092	-	5 662 375	-	-	-	-	-	8 015 467	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

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	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	3а 2025 г.	4 248 662	-	3 915 897	(16 660)	-	-	X	X	8 147 899	-
	3а 2024 г.	636 314	-	4 345 316	(2 381)	-	-	X	X	4 248 662	-
в том числе: Сырье и материалы	3а 2025 г.	329 543	-	459 752	(16 660)	-	-	(547 942)	-	224 693	-
	3а 2024 г.	95 732	-	966 779	(2 381)	-	-	(730 587)	-	329 543	-
НДС включаемый в стоимость незавершенного строительства	3а 2025 г.	341 236	-	371 417	-	-	-	-	-	712 653	-
	3а 2024 г.	-	-	341 236	-	-	-	-	-	341 236	-
Право пользования земельным участком	3а 2025 г.	15 707	-	(15 707)	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	15 707	-	-	-	-	-	15 707	-
Незавершенное строительство инвестиционного актива	3а 2025 г.	3 562 176	-	3 648 376	-	-	-	-	-	7 210 553	-
	3а 2024 г.	540 582	-	3 021 594	-	-	-	-	-	3 562 176	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	7 960 302	3 601 881	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	2 829 530	(956)	1 305 186	-	(3 887)	-	(8 499)	-	4 129 315	(91 575)
	За 2024 г.	536 983	-	2 293 161	-	613	-	-	-	2 829 530	(55 313)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	7 022	-	-	-	(7 942)	-	7 022	-
	За 2024 г.	611	-	-	-	(611)	-	-	-	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 802 529	-	863 276	-	-	-	-	-	2 665 805	-
	За 2024 г.	394 292	-	1 408 237	-	-	-	-	-	1 802 529	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	1 027 001	(956)	65 967	-	(3 887)	-	(558)	-	1 087 568	-
	За 2024 г.	142 079	-	884 924	-	(2)	-	-	-	1 027 001	-
Проценты по займам к получению	За 2025 г.	-	-	368 920	-	-	-	-	-	368 920	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	2 829 530	(956)	1 305 186	-	(3 887)	-	(8 499)	X	4 129 315	(91 575)
	За 2024 г.	536 983	-	2 293 161	-	613	-	-	X	2 829 530	(55 313)

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	14 932 020	8 751 054	-	-	-	-	23 683 074
	3а 2024 г.	3 471 660	11 460 360	-	-	-	-	14 932 020
в том числе: Долгосрочные кредиты	3а 2025 г.	13 557 068	6 041 696	-	-	-	-	19 598 764
	3а 2024 г.	3 187 146	10 369 922	-	-	-	-	13 557 068
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	228 810	3 337	-	-	-	-	232 147
	3а 2024 г.	200 774	28 036	-	-	-	-	228 810
Проценты по долгосрочным кредитам	3а 2025 г.	1 114 728	2 682 412	-	-	-	-	3 797 140
	3а 2024 г.	73 476	1 114 728	-	-	-	-	1 114 728
Проценты по долгосрочным займам	3а 2025 г.	31 414	23 609	-	-	-	-	55 023
	3а 2024 г.	-	31 414	-	-	-	-	31 414
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	604 691	6 742	-	(2 842)	-	-	608 591
	3а 2024 г.	99 757	504 934	-	-	-	-	604 691
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	601 849	6 318	-	-	-	-	608 167
	3а 2024 г.	98 078	503 771	-	-	-	-	601 849
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	2 664	-	-	(2 664)	-	-	-
	3а 2024 г.	1 541	1 123	-	-	-	-	2 664
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	-	424	-	-	-	-	424
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г.	178	-	-	(178)	-	-	-
	3а 2024 г.	138	41	-	-	-	-	178
Итого	3а 2025 г.	15 536 711	8 757 796	-	(2 842)	-	X	24 291 665
	3а 2024 г.	3 571 417	11 965 294	-	-	-	X	15 536 711

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	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	2 656	2 590	4 217	-	1 029
	За 2024 г.	977	3 736	1 983	75	2 656

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	107 838 278	106 192 549	64 220 972
Выданные - всего	580 262	580 262	243 818

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	870	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	743 807	3 768
Итого по элементам	744 677	3 768
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	4 355 686	3 054 972
Итого расходы по обычным видам деятельности	744 677	3 768

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Специализированный застройщик Родина»

ИНН 4823061052 КПП 230901001 ОГРН 1144827012824

Адрес: Российская Федерация, 350063, Краснодарский край, г. о. город Краснодар, г.
Краснодар, ул. Комсомольская д.15, офис 48

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах за 2025 год**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик Родина» (далее – «Общество») за 2025 год, подготовленной в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской отчетности.

Все суммы представлены в тысячах рублей (ОКЕИ 384), отрицательные показатели указаны в скобках (если не указано иное).

1. Общие сведения об Обществе

Полное наименование Общества - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Родина».

Сокращенное наименование – ООО «СЗ Родина»

Юридический адрес Общества: 350063, Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Комсомольская, д. 15, офис 48

Почтовый адрес Общества: 350063, Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Комсомольская, д. 15, офис 48

Регистрация Общества

Общество с ограниченной ответственностью «СЗ Родина» было создано 14.11.2014года. ООО «СЗ Родина», ИНН 4823061052, КПП 230901001 Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 16 по Краснодарскому краю, ОГРН 1144827012824, ОКПО 34669720.

Органы управления Общества

Общее собрание участников Организации:

Общее собрание участников Организации является высшим органом управления Организации. Компетенция, порядок созыва, проведения и работы Общего собрания участников Организации определяется в соответствии с законодательством и уставом Организации.

Участником Организации является: ООО «Смарт Девелопмент» ИНН 2309177046 - 100,0% доля заложена по Договору залога доли в уставном капитале №23/113-Н/23-2023-9-82 от 15.08.2023 в обеспечение обязательств по кредитной линии в Банке ВТБ (ПАО) по КС-ЦН-772324/2023/00079 от 15.08.2023г..

Единоличный исполнительный орган общества

Единоличным исполнительным органом общества является:

В период с 01.01.2025г. по 12.05.2025г. – директор Осипова Лидия Ониковна.

В период с 13.05.2025г. по настоящее время - Единоличным исполнительным органом общества является директор Управляющей организации ООО «Смарт Девелопмент» Черненко Марина Александровна, действующая на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации № б/н от 13.05.2025 г.

В период с 01.01.2025г. по 12.05.2025г. лицом, ответственным за организацию и осуществление внутреннего контроля ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности является директор Осипова Лидия Ониковна.

С 13.05.2025г. по настоящее время лицом, ответственным за организацию и осуществление внутреннего контроля ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности является директор Управляющей организации ООО «Смарт Девелопмент» Черненко Марина Александровна, действующая на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации № б/н от 13.05.2025 г.

Уставный капитал Общества

Уставный капитал Общества на 31.12.2025 г. равен 10 000 рублей. Уставный капитал полностью оплачен. Изменения размера уставного капитала в 2025 году не производилось.

Описание деятельности Общества

Основным видом деятельности является: Деятельность заказчика-застройщика (ОКВЭД 71.12.2).

Филиалы и представительства (территориально обособленные подразделения)

По состоянию на 31 декабря 2025 г. Общество имеет в своем составе территориально обособленное подразделение с 23.08.2023 г. Сочи 354066, Россия, Краснодарский край, город-курорт Сочи г.о., Сочи г., Хостинский р-н, Искры ул., д. 66/10

Численность работников Общества

Среднесписочная численность персонала общества по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 13,3 человек. На 31 декабря 2024 года составила 13,8 человек.

Перечень лицензий:

Перечень разрешений на строительство:

№ и дата РНС	Объект строительства	Срок окончания
23-49-8489-203 от 11.05.2023г.	Детское образовательное учреждение на 550 мест в МКР «Кудепста»	До 11.11.2024г.
23-49-8490-2023	Жилой комплекс на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0401008:1449 по ул Искры, 66/10, в м-не Кудепста Хостинского района г.Сочи. 1,2 этап строительства. Корректировка	До 01.04.2031г.

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год подготовлена в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете и отчетности.

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.1998 № 34н (с изменениями и дополнениями), а также действующими федеральными стандартами бухгалтерского учета (далее - ПБУ, ФСБУ).

При формировании настоящей бухгалтерской отчетности Организации применялись принципы имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики Организации, а также временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Бухгалтерский учет ведется с применением компьютерной техники-программы «1С-Предприятие 8.3»

Существенные ошибки в бухгалтерском учете и отчетности Общества подлежат обязательному исправлению.

Показатель считается существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономическое решение заинтересованных пользователей, принимаемое на основе отчетной информации. Существенность показателя при формировании бухгалтерской отчетности определяется

совокупностью качественных и количественных факторов. Существенной признается сумма, отношение которой к итогу соответствующих данных за отчетный год составляет 10%.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Инвентаризация проводится в соответствии с порядком, установленным федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация». Сроки проведения инвентаризации конкретных видов имущества и обязательств устанавливаются отдельными приказами руководителя организации.

