

**Акционерное общество «Специализированный застройщик «ХАЙДАУТ»  
(АО «СЗ «ХАЙДАУТ»)**

119285, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Раменки, ул. Минская, дом 1Г, корпус 1, пом. 431Ц  
ОГРН 1027739319420, ИНН 7729058636

---

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

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности АО «Специализированный Застройщик «ХАЙДАУТ» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. руб.

*При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, равная 5 % от валюты баланса.*

**1. Общие сведения**

Акционерное общество «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ХАЙДАУТ» зарегистрирована Московской регистрационной палатой 25.03.1994 г. Свидетельство – серия ЛО № 006439.

С 05.04.2024 г. Общество сменило наименование, запись в ЕГРЮЛ за государственным номером 2247703512109, на следующее:

Полное новое наименование общества – Акционерное общество «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ХАЙДАУТ»

Сокращенное наименование общества – АО «СЗ «ХАЙДАУТ».

С 26.09.2024 г. Общество сменило местонахождение, запись в ЕГРЮЛ за государственным номером 2247709664838.

Адрес места нахождения: 119285, Город Москва, вн. тер. г. Муниципальный Округ Раменки, ул. Минская, дом 1Г, корпус 1, помещение 431Ц

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7729058636

Код причины постановки на учет (КПП): 772901001

ОГРН: 1027739319420

Управление деятельностью Общества осуществляется в соответствии с Законом «Об акционерных обществах», Уставом Общества.

Бухгалтерская отчетность АО «СЗ «ХАЙДАУТ» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

**Ответственность**

Ответственность за организацию Бухгалтерского учета в Обществе, подготовку бухгалтерской (финансовой) отчетности и ее достоверность, соблюдение законодательства при совершении фактов хозяйственной жизни несет Генеральный директор АО «СЗ «ХАЙДАУТ»:

- Грачёв Николай Сергеевич в период с 01.01.2023 по 31.10.2023г.,
- Чумин Евгений Владимирович в период с 01.01.2024 по настоящее время.

### ***Уставный капитал***

В соответствии с действующим уставом Уставной капитал Общества составляет 3 496 (Три тысячи четыреста девяносто шесть) тысяч рублей. Он состоит из номинальной стоимости акций Общества, приобретенных акционерами, в том числе из 6 992 шт. обыкновенных именных акций стоимостью 0,5 рублей каждая.

Общество является правопреемником государственного предприятия «ЦКБ Энергоремонт», образованного до принятия Закона об акционерных обществах, следовательно, на него не распространяется действие статьи 26 указанного Закона в части величины минимального уставного капитала в размере не менее тысячекратной суммы минимального размера оплаты труда, установленного на дату регистрации общества (100 тысяч руб.)

Уставный капитал оплачен полностью.

### ***Среднесписочная численность***

Среднесписочная численность персонала Общества по состоянию на 31.12.2025г. составляет 2 человека. Среднесписочная численность персонала Общества по состоянию на 31.12.2024г. составляла 2 человека.

### ***Органы управления и вознаграждения управленческому персоналу***

Органами управления общества являются Общее собрание акционеров, Совет директоров, Генеральный директор. Состав Совета директоров Общества избирался на годовом Общем собрании акционеров 28.06.2023 г. Все функции Совета директоров осуществляет Генеральный директор Общества.

В соответствии с п. 2 ст. 64 ФЗ от 26.12.1995 № 208-ФЗ "Об акционерных обществах", по решению общего собрания акционеров членам совета директоров (наблюдательного совета) общества в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждение и (или) компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими функций членов совета директоров (наблюдательного совета) общества. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением общего собрания акционеров.

Решением общего собрания акционеров не принималось решение о выплате вознаграждения и (или) компенсации расходов членам совета директоров в период выполнения ими своих обязанностей.

В соответствии с п. 15.3 Устава Общества Генеральный директор осуществляет руководство текущей деятельностью Общества в соответствии с решениями Общего собрания участников, принятыми в соответствии с их компетенцией.

К компетенции Генерального директора Общества относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров, Совета директоров Общества.

Генеральный директор Общества без доверенности действует от имени Общества, в том числе с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством, настоящим Уставом и решениями Совета директоров Общества. Вопросы, относящиеся к компетенции Генерального директора, определены п. 15.3 Устава АО «СЗ «ХАЙДАУТ»

### **Финансово-хозяйственная деятельность Общества**

Главной целью деятельности Общества является реализация проекта строительства

«Многофункциональный жилой комплекс, расположенный по адресу: Москва, 3-й Сетуньский проезд, земельный участок 10, район Раменки Западного административного округа города Москвы» площадью 17 145 кв.м., кад. номер: 77:07:0006003:5096.

В соответствии Кредитным соглашением № 6207 от 25.01.2024 Проект представляет собой строительство и ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства – комплекса жилых домов с подземной автостоянкой и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, в состав которых входят объекты долевого строительства, строящегося по адресу: г. Москва, 3-й Сетуньский проезд, земельный участок 10, район Раменки Западного административного округа города Москвы.

Срок реализации до 30.06.2029.

Акционерное общество «Специализированный застройщик «ХайдАут» (АО «СЗ «ХайдАут»), являющееся арендатором Земельного участка и привлекающее денежные средства Участника для строительства (создания) Объекта недвижимости, на основании:

- Разрешения на строительство № 77-07-021561-2024 от «13» июня 2024 года, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР);

- Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды, на основании Договора аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке №М-07-060357 от 14.04.2023 г., в редакции дополнительного соглашения к договору аренды от 16.01.2024 г.