Инвентаризация может дополнительно проводится в специально оговоренных по решению директора Общества случаях.

Проведена инвентаризация:

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация
Объекты основных средств	31.12.2025
Денежные средства	29.12.2025
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2025
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	31.12.2025
Расчеты с покупателями и заказчиками	31.12.2025
Резервы, расходы будущих периодов	31.12.2025
Запасы	19.11. 2025

2. Существенные аспекты учетной политики

Учетная политика для целей бухгалтерского учета (далее-Учетная политика), утвержденная приказом Организации от 25.12.2024 г. № 1-УПБ «Об утверждении учетной политики ООО «СЗ Родина» на 2025 год.

Ведение бухгалтерского учета и подготовки бухгалтерской отчетности возлагается на ООО «НЕОТЕХЗАКАЗ» на основании договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета № БУ-РО от 01.04.2023 года.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдение законодательства при осуществлении хозяйственных операций несет директор.

2.1. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов с 01.01.2024 года ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» утв. приказом Минфина № 86н от 30 мая 2022 года.

Первоначальная стоимость объекта НМА формируется в соответствии с перечнем расходов, указанным в пункте 5 главы I ФСБУ 26/2020.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 000 руб.

Оценка объектов НМА в учете отражается по первоначальной стоимости.

Расходы на создание или приобретение объекта НМА, стоимость которого меньше лимита списываются на затраты периода, в котором завершены капвложения, связанные с данным активом (п. 7 ФСБУ 14/2022).

Амортизация по объектам НМА начисляется ежемесячно.

Амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта НМА в бухгалтерском учете. Начисление амортизации по всем объектам НМА производится линейным способом.

Проверка нематериальные активы на обесценение производится ежегодно перед составлением годовой отчетности.

Переход на ФСБУ 14/2022 осуществлялся альтернативным методом.

2.2. Основные средства

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам основных средств, если его стоимость больше 100 000 руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав основных средств, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Срок полезного использования объекта ОС устанавливается как период, в течение которого использование объекта ОС будет приносить экономические выгоды организации.

В учете выделяются следующие группы однородных объектов основных средств:

- здания, строения, помещения;
- оборудование (производственное, торговое);
- транспортные средства;
- компьютерная и прочая офисная техника
- и другие, определенные экономическим субъектом.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Критерий существенности величины затрат на ремонт, технические осмотры, тех обслуживание ОС, производимые с периодичностью более 12 мес. в размере 10% от стоимости объекта ОС

Установлена периодичность начисления амортизации ОС-на конец каждого месяца;

Установлен момент начала и прекращения начисления амортизации ОС:

-начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете;

-начисление амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта ОС с бухгалтерского учета.

Учет капитальных вложений осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Изменения в учет капитальных вложений в нематериальные активы, в связи с введением ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», производятся альтернативным методом (без пересчета остатков предыдущих отчетных периодов).

Классификация капитальных вложений осуществляется:

-единицей учета капитальных вложений является приобретаемый (создаваемый, улучшаемый, восстанавливаемый) объект основных средств или объект НМА.

При осуществлении капитальных вложений на условиях отсрочки (рассрочки) платежа в капитальные вложения включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки), если период отсрочки составляет (п. 12 ФСБУ 26/2020):

- период, превышающий 12 месяцев;

В капитальные вложения не включаются затраты, поименованные в п.16 ФСБУ 26/2020.

2.3.Аренда

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

При получении имущества в аренду организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Начисление процентов на обязательство по аренде осуществляется ежемесячно.

По земельным участкам, по которым заключены договора аренды и на которых ведется строительство объектов недвижимости в соответствии с Федеральным закон от 30.12.2004 №214-ФЗ, ППА в учете отражается отдельно с применением бухгалтерского счета 97 субсчета «ППА по аренде

з/у под строительство МКД», с ежемесячным списанием через амортизацию в расходы по строительству. В бухгалтерской отчетности ППА отражается в составе оборотных активов по строке «Прочие оборотные активы».

2.4. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Корректировка стоимости финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется, производится ежеквартально. (Основание: п. 20 ПБУ 19/02)

Проверка на обесценение финансовых вложений, текущая рыночная стоимость которых не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности при наличии признаков обесценения. (Основание: абз. 6 п. 38 ПБУ 19/02).

Проценты к получению (по финансовым вложениям), срок уплаты которых наступает после 12 месяцев, отражается в бухгалтерской отчетности в составе внеоборотных активов по строке «Прочие внеоборотные активы» раздела I актива бухгалтерского баланса.

По долговым ценным бумагам и предоставленным займам расчет их оценки по дисконтированной стоимости не производится.

2.5. Запасы

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

Затраты на приобретение материалов, включая ТЗР, отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

Долгосрочные активы к продаже отражаются в учете на счете 41 "Товары", с обособлением в аналитическом учете.

Разные виды запасов учитываются обособленно. Группировка активов производится по специфике использования на каждом цикле производства. Запасы распределены по группам:

- незавершенное производство;
- объекты интеллектуальной собственности для продажи;
- недвижимость для продажи;
- покупные товары для перепродажи;
- готовая продукция отгруженная;
- готовая продукция на складе;
- сырье и материалы;
- спецодежда, спец оснастка, тара и пр.

Резерв под обесценение материалов, товаров создается по каждой единице запасов.

Организация отражает создание резерва под обесценение запасов в составе прочих расходов. Если последующее восстановление резерва оказывает существенное влияние на показатели расходов по обычным видам деятельности в отчете о финансовых результатах, в бухгалтерской отчетности раскрываются суммы созданного и восстановленного резерва и порядок их отражения.

Если чистая стоимость продажи запасов, по которым ранее был создан резерв под обесценение, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в уменьшение себестоимости реализации запасов текущего периода.

2.6. Учет деятельности Застройщика

Затраты на строительство объектов в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в бухгалтерском балансе отражаются в составе оборотных активов по строке «Запасы» в соответствии с пп. «а» п. 14 ФСБУ 4/2023.

Операционным циклом строительства объекта считается период с даты начала осуществления проектных работ и до момента получения от участников долевого строительства и покупателей недвижимости денежных средств от реализации (передачи) построенных объектов (квартир, нежилых помещений, машино-мест и др.).

2.6.1. Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат (относятся в дебет счета 90 "Продажи" в качестве условно-постоянных). (Основание: абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 26), пп. "г" п. 26 ФСБУ 5/2019).

2.6.2. В фактическую себестоимость незавершенного производства не включаются затраты, возникшие в связи с ненадлежащей организацией производственного процесса (сверхнормативный расход сырья, материалов, энергии, труда, потери от простоев, брака, нарушений трудовой и технологической дисциплины). Такие затраты предварительно аккумулируются на счетах учета затрат на производство, обособляются в аналитическом учете (или определяются расчетным путем) и списываются на прочие расходы. (Основание: пп. "а" п. 26 ФСБУ 5/2019, п. 11 ПБУ 10/99).

В составе прямых расходов, которые формируют себестоимость построенных объектов недвижимости, отражаются:

- расходы на содержание службы заказчика-застройщика в ходе строительства;
- расходы на приобретение строительных материалов, оборудования, используемых при выполнении работ;
- расходы на оплату работ/услуг субподрядчиков, подрядчиков, поставщиков, генерального подрядчика, технического заказчика;
- проценты по целевым кредитам (займам), при условии, что кредит (заем) потрачен на строительство объекта;
- другие расходы, непосредственно связанные с ходом строительства объектов недвижимости.

2.6.3. Незавершенное строительство отражается на счете 08.76 «Капитальное строительство» в разрезе литеров. Счет учета 08.76 списывается в счет 08.03.2 в последний календарный день месяца, в котором осуществлен ввод в эксплуатацию объекта недвижимости. Общестроительные расходы, которые не относятся к какому-то конкретному литеру, распределяются на счете 08.03.2 с разбивкой по литерам в процентном соотношении пропорционально общей площади жилых и нежилых помещений с учетом балконов.

2.6.4. Себестоимость объектов недвижимости, отраженная на счете 08.03.2 «Себестоимость МКД», подлежит списанию следующими методами:

- себестоимость объектов недвижимости, по которым до даты ввода в эксплуатацию были заключены договоры участия в долевом строительстве с использованием эскроу-счетов (далее – ДДУ), закрывается в корреспонденции со счетом 90.02 «Себестоимость объектов недвижимости по ДДУ» поквартально на дату постановки объектов недвижимости на кадастровый учет.
- себестоимость объектов недвижимости, по которым были заключены ДДУ после ввода в эксплуатацию, закрывается поквартально в корреспонденции со счетом 43 на дату подписания акта-приема передачи.

Готовая продукция оценивается: в сумме прямых затрат без включения косвенных затрат.

2.7. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Дебиторская задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов по сомнительным долгам.

Такие резервы представляют собой консервативную оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленные резервы по сомнительным долгам относятся на прочие расходы.

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец отчетного периода.

С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг.

При этом учитываются следующие обстоятельства:

- а) сроки исполнения обязательства должником нарушены более чем на 360 дней;
- б) отсутствует обеспечение долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и тому подобным;
- в) у должника имеются значительные финансовые затруднения, о чем известно из СМИ или других источников;
- г) в отношении должника возбуждена процедура банкротства;
- д) удержание имущества должника невозможно.

Нереальная к взысканию дебиторская задолженность списывается с баланса по мере признания её таковой и учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника. В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок их обращения (погашения) не превышает операционного цикла строительства объектов, подлежащих передаче дольщикам (реализации по договорам купли-продажи).

2.8. Займы и кредиты полученные

Классификация займов и кредитов полученных на краткосрочные и долгосрочные производится с учетом п.п. «б» п. 17 ФСБУ 4/2023.

Целевые кредиты и займы, полученные на строительство объектов в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и подлежащие возврату по окончании строительства объектов отражаются в составе краткосрочных обязательств, связанных с операционным циклом строительства объектов, подлежащих передаче дольщикам (реализации по договорам купли-продажи).

Задолженность по полученным займам и кредитам показывается в бухгалтерской отчетности с учетом причитающихся процентов к уплате на конец отчетного периода согласно условиям договоров.

Проценты по полученным займам и кредитам начисляются Обществом в соответствии с порядком, установленным в договоре займа или кредитном договоре, и признаются прочими расходами в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления, за исключением процентов, по целевым договорам займа (кредитным договорам), включаемых в стоимость инвестиционного актива (объекта строительства).

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

2.9. Оценочные обязательства и условные обязательства

Организация создает оценочные обязательства на выплату ежегодных отпусков в отношении сотрудников. Инвентаризация резерва на оплату отпусков в целях бухгалтерского учета производится ежемесячно на конец каждого месяца. Если по итогам инвентаризации резерва предстоящих расходов на оплату отпусков сумма рассчитанного резерва превышает фактический остаток неиспользованного резерва на конец месяца, то сумма превышения подлежит включению в состав расходов на оплату труда. Если по итогам инвентаризации резерва предстоящих расходов на оплату отпусков сумма рассчитанного резерва оказывается меньше фактического остатка неиспользованного резерва на конец месяца, то отрицательная разница подлежит включению в состав прочих доходов.

2.10. Доходы и расходы

Доходы и расходы учитываются методом начисления. Доходы и расходы подразделяются на доходы и расходы от обычных видов деятельности и прочие доходы и расходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи. Поступления от продажи товаров, готовой продукции, оказания услуг и выполнения работ признаются выручкой по мере перехода права собственности на товары, продукцию (или оказания услуг).

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитывается:

- выручка по ДДУ с применением эскроу-счетов;
- выручка по ДДУ без применения эскроу-счетов, заключенным после ввода в эксплуатацию, доплата по ДДУ за увеличение площади построенных объектов;
- выручка по договорам купли-продажи объектов недвижимости.

Доходы по ДДУ с использованием эскроу-счетов отражаются на дату постановки на кадастровый учет объекта недвижимости. Доходы по ДДУ, заключенным после даты ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, учитываются в момент подписания акта приема-передачи недвижимости с покупателем/дольщиком. Доходы в виде доплаты по ДДУ в случае увеличения площади построенного объекта недвижимости учитываются на дату подписания уведомления (дополнительного соглашения) дольщика о таком увеличении.

Денежные средства, поступившие на эскроу-счета дольщиков в течение хода строительства, отражаются на забалансовом счете 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные ЭСКРОУ» в качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, перечень которых установлен в Учетной политике.

Расходы (себестоимость) по ДДУ с использованием эскроу-счетов отражаются на дату постановки на кадастровый учет объекта недвижимости. Расходы (себестоимость) по ДДУ, заключенным после даты ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, учитываются в момент подписания акта приема-передачи недвижимости с покупателем/дольщиком. Расходы (себестоимость) по объектам недвижимости, реализованным без заключения ДДУ, учитываются по мере их реализации.

Прочими доходами Общества являются поступления, связанные с поступлениями от продажи основных средств и иных активов; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; безвозмездное получение активов; прибыль прошлых лет; сумма кредиторской задолженности; по которым истек срок исковой давности и прочие доходы.

Прочими расходами являются расходы на содержание объектов основных средств, сдаваемых в аренду, себестоимость реализованного сырья и вспомогательных материалов, расходы от оказания прочих услуг, расходы, связанные с выбытием и прочим списанием объектов основных средств и иных активов, прочие расходы.

2.11.Расчет налога на прибыль

Организация применяет Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно. В аналитическом учете временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница.

Организация определяет величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

2.12.Информация о формировании отчета о движении денежных средств

Общество отражает в составе денежных средств и денежных эквивалентов следующие виды активов:

- остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах;
- денежные переводы в пути на отчетную дату;
- высоколиквидные финансовые вложения, которые подвержены незначительному риску изменения стоимости и могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств. К таким вложениям общество, в частности, относит банковские депозиты на срок до трех месяцев, а также векселя Сбербанка России, используемые при расчетах за реализованные товары, выполненные работы, оказанные услуги, со сроком погашения до трех месяцев.

Принятый организацией в Учетной политике для целей бухгалтерского учета подход для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений: депозиты до востребования и депозиты сроком менее трех месяцев организация относит к денежным эквивалентам.

Лизинговые и арендные платежи в рамках применения ФСБУ 25/2018 отражены по строке 4329 Отчета о движении денежных средства.

В Отчете о движении денежных средств свернуто отражены косвенные налоги, а именно — НДС в составе поступлений от покупателей, платежей поставщикам и подрядчикам, НДС, уплаченный в бюджет, НДС, возвращенный из бюджета.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. Свернуто отражены денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением комиссионных или агентских услуг.

Суммы возвратов авансов от поставщиков по несостоявшейся поставке товара, приобретаемого для перепродажи, в случае если перечисление и возврат аванса имели место в одном отчетном периоде, уменьшают показатель строки 4121 «платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги» раздела «Денежные потоки от текущих операций».

Если перечисление и возврат аванса имели место в разных отчетных периодах, сумма (без учета восстановленного НДС) возвращенного контрагентом аванса отражается в составе показателя строки 4119 «прочие поступления» раздела «Денежные потоки от текущих операций».

Суммы возвратов авансов покупателям по несостоявшейся поставке товара, в случае если перечисление и возврат аванса имели место в одном отчетном периоде, уменьшают показатель строки 41 1 «поступления от продажи продукции, товаров, работ, услуг» раздела «Денежные потоки от текущих операций».

Если перечисление и возврат аванса имели место в разных отчетных периодах, сумма (без учета восстановленного НДС) возвращенного контрагенту аванса отражается в составе показателя строки 4129 «прочие платежи» раздела «Денежные потоки от текущих операций».

2.13. Изменения в учетную политику

На 2025 год существенных изменений в учетную политику по сравнению с 2024 годов не вносилось.

3. Информация о системе внутреннего контроля и характеристика ее состояния

Основной целью внутреннего контроля является предупреждение рисков и финансово-хозяйственной деятельности Организации, своевременное принятие мер по их устранению, выявление и мобилизация внутривозможностей и резервов получения прибыли и оказание содействия руководству Организации в эффективном выполнении управленческих функций. Внутренний контроль осуществляется директором

4. Раскрытие существенных показателей форм бухгалтерской отчетности

Раскрытие существенных показателей годовой (финансовой) отчетности производится исходя из общих правил формирования бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с федеральными стандартами.

4.1. Основные средства (строка 1150 Бухгалтерского баланса)

4.2.1. Наличие и движение ОС приведено в таблице 4.1 «Наличие и движение основных средств» раздела 4 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4.2 Информация об арендованных объектах

Балансовая стоимость ППА отражена по строке бухгалтерского баланса «Основные средства». Для осуществления своей деятельности Организация арендует земельный участок, офисное помещение. Арендованное имущество частично учитывается на балансе согласно ФСБУ 25/2018 и частично на забалансовом счете 001.

Организация использует право, предусмотренное подпунктом «а» пункта ФСБУ 25/2018 в отношении части договоров аренды, заключенных на срок 12 месяцев и менее.

Арендные платежи в рамках данных договоров в 2025 г. составили 2248 тыс. руб., будущие арендные платежи за период после 31.12.2025 г. 1037 тыс. руб. (на основании сведений, имеющихся на дату составления бухгалтерской отчетности).

При использовании права не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, предусмотренного п. 11, 12 ФСБУ 25/2018 арендные платежи учитывались в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды. Периодичность признания расходов по аренде — ежемесячно.

Наличие и движение ППА приведено в таблице 4.2 «Наличие и движение прав пользования активами» раздела 4 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В бухгалтерской отчетности организации отражены ППА (права пользования активом):

Наименование объекта пользования	Балансовая стоимость прав пользования активами	
	На 31.12.2025 г., тыс. руб.	На 31.12.2024 г., тыс. руб.
Нежилое помещение № 48 по адресу г. Краснодар ул. Комсомольская, 15	972	943

Арендованное имущество используется в хозяйственной деятельности Общества.

Процентные расходы по арендным обязательствам рассчитывались в отчетном периоде исходя из ставки, по которой Организация могла бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.

Ставка, по которой арендатор мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды, устанавливалась равной ставке, предлагаемой ПАО «Сбербанк» на основании письменного запроса организации. Способ начисления амортизации ППА — линейный.

Затраты арендатора, связанные с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях места не имели.

Переменная часть арендной платы, зависящая от объема потребленных коммунальных (эксплуатационных) услуг, как таковым арендным платежом не является и на этом основании не формирует величину обязательства по аренде, а признается в составе текущих расходов (пп. "б" п. 7 ФСБУ 25/2018, пп. "б" п. 38 МСФО (IFRS) 16 "Аренда").

Переменные платежи, не учитываемые при оценке задолженности по аренде в 2025 году отсутствовали.

Ограничения использования предмета аренды, обусловленные договором аренды (в частности, необходимость соответствия определенным финансовым показателям) места не имеют.

Процентный расход отражен по строке Отчета о финансовых результатах «Проценты к уплате» и составил в 2025 г. 2736 тыс. руб.

Сальдо обязательства по аренде распределено по строкам «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса в разделе «Долгосрочные обязательства» и «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса в разделе «Долгосрочные обязательства» в зависимости от срока погашения.

(Письмо Минфина России от 26 декабря 2023 г. № 07-04-09/126152).

Наименование	На 31 декабря 2025 г., тыс. руб.	На 31 декабря 2024 г., тыс. руб.
Строка 1450	13580	23471
Обязательство по аренде с периодом погашения в течение более чем 12 месяцев после окончания отчетного года		

4.3. Финансовые вложения (строка 1170 бухгалтерского баланса)

Наличие и финансовых вложений приведено в таблице 5.1 «Наличие и движение финансовых вложений» табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4.4. Отложенные налоговые активы (строка 1180 бухгалтерского баланса):

Перечень ОНА	Сумма по состоянию на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Сумма по состоянию на 31.12.2024 г., тыс. руб.
Внеоборотные активы	2097	997

Кредиторская задолженность		14
Оценочные обязательства и резервы	257	664
Прочие расходы	351689	68573
Убытки прошлых лет	118450	4947
Арендные обязательства	4206	6706
ИТОГО:	476700	81901

4.5. Прочие внеоборотные активы (строка 1190 бухгалтерского баланса)

Наименование	Сумма по состоянию на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Сумма по состоянию на 31.12.2024 г., тыс. руб.
Проценты по займам выданным (срок погашения до 31.03.2027 г.)	1853732	-
ИТОГО:	1853732	-

4.6. Запасы (строка 1210 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение запасов и незавершенного производства приведено в таблице 6.1 «Наличие и движение запасов» раздела 6 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В составе запасов учтены затраты на строительство многоквартирных жилых домов, помещения которых подлежат передаче инвесторам/дольщикам.

В результате проведенной инвентаризации перед составлением бухгалтерской отчетности за 2025 год, материально-производственные запасы, на которые в течение отчетного года рыночная цена снизилась, или они морально устарели либо полностью или частично потеряли свои первоначальные качества, не выявлены. На этом основании резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов не начислялся.

Авансы, предварительная оплата, уплаченные в связи с приобретением запасов и созданием объектов строительства, учтенных по строке 1230 «Дебиторская задолженность» на 31.12.2025 г. составила 4129315 тыс. руб. (на 31.12.2024 г. 2829530 тыс. руб.).

4.7. Дебиторская задолженность (строка 1230 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение дебиторской задолженности (с учетом резерва сомнительных долгов) приведено в таблице 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» раздела 7 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4.8. Финансовые вложения (строка 1240 бухгалтерского баланса)

Наличие и движение финансовых вложений отражено в раздел 5 «Финансовые вложения» табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Виды вложений	Сумма по состоянию на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Сумма по состоянию на 31.12.2024 г., тыс. руб.	Дата погашения
Предоставленные займы процентные	1013465	-	24.08.2026г.
ИТОГО:	1013465	-	

4.9. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250 бухгалтерского баланса)

Показатели	Сумма по состоянию на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Сумма по состоянию на 31.12.2024 г., тыс. руб.
Расчетный счет 40702810326020009315, ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"	49	20

40702810600230006128, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)	1942	65
Касса	-	-
Подарочные сертификаты	-	-
ИТОГО:	1991	85

Остаток денежных средств и денежных эквивалентов в бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 1991 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2024 г. - 85 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2023 г. - 466 тыс. руб. и равен остаткам, представленным в отчете о движении денежных средств. По состоянию на указанные даты Организация не имеет денежных средств, недоступных для использования.

4.10. Прочие оборотные активы (строка 1260 бухгалтерского баланса)

Наименование	Сумма по состоянию на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Сумма по состоянию на 31.12.2024 г., тыс. руб.
Расходы будущих периодов со сроком списания, не превышающим 12 месяцев (субсидии по ДДУ)	29392	23998
ППА по аренде з/у под МКД	10869	-
ИТОГО:	40261	23998

4.13. Заемные средства долгосрочные (строка 1410 бухгалтерского баланса)

Наименование кредитора (договор)	Текущая задолженность по состоянию на 31.12.2025г.		Текущая задолженность по состоянию на 31.12.2024 г.		Срок возврата
	основной долг	проценты	основной долг	проценты	
Банк ВТБ ПАО (770943003 КПП)	19 598 764	3 797 140	13 557 068	1 114 728	01.07.2029
ЗЕЛЕНАЯ ГОРКА СЗ ООО (2317024364 ИНН)	53 718	11 553	53718	3 827	01.10.2029
РАФСТРОЙ СЗ ООО (2320206660 ИНН)	173 348	22 123	173 348	6522	31.12.2027
СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО (2309177046 ИНН)	5 080	21 347	-	21 064	01.01.2030
ИТОГО:	19830910	3852164	13784134	1146141	

Организация имеет на отчетную дату одобренные и частично полученные денежные средства по Кредитному соглашению № КС-ЦН-772324/2023/00079 от 15.08.2023г., заключенному с ПАО Банк ВТБ. Согласно условиям вышеуказанного соглашения лимит выдачи по кредитной линии составляет 15096000 тыс. руб. Заемщику разрешается не осуществлять ежемесячную уплату процентов до момента погашения основного долга по кредиту, при этом на сумму неуплаченных процентов начисляются проценты по текущей ставке кредитования, а также начисляется комиссия за неиспользованный лимит.

Организация имеет на отчетную дату одобренные и частично полученные денежные средства по Кредитному соглашению КС №СНЛ/555124-190412 от 07.06.2024 заключенному с ПАО Банк ВТБ. Согласно условиям вышеуказанного соглашения лимит выдачи по кредитной линии составляет 4810000 тыс. руб. Заемщику разрешается не осуществлять ежемесячную уплату процентов до момента погашения основного долга по кредиту, при этом на сумму неуплаченных процентов начисляются проценты по текущей ставке кредитования, а также начисляется комиссия за неиспользованный лимит.

Организация не имеет иных одобренных, но не полученных денежных средств (кредитов, займов, овердрафтов, кредитных линий и т.д.).

Все обязательства по займам и кредитам, в том числе по уплате процентов, являются текущими. Иных финансовых обязательств, в том числе связанных с выпуском векселей и/или облигаций Организация не имеет.

Привлеченные займы и кредиты получены и израсходованы Организацией для осуществления деятельности специализированного застройщика в соответствии с ФЗ 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (Цель 1), рефинансирования собственной задолженности Организации в банке по кредитному соглашению и на выдачу займов связанным с Организацией сторонам (Цель 2,3)

Проценты по указанным займам и кредитам, причитающиеся к оплате кредитору (займодавцу)

- в сумме 14 788 764 тыс. руб. включены в стоимость строящегося объекта (Цель 1)

- в сумме 4810000 тыс. руб. включены в состав прочих расходов (Цель 2 и Цель 3).

Обеспечения:

По договору кредитования № КС №СНЛ/555124-190412 от 07.06.2024 предметом ипотеки и обеспечиваемые ипотекой обязательства являются:

- Право аренды земельного участка принадлежащее СЗ Родина на основании договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды), № 4900011581. выдан 17.03.2023, дата государственной регистрации: 29.03.2023 г., номер государственной регистрации: 23:49:0401008:2449-23/238/2023-12

4.14. Отложенные налоговые обязательства (строка 1420 бухгалтерского баланса):

Перечень ОНО	Сумма по состоянию на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Сумма по состоянию на 31.12.2024 г., тыс. руб.
Внеоборотные активы	364712	79407
Кредиторская задолженность	456	838
Основные средства	2717	5048
ИТОГО:	367885	85293

4.15. Прочие долгосрочные обязательства (строка 1450 бухгалтерского баланса)

Наименование показателя	Сумма по состоянию на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Сумма по состоянию на 31.12.2024 г., тыс. руб.	Дата погашения
Расчеты по аренде (ППА)	13580	23471	10.03.2028
ИТОГО:	13580	23471	

4.17. Кредиторская задолженность (строка 1520 бухгалтерского баланса)

Информация по движению кредиторской задолженности отражена в таблице 8.1 «Наличие и движение обязательств» в разделе 8 «Обязательства» табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

5. Раскрытие существенных показателей Отчета о финансовых результатах

5.3. Коммерческие расходы

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	2025 г.	2024 г.
Расходы на рекламу	128034	-
Расходы на риэлтерские услуги	586033	-
Прочие коммерческие расходы	658	-
Право использования товарного знака	29082	-
ИТОГО:	743 807	

5.4. Управленческие расходы

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	2025 г.	2024 г.
Информационные, консультационные	-	1923

Расходы на оплату труда	-	25
Налог на имущество	-	1813
Прочие управленческие расходы	-	7
ИТОГО:	-	3768

5.5. Проценты к получению

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	2025 г.	2024 г.
Проценты, полученные по займам	1327300	783411
ИТОГО:	1327300	783411

5.6. Проценты к уплате

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	2025 г.	2024 г.
Процентные расходы по кредитам	1573556	798307
ИТОГО:	1573556	798307

5.7. Прочие доходы

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		Отклонение
	2025 г.	2024 г.	
Прибыль от реализации ТМЦ	12014	2428	+394,81%
Выручка от реализации услуг	29484	-	+100%
Изменение стоимости предметов аренды	445	96	+363,54%
Полученные штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	890	4621	-80,74%
ИТОГО:	42833	7145	+499,48%

5.8. Прочие расходы

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		Отклонение
	2025 г.	2024 г.	
Расходы от реализации ТМЦ	11839	2381	+397,23%
Расходы на услуги банков	1661	716	+131,98%
Расходы на аренду	5434	-	+100%
Полученные штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	23040	1448	+1491,16%
Начислен резерв сомнительных долгов	45413	55313	-17,90%
Прочие расходы	265624	8075	+3189,46%
ИТОГО:	353011	67933	+419,65%

5.9. Распределение чистой прибыли

Чистая прибыль отчётного периода приведена в форме №2 Отчёта о финансовых результатах и составила в отчётном году (-1188467) тыс. руб. (в предшествующем году – убыток (прибыль) (-80717 тыс. руб.)). Чистая прибыль определена как прибыль до налогообложения минус расходы по налогу на прибыль.

В 2025 г. не производилось распределение чистой прибыли.

5.10. Чистые активы

Чистые активы Общества по состоянию:

на 31.12.2025 г. – (-1603065) тыс. руб.

на 31.12.2024 г. – (-414598) тыс. руб.

на 31.12.2023 г. – (-333871) тыс. руб.

6. Сведения о ценностях, учитываемых на забалансовых счетах

6.1. Арендованные основные средства

Наименование	Оценочная стоимость арендованного имущества, на 31.12.2025 в тыс. руб.	Оценочная стоимость арендованного имущества, на 31.12.2024 в тыс. руб.
Земельный участок 48314 м2с кад № 23:49:0401008:1449 г.Сочи, Кудепста, участок №2	427619	427619

6.2. Средства на эскроу-счетах

Счет, банк	Остаток на 31.12.2025 в тыс. руб.	Остаток на 31.12.2024 в тыс. руб.
Банка ВТБ (ПАО)	107 838 278	106 192 549

6.3. Раскрытие информации по ДДУ

Наименование показателя	Сумма на 31.12.2025	Сумма на 31.12.2024
Обязательства участников договора по внесению денежных средств с выделением не внесенных в срок платежей	отсутствуют	отсутствуют
Обязательства застройщика перед участниками договора по передаче прав на объект строительства после завершения долевого строительства	отсутствуют	отсутствуют
Обязательства застройщика перед участниками договора, возникающие в случае, если объект построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, а также по возврату денежных средств и уплаты процентов в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства.	отсутствуют	отсутствуют
Задолженность по кредитам и займам, привлеченным для долевого строительства	14 788 764	8 747 068
Активы застройщика, находящиеся в залоге в обеспечение исполнения обязательств по договору залога.	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 23:49:0401008:2449	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 23:49:0401008:2449

7. Прочая информация, характеризующая деятельность Общества

7.1. Информация об оценочных обязательствах, условных обязательствах и условных активах

За период с 01.01.2025 г. и на дату подготовки бухгалтерской отчетности Организация участвует в судебных разбирательствах:

В качестве ответчика:

Номер, дата судебного акта	Ответчик	Статус
----------------------------	----------	--------

A32-39743/2025 от 08.07.2025	ОТДЕЛЕНИЕ ФОНДА ПЕНСИОННОГО И СОЦИАЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ (2308014320, 1022301602091)	Вынесено решение в пользу Общества
------------------------------	---	---------------------------------------

В качестве истца:

Номер, дата судебного акта	Ответчик	Статус
A32-63261/2025 от 15.10.2025г	дуальный предприниматель СТЕПАНЕНКО СЕРГЕЙ НИКОЛАЕВИЧ (231213091200, 320237500238469)	Рассматривается
A32-53912/2025 от 11.09.2025г	ООО "ИНФОРМАЦИОННО- ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ" (2310159323, 1112310007920)	Рассматривается
A32-41518/2025 от 16.07.2025г.	Индивидуальный предприниматель БУТОВ АНДРЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ (312309510728, 317312300043863)	Рассматривается
A32-50168/2024 от 30.08.2024г	Дугин А И (ИНН 180803399682)	Рассматривается
A32-75400/2025 от 03.12.2025	Индивидуальный предприниматель Асланов Роман Семенович (234504342213, 311236619500073)	Частично в пользу Общества
A32-66049/2025 от 24.10.2025г	Индивидуальный предприниматель ЗОРИН АЛЕКСЕЙ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ (744920118492, 322745600107970)	Вынесено решение в пользу Общества
A32-53912/2025 от 11.09.2025г	ООО "ИНФОРМАЦИОННО- ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ" (2310159323, 1112310007920)	Рассматривается
A32-41518/2025 от 16.07ю2025	Индивидуальный предприниматель	Рассматривается

	БУТОВ АНДРЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ (312309510728, 317312300043863)	
--	---	--

7.1.1. Оценочные обязательства

Организация формирует оценочные обязательства по предстоящим расходам на оплату отпусков сотрудников в соответствии с ПБУ 8/2010 и методикой формирования оценочного обязательства (резерва) для предстоящей оплаты ежегодных трудовых отпусков на 2025 г. и последующие годы. Учет ведется на счете 96 «Резервы предстоящих расходов», обособленно от других видов резервов.

По состоянию на 31.12.2025 г. Организацией сформировано оценочное обязательство в виде резерва отпусков в сумме 1028 тыс. руб. Информация по созданию и использованию резерва отпусков сотрудникам отражена в таблице 8.3 пояснений в табличной форме.

7.1.2. Оценочные значения

Сомнительной признается дебиторская задолженность Организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором и не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от оценки вероятности погашения долга должником.

Организацией по состоянию на 31.12.2025 г. не формировалось оценочное значение в виде резерва по сомнительным долгам. Информация по созданию и использованию резерва отражена в таблице 8.3 пояснений в табличной форме.

7.1.3. Обеспечение обязательств и платежей выданные

По состоянию на 31.12.2025 г. у Организации имеются условные обязательства в сумме 580 262 тыс. руб. в результате выданных Организацией обязательств в виде поручительства и залога объектов основных средств. Информация по суммам обязательств в виде поручительства и залогов отражена в таблице 9 пояснений в табличной форме.

7.1.4. Обеспечение обязательств и платежей полученные

Информация по суммам обязательств в виде поручительства и залогов отражена в таблице 9 пояснений в табличной форме.

По состоянию на 31.12.2025 г. общая сумма полученных обеспечений составляет 107 838 278 тыс. руб. (на 31.12.2024 г. 106192549).

7.2. Информация о фактах хозяйственной жизни с участием связанных сторон

7.2.1. Связанные стороны

№ п/п	Связанные стороны	Характер взаимоотношений
1	ООО «Смарт Девелопмент» ИНН: 2309177046	ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100% долю в уставном капитале ООО «СЗ Родина» и является участником ООО «СЗ Родина», Черненко М.А. является директором Управляющей организации ООО Смарт Девелопмент» в ООО «СЗ Родина».
2	ООО «СЗ Зеленая горка» ИНН 2317024364	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО «СЗ Зеленая горка», имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ Зеленая горка» менее 0,1% с 20.09.2024г.
3	ООО "СЗ "СТРОИТЕЛЬ ЮГА" ИНН 2309168605	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО "СЗ "СТРОИТЕЛЬ ЮГА" имеет долю в уставном капитале ООО "СЗ "СТРОИТЕЛЬ ЮГА" 100% с 18.07.2024г.
4	ООО "СЗ АТЛАССТРОЙ" ИНН 7714469055	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО "СЗ АТЛАССТРОЙ" с 06.03.2025г., имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ АТЛАССТРОЙ" 100% с 09.08.2022г.
5	ООО "СЗ СИТИГРАД" ИНН: 7714469016	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО "СЗ СИТИГРАД" с 05.03.2025г., имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ СИТИГРАД" 100% с 12.05.2022г.

6	ООО СЗ "ЮГСТРОЙТРИУМФ" ИНН: 2309168443	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО "СЗ ЮГСТРОЙТРИУМФ " с 05.03.2025г., имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ ЮГСТРОЙТРИУМФ " 100% с 17.12.2024г.
7	ООО "СЗ ДОМСТРОЙ ЮФО" ИНН: 2309177575	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО " СЗ ДОМСТРОЙ ЮФО " с 06.03.2025г., имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ ДОМСТРОЙ ЮФО " 100% с 21.03.2022г.
8	ООО СЗ "МОНОЛИТ-ЭКСПО" ИНН: 2311148211	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО "СЗ МОНОЛИТ-ЭКСПО " с 05.03.2025г., ООО «Смарт Девелопмент» имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ МОНОЛИТ-ЭКСПО " 100% с 21.03.2022г.
9	ООО "СЗ ЮЭС" ИНН: 2309167954	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО "СЗ ЮЭС " с 05.03.2025г., ООО «Смарт Девелопмент» имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ ЮЭС " 100% с 18.03.2022г.
10	ООО "СЗ ЮГСТРОЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ" ИНН: 2309177568	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО " СЗ ЮГСТРОЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ " с 05.03.2025г., ООО «Смарт Девелопмент» имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ ЮГСТРОЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ " 100% с 21.03.2022г.
11	ООО "СЗ КЛУБНЫЙ КВАРТАЛ" ИНН: 2309167908	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО " СЗ КЛУБНЫЙ КВАРТАЛ " с 06.03.2025г., ООО «Смарт Девелопмент» имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ КЛУБНЫЙ КВАРТАЛ " 100% с 08.10.2024г.
12	ООО СЗ "БЕЛЫЕ РОСЫ" ИНН: 2304032054	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО " СЗ Белые Росы " с 02.06.2025г., ООО «Смарт Девелопмент» имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ Белые Росы " 100% с 29.03.2022г.
13	ООО "АНДРОМЕДА" ИНН: 6161069036	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО " СЗ Андромеда " с 19.05.2025г., ООО «Смарт Девелопмент» имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ Андромеда " 100% с 21.03.2022г.
14	ООО "СЗ "ЮФОИНВЕСТ" ИНН: 2315209049	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО "СЗ "ЮФОИНВЕСТ"с 20.05.2025г., ООО «Смарт Девелопмент» имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ ЮФОИНВЕСТ " 100% с 21.03.2022г.
15	ООО СЗ "ДАРСТРОЙ - ЗАПАД" ИНН: 2308261295	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО "СЗ " ДАРСТРОЙ - ЗАПАД "с 05.03.2025г., ООО «Смарт Девелопмент» имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ ДАРСТРОЙ - ЗАПАД " 100% с 28.04.2022г.
16	ООО "СЗ НЕОПРОЕКТ" ИНН: 2311204307	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО "СЗ " НЕОПРОЕКТ "с 05.03.2025г., ООО «Смарт Девелопмент» имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ НЕОПРОЕКТ " 100% с 21.03.2022г.
17	ООО "СЗ АЗБУКА ЖИЛЬЯ" ИНН: 2309169528	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО "СЗ " АЗБУКА ЖИЛЬЯ "с 06.03.2025г., ООО «Смарт Девелопмент» имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ АЗБУКА ЖИЛЬЯ " 100% с 23.05.2022г.
18	ООО СЗ "СТРОЙИНСТРУМЕНТ" ИНН: 6167035227	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО "СЗ " СТРОЙИНСТРУМЕНТ "с 05.03.2025г., ООО «Смарт Девелопмент» имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ СТРОЙИНСТРУМЕНТ " 100% с 21.03.2022г.
19	ООО "СЗ ЮФОМЕГАЛИТ" ИНН: 2309177230	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО "СЗ " ЮФОМЕГАЛИТ "с 06.03.2025г., ООО «Смарт

		Девелопмент» имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ ЮФОМЕГАЛИТ " 100% с 24.05.2022г.
20	ООО «Неотехзаказ» ИНН: 2312205776	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО "СЗ " НЕОТЕХЗАКАЗ "с 06.03.2025г., ООО «Смарт Девелопмент» является участником и имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ НЕОТЕХЗАКАЗ " 100% с 09.06.2022г.
21	ООО "НЕОФИНАНС" ИНН: 2309169373	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО "СЗ " НЕОФИНАНС "с 05.03.2025г., ООО «Смарт Девелопмент» является участником и имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ НЕОФИНАНС " 100% с 16.02.2024г.
22	ООО "СЗ "ЮГСТРОЙ РЕГИОН" ИНН: 2312277107	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО "СЗ " ЮГСТРОЙ РЕГИОН "с 19.05.2025г., ООО «Смарт Девелопмент» является участником и имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ ЮГСТРОЙ РЕГИОН " 50% с 18.03.2022г.
23	ООО "СЗ ЮФОСТРОЙКОМПЛЕКС" ИНН: 2309168732	В ООО «СЗ Родина» директор управляющей организации ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М. А. является директором в ООО «СЗ Юфостройкомплекс» с 16.09.2022г.
24	ООО "СЗ ИНТЕГРАЛГРУПП" ИНН: 2309168612	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО "СЗ " ИНТЕГРАЛГРУПП "с 06.03.2025г., ООО «Смарт Девелопмент» является участником и имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ ИНТЕГРАЛГРУПП " 100% с 18.03.2022г.
25	ООО "СЗ ЗЕЛЕНый КВАРТАЛ" ИНН: 2308197890	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО "СЗ " ЗЕЛЕНый КВАРТАЛ "с 05.03.2025г., ООО «Смарт Девелопмент» является участником и имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ ЗЕЛЕНый КВАРТАЛ " 100% с 18.03.2022г.
26	ООО СЗ "РАФСТРОЙ" ИНН: 2320206660	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО "СЗ " РАФСТРОЙ "с 02.06.2025г., ООО «Смарт Девелопмент» является участником и имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ РАФСТРОЙ " 100% с 29.03.2022г.
27	ООО "НЕОМОССТРОЙ" ИНН: 9714047032	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО "СЗ " НЕОМОССТРОЙ "с 20.05.2025г., ООО «Смарт Девелопмент» является участником и имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ НЕОМОССТРОЙ " 99,99% с 29.03.2022г.
28	ООО "СЗ СТРОИМ ХОРОШО" ИНН: 9714006460	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО "СЗ " СТРОИМ ХОРОШО "с 05.03.2025г., ООО «Смарт Девелопмент» является участником и имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ СТРОИМ ХОРОШО " 100% с 15.03.2023г.
29	ООО "СЗ СТРОИТЕЛЬ РЕГИОНОВ" ИНН: 2309181476	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО "СЗ " СТРОИТЕЛЬ РЕГИОНОВ "с 05.03.2025г., ООО «Смарт Девелопмент» является участником и имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ СТРОИТЕЛЬ РЕГИОНОВ " 100% с 02.03.2023г.
30	ООО "ГАРАНТИЯ РИЭЛТ" ИНН: 2309181437	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО "СЗ " ГАРАНТИЯ РИЭЛТ "с 14.05.2025г., ООО «Смарт Девелопмент» является участником и имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ ГАРАНТИЯ РИЭЛТ " 100% с 27.02.2023г.
31	ООО "СЗ ПУШКИНСКАЯ, ДОМ № 1" ИНН: 6141058438	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО "СЗ " ПУШКИНСКАЯ, ДОМ № 1"с 20.05.2025г., ООО «Смарт Девелопмент» является участником и имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ ПУШКИНСКАЯ, ДОМ № 1" 99% с 19.04.2023г.
32	ООО "НОВА ДЕВЕЛОПМЕНТ" ИНН: 2309173690	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО "СЗ " НОВА ДЕВЕЛОПМЕНТ "с 22.05.2025г., ООО «Смарт Девелопмент» является участником и имеет долю в

		уставном капитале ООО «СЗ НОВА ДЕВЕЛОПМЕНТ " 99% с 07.04.2025г.
33	ООО "СЗ ТАЛИТИ" ИНН: 2311138245	В ООО «СЗ Родина» директор управляющей организации ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М. А. является директором в ООО «СЗ Талити» с 28.09.2022г.
34	ООО "СЗ КОМФОРТНОЕ БУДУЩЕЕ" ИНН: 2309181846	ООО «Смарт Девелопмент» является управляющей компанией в ООО "СЗ " КОМФОРТНОЕ БУДУЩЕЕ "с 19.05.2025г., ООО «Смарт Девелопмент» является участником и имеет долю в уставном капитале ООО «СЗ КОМФОРТНОЕ БУДУЩЕЕ " 99% с 17.04.2023г.
35	ООО "СЗ ВИСФОР" ИНН: 2309181469	В ООО «СЗ Родина» директор управляющей организации ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М. А. является директором в ООО «СЗ ВИСФОР» с 22.08.2024г.

7.2.2.Состояние расчётов со связанными сторонами

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2025 г., в тыс. руб.			Данные за 2024 г., в тыс. руб.		
		Объем операции	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо о расчетов на 31 декабря 2025 г.	Объем операции	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2024 г.
СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО (2309177046 ИНН)	Заем выданный КС+1,5 %	2800000	20.12.2027	2 441 944	2800000	20.12.2027	2723746
СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО (2309177046 ИНН)	Заем выданный КС+3/4%	4100000	24.08.2026	181955	4100000	24.08.2026	181955
СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО (2309177046 ИНН)	Осуществление ЕИО	20000	12.05.2030	20000	-	-	-
СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО (2309177046 ИНН)	Заем полученный 9%	500000	16.01.2029	20380	500000	16.01.2029	15018
СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО (2309177046 ИНН)	Заем полученный 9%	53718	26.03.2026	6047	53718	26.03.2026	6047
СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО (2309177046 ИНН)	Обеспечение обязательств полученные	20675000	01.07.2030	20675000	20675000	01.07.2030	20675000
ЗЕЛЕНАЯ ГОРКА СЗ ООО (2317024364 ИНН)	Реализация ТМЦ	-	-	0	6925	31.12.2025	6925
ЗЕЛЕНАЯ ГОРКА СЗ ООО (2317024364 ИНН)	Обеспечение обязательств выданные	4810000	01.04.2029	4810000	4810000	01.04.2029	4700000

ЗЕЛЕНАЯ ГОРКА СЗ ООО (2317024364 ИНН)	Соглашение о переводе долга 3/4 +КС	53718	01.10.2029	53718	53718	01.10.2029	53718
СИТИГРАД СЗ ООО (7714469016 ИНН)	Соглашение о передаче договора займа	183520	24.08.2026	183520	183520	24.08.2026	183520
ЮГСТРОЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ СЗ ООО (2309177568 ИНН)	Соглашение о передаче договора займа	31510	24.08.2026	31510	31510	24.08.2026	31510
СЗ ЮФОИНВЕСТ СЗ ООО (2315209049 ИНН)	Поставка ТМЦ	165	Без срока	-	-	Без срока	1390
СЗ ЮФОИНВЕСТ СЗ ООО (2315209049 ИНН)	Обеспечение обязательств выданные	4810000	01.07.2029	481000 0	4810000	01.07.2029	4810000
СЗ ЮФОИНВЕСТ СЗ ООО (2315209049 ИНН)	Соглашение о передаче договора займа	756472	24.08.2026	756472	756472	24.08.2026	756472
СЗ АЗБУКА ЖИЛЬЯ ООО	Соглашение о передаче договора займа	113066	24.08.2026	113066	113066	24.08.2026	113066
НЕОТЕХЗАКАЗ ООО	Договор услуг	-	30.12.2028	25991	-	30.12.2028	19336
НЕОТЕХЗАКАЗ ООО	Договор услуг	-	30.12.2026	1693	-	30.12.2026	1638
НЕОТЕХЗАКАЗ ООО	Договор услуг	-	30.10.2029	3307	-	30.10.2029	6397
НЕОТЕХЗАКАЗ ООО	Договор услуг	-	Без срока	480	-	Без срока	780
НЕОТЕХЗАКАЗ ООО	Обеспечение обязательств выданные	19906000	01.04.2029	1990600 0	19906000	01.04.2029	19906000
НЕОФИНАНС ООО (ЛегалКонсалтинг)	Заем выданный КС+3/4 %	518000	01.01.2030	518000	518000	01.01.2030	518000
НЕОФИНАНС ООО (ЛегалКонсалтинг)	Соглашение о передаче договора займа	800000	24.08.2026	800000	800000	24.08.2026	800000
ЮГСТРОЙ РЕГИОН СЗ ООО (2312277107 ИНН)	Соглашение о передаче договора займа	12931	24.08.2026	12931	12931	24.08.2026	12931
ООО «СЗ Рафстрой»	Поставка ТМЦ	-	Без срока	16243	-	Без срока	24832
ООО «СЗ Рафстрой»	Переуступка долга	11850	30.10.2029	11850	-	-	-
ООО «СЗ Рафстрой»	Обеспечение обязательств выданные	4810000	01.07.2029	4810000	4810000	01.07.2029	4810000
ООО «СЗ Рафстрой»	Соглашение о передаче договора займа	173348	31.12.2027	173348	173348	31.12.2027	173348

ПУШКИНСКАЯ, ДОМ № 1 ООО СЗ	Обеспечение обязательств выданные	4810000	01.07.2029	4810000	4810000	01.07.2029	4810000
НОВА ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО (2309173690 ИНН)	Заем выданный	771488	01.07.2029	753488	771488	01.07.2029	771488

Резерв по сомнительным долгам по задолженности со связанными сторонами не создавался (срок погашения не наступил). Списание дебиторской задолженности связанной стороны, по которой срок исковой давности истёк, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам места не имело.

Списание кредиторской задолженности связанных сторон, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания места не имело.

7.2.3. Информация о денежных потоках Общества со связанными сторонами, не раскрытые в Форме № 4 «Отчет о движении денежных средств»:

Наименование связанной/аффилированной стороны	Денежные потоки от текущих операций (тыс. руб.)	
	поступления	платежи
СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО (2309177046 ИНН)	293132	1800000
ЗЕЛЕНАЯ ГОРКА СЗ ООО (2317024364 ИНН)	-	6925
СЗ ЮФОИНВЕСТ СЗ ООО (2315209049 ИНН)	-	1225
НЕОТЕХЗАКАЗ ООО	-	136460
ЮГСТРОЙ РЕГИОН СЗ ООО (2312277107 ИНН)	300	-
ООО «СЗ Рафстрой»	55	8630
НОВА ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО (2309173690 ИНН)	18900	-

7.2.4. Бенефициар Организации

Бенефициарным владельцем признается физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) юридическим лицом либо имеет возможность контролировать действия юридического лица.

По состоянию на 31.12.2024г. косвенно контролирующим бенефициаром Организации является гражданин РФ Юнанов Борис Геннадьевич (ИНН: 230903040707), с долей участия в уставном капитале 99,01%.

7.2.5. Информация о вознаграждении управленческому персоналу

Организацией за 2025 г. в составе краткосрочных вознаграждений управленческому персоналу были произведены выплаты в виде оплаты труда (заработная плата, премии и другие выплаты) в сумме 164,38 тыс. руб., начислены в виде оплаты труда (заработная плата, премии и другие выплаты) в сумме 188,95 тыс. руб., начислены страховые взносы на оплату труда в сумме 53,65 тыс. руб., удержан НДФЛ в сумме 24,56 тыс. руб.

Выплата долгосрочных вознаграждений Организацией за 2025 г. не производилось. Обществом был заключен договор № б/н от 13.05.2025 г. о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО «Смарт Девелопмент». Сумма вознаграждения управляющей компании за 2025 год составила 1 210 тыс. руб.

7.2.6. Налогообложение

Информация о расчетах по налогу на прибыль, в тыс. руб.:

Показатели	За 2025 год	За 2024 год
Прибыль (убыток) до налогообложения	(1188467)	(80717)

Ставка налога на прибыль	25%	20%
Текущий налог на прибыль (стр. 2411), в том числе:	(431)	-
Условный доход (расход) по налогу на прибыль	332 273	15 902
Постоянный налоговый расход (доход)	(32 759)	(16 487)
Изменение ОНА	571 931	77 519
Изменение ОНО	272 417	78 783
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)	112206	(1264)
Налог на прибыль (стр. 2410)=стр. 2411+2412	111 774	(1264)

Текущий налог на прибыль определяется организацией на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете исходя из величины оценочных обязательств и резервов, условного расхода или условного дохода, скорректированного на сумму постоянных и отложенных налоговых активов и обязательств по налогу на прибыль.

Изменение отложенного налогового актива и налогового обязательства:

Показатели	За 2025 год	За 2024 год
Изменение ОНА, в т.ч.	571 931	77 519
Арендные обязательства	(2 500)	5 163
Оценочные обязательства	(407)	468
Убытки прошлых лет	113 502	4 947
Оборотные активы	178 233	872
Кредиторская задолженность	-	14
Прочие расходы	283 116	66 053
Изменение ОНО	272 417	78 783
Оборотные активы	275128	74 376
Кредиторская задолженность	(382)	566
Основные средства	(2 330)	3 841

7.2.7. Информация о событиях после отчетной даты

Распределение чистой прибыли за отчетный год, в том числе дивидендов, в 2025 г. не производилось.

На момент подготовки годовой бухгалтерской (финансовой отчетности) объявление решения о распределении чистой прибыли не принималось.

С 13.05.2025г. функции единоличного исполнительного органа на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации, заключенного с ООО «Смарт Девелопмент» возложены на Черненко Марину Александровну.

8. Информация о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности

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 размеров потенциальных потерь.

В настоящее время, при наличии большого количества факторов, влияющих на деятельность Организации, выделены следующие виды рисков:

- коммерческие риски;
- финансовые риски;
- налоговые и правовые риски.

Коммерческие риски:

1. Риски, касающиеся потребительского спроса и конкуренции.

Негативное изменение макроэкономических условий и снижение потребительского спроса в России может негативно отразиться на выручке компании, ее прибыли.

Потребительский спрос на рынках, зависит от ряда факторов, которые находятся вне контроля компании, включая, демографические факторы, потребительские предпочтения и покупательную

способность потребителей. Снижение потребительского спроса или изменение потребительских предпочтений могут существенно снизить размер выручки и доходов компании и существенным образом негативно отразиться на деловой активности, финансовом положении и результатах компании.

Организация испытывает инфляционный рост стоимости материалов, работ и услуг. При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки, прочих доходов и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов. В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Организация планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Организация может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

Низкая платежеспособность населения региона- один из основных факторов риска.

Организация подвержено риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки.

Финансовые риски:

1. Инфляционные риски

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, товаров, 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 капитальных вложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности и т.д.

2. Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам, др.

Целью Организации является поддержание баланса между непрерывностью финансирования и гибкостью путем использования открытой банковской кредитной линии и договоров, контрактов по покупке в рассрочку. Организация осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Организации поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. В настоящее время Организация полагает, что располагает достаточным доступом к источникам задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

Налоговые риски:

Вероятность возникновения налоговых рисков, связанных с потенциально возможными изменениями действующих налоговых ставок в сторону их увеличения незначительна.

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Организации в связи с тем, что бизнес Организации связан с деятельностью на территории Российской Федерации.

Правовые риски связаны с несовершенством правовой системы, в частности, противоречивостью законодательства, отсутствием правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в процессе деятельности Организации. Организация не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Организации.

9. Информация по прекращаемой деятельности

ООО «СЗ Родина» является действующей, динамично развивающейся организацией, в полном объеме и в установленные сроки представляющей бухгалтерскую и налоговую отчетность, начисляющей и выплачивающей заработную плату сотрудникам, платящей налоги и иные обязательные платежи, не имеющей претензий кредиторов, налоговых органов и существенных судебных разбирательств, в которых выступает ответчиком.

Организация не имеет планов или намерений относительно ликвидации или существенного сокращения объемов деятельности и полагает, что принимаемые меры по обеспечению стабильного уровня продаж готовой продукции и поддержанию финансовой устойчивости обеспечат продолжительную деятельность организации в будущем. При подготовке бухгалтерской отчетности руководство исходило из соблюдения принципа допущения непрерывности деятельности Организации. Руководство Организации не имеет никаких планов, выполнение которых может существенно повлиять на стоимость и представление группировки активов и обязательств, отраженных в бухгалтерской отчетности Организации.

Руководство Организации не имеет планов изменения специализации деятельности или каких-либо иных планов, реализация которых приведет к неблагоприятному изменению структуры и стоимости активов и пассивов Организации.

Организацией оценена способность продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

Финансовые, производственные и другие факторы способные оказать влияние на непрерывность деятельности Организации в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом, так и за рамками периода в 12 месяцев со дня отчетной даты, которые могут обуславливать значительные сомнения в способности ООО «СЗ Родина» продолжать свою деятельность непрерывно, на дату формирования и подписания бухгалтерской отчетности за 2025 г. Организацией не наблюдается.

На дату подписания отчетности Организация не имеет просроченных обязательств.

Обязательства по выплате неустоек за несоблюдение условий договоров отсутствуют. Простои в использовании основных средств места не имели. Не ожидаются какие-либо претензии, иски, судебные разбирательства в связи с расторжением покупателями договоров, заключенных с организацией. Не ожидается значительная потеря рынков сбыта и снабжения, существенных сбоев в логистических цепочках.

Ниже представлена информация о соотношении чистых активов Организации и её уставного капитала:

Наименование показателя	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
Уставный капитал	10	10	10
Чистые активы	(1603065)	(414598)	(333871)

Чистые активы Организации за последние 3 отчетных периода меньше её уставного капитала по следующим причинам: В 2023 году ООО «СЗ Родина» получено разрешение на строительство № 23-49-8490-2023 от 17.05.2023г. сроком действия до 01 апреля 2031 года на строительство объекта капитального строительства «Жилой комплекс на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0401008:1449 по ул. Искры, 66/10 в м-не Кудепста Хостинского района г. Сочи. 1, 2 этап строительства» Срок сдачи в эксплуатацию 1 этапа строительства – 31.03.2026 г.

Строительство осуществляется за счет средств целевого финансирования Банка ВТБ (ПАО) и иных кредиторов. Целевое финансирование Банка производится по договору кредитной линии с учетом строительной готовности объекта финансирования и средств участников долевого строительства, привлеченных на счета эскроу.

Кроме того, Организация по Соглашению о взаимодействии от 06.04.2021г. с Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края обязуется обеспечить за счет собственных и (или) привлеченных (заемных) средств финансирования мероприятия по завершению строительства Объекта «17-ти этажный жилой дом, расположенный по адресу: город Сочи, Центральный район, ул. Бамбуковая, на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0203005:1306, застройщик ЖСК «Индекс».

В 2025 г. Организация получила убытки от прочих видов деятельности, а также от начисления оценочных обязательств.

Руководство оценивает с достаточной степенью уверенности, что будет продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения общества, текущих планах, прибыльности

операций и доступа к финансовым ресурсам, и у него отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности, учитывая изложенные события.

Несмотря на то, что чистые активы Организации составляют отрицательную величину в течение нескольких отчетных периодов, при этом Организация не рассматривает наличие отрицательных чистых активов как препятствие для непрерывной деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты. Данные показатели связаны со спецификой деятельности и ведения учета, т.к. в соответствии с учетной политикой финансовый результат в виде экономии заказчика-застройщика формируется после окончания инвестиционного проекта (строительства ЖК) в целом.

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008) руководство выполнило оценку способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность.

Подтверждение намерений:

- налоги в бюджет уплачены в полной мере и в полном объеме;
- срок погашений по договорам займа - 31.12.2027 г., т.е. у Общества отсутствует просрочка оплаты по своим обязательствам.
- Руководство Организации учитывает, что наличие убытка негативно влияет на нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика. Однако убыточная деятельность Застройщика на начальных этапах строительства является закономерной и не свидетельствует, по мнению руководства, о наличии признаков сокращения масштабов основного бизнеса, прекращения деятельности, а также угроз непрерывности деятельности Организации. В дальнейшем, при выходе на финальные объемы строительства и при внедрении всех намеченных стратегий, получения в установленные сроки разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, Организация получит возможность увеличить сумму выручки, перекрыть убытки и привести размер чистых активов к нормативному значению. Организация планирует получение прибыли и перекрытие накопленных убытков в 2026-2027 гг.
- Собственник и руководство планируют дальнейшее развитие Организации, получение положительного финансового результата по окончании строительства инвестиционного объекта и сдаче его в эксплуатацию.
- С учетом вышеизложенного собственники и руководство Организации считают, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и собственник и руководство Организации не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Организация. Однако, собственник и руководство Организации оценивают, что вышеописанные обстоятельства, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать свою деятельность непрерывно.
- Собственники и руководство Организации считают, что ими предпринимаются все возможные надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости и непрерывности деятельности Организации в текущих условиях.

Директор управляющей организации «Смарт Девелопмент»

Черненко М.А.

«27» марта 2026 г.