01.08.2023 года были подписаны Договоры на комплексное управление проектами с ООО «Управляющая компания ДОМИНАНТА» (на выполнение функций технического заказчика, управления строительством, строительного контроля и организации продаж).

29.12.2025 г. Обществом с заключены с ООО «МОНОЛИТТЕХСТРОЙ» договоры генерального подряда на строительство ОДЦ.

Ввиду отсутствия в штатном расписании Общества работников, кроме генерального директора и главного бухгалтера, юридическое, финансовое, кадровое и информационно-техническое сопровождение деятельности Общества осуществляет ООО «УК ДОМИНАНТА» ИНН 7709982857 на основании соответствующего договора оказания услуг от 01.08.2023 г.

Вознаграждение основному управленческому персоналу составили в 2024 и 2025 гг.:

Тыс. руб.

Показатель	Общая величина вознаграждений	
	за текущий период	за аналогичный период предыдущего года
<b>Краткосрочные вознаграждения, в том числе</b>		
Оплата труда	581	655
Ежегодный оплачиваемый отпуск	53	58
<b>ИТОГО</b>	<b>634</b>	<b>713</b>

### Основные средства

Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

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

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета

Объекты основных средств стоимостью не более 100 тыс.руб. за единицу списываются на расходы одновременно в периоде приобретения.

Ликвидационная стоимость принята равной нулю, т.к. не ожидаются поступления от выбытия объектов основных средств в конце срока полезного использования.

### **Нематериальные активы (НМА)**

Лимит стоимости НМА 100 тыс.руб. для применения ФСБУ 14/2022.

Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования.

Начисление амортизации НМА начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания НМА в бухгалтерском учете и прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания НМА с бухгалтерского учета.

Амортизация объектов НМА производится линейным способом.

### **Запасы**

Единицей бухгалтерского учета запасов является отдельный объект.

Материалы для управленческих нужд учитываются в составе запасов.

Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не использовать.

При отпуске запасов в производство и ином их выбытии их оценка производится по себестоимости каждой единицы.

Незавершенное производство и готовая продукция оценивается по фактически произведенным затратам.

На отчетную дату запасы оцениваются по наименьшей из величин фактическая себестоимость запасов.

### **Финансовые вложения**

Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется способом по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

### **Дебиторская задолженность**

Резерв сомнительных долгов формируется на основании приказа генерального директора на

31 декабря отчетного года.

Если задолженность является нереальной к взысканию, то задолженность списывается в состав прочих расходов в размере 100% независимо от сроков погашения.

### **Учет расходов по займам и кредитам**

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения в состав прочих расходов в течение срока займа (кредитного договора).

### **Учет при получении имущества в аренду**

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Организация применяет настоящий Стандарт, начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год.

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации (за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются), а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей. (Основание: п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018)

Организация рассчитывает фактическую стоимость права пользования активом исходя из величины первоначальной оценки обязательства по аренде и арендных платежей, осуществленных на дату предоставления предмета аренды или до этой даты. (Основание: п. 13 ФСБУ 25/2018)

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Дисконтирование производится с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей становится равна справедливой стоимости предмета аренды. (п.14 ФСБУ 25/2018).

Начисленные арендные проценты включаются в стоимость инвестиционного актива (п. 20 ФСБУ 25/2018).

### **Доходы**

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.

### **Расходы**

Коммерческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Управленческие расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», относятся в конце каждого месяца в состав расходов на продажу «Управленческие расходы».

### **Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков**

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

К денежным эквивалентам Общество относит:

- остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах;
- денежные переводы в пути на отчетную дату;
- банковские депозиты на срок до трех месяцев.

По критерию связи с деятельностью контрагентов или связи поступлений и выплат другим лицам Общество отражает свернуто следующие денежные потоки:

а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);

б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;

в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях.

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам (подрядчикам) общество отражает без учета НДС.

### **Налог на прибыль**

В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы (ОНА) и отложенные налоговые обязательства (ОНО) отражаются развернутым способом.

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» при формировании отложенных налогов применяется балансовый метод.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

### **Изменение сравнительных показателей**

Изменения сравнительных показателей бухгалтерского баланса в результате изменений учетной политике приведены в Таблице:

Изменение в учетной политике и его	Статья баланса	Влияние изменений в учетной	Сальдо на 31.12.2024г. (до	Сальдо на 31.12.2024 г. (после	Влияние изменений в учетной	Сальдо на 31.12.202	Сальдо на 31.12.202
------------------------------------	----------------	-----------------------------	----------------------------	--------------------------------	-----------------------------	---------------------	---------------------

причины		политике на 31.12.2024 г.	пересчета)	пересчета)	политике на 31.12.2023г	Зг (до пересчета)	Зг после пересчета)
Развернутое отражение, возникающих при ФСБУ 25	1180	282 447	85 351	367 798	52 278	33 073	85 351
	1420	70 645	78 912	149 557	51 635	27 277	78 912

### ***Нематериальные активы***

Наличие на начало и конец отчетного периода и движения в течение отчетного периода отдельных видов нематериальных активов представлено в Таблице № 3.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Информация о нематериальных активах, созданных самим Обществом, раскрыта в Таблице № 3.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

### ***Основные средства и капитальные вложения в основные средства***

Наличие и движение основных средств и объектов инвестиционной недвижимости, и накопленная амортизация представлены в Таблице № 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

У Общества отсутствуют основные средства, которые не подлежат амортизации.

Обществом не проводилась переоценка стоимости Основных средств.

### ***Операционная аренда***

Наличие и движение права пользования активом (ППА) и накопленная амортизация представлены в Таблице № 4.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Обществом заключены следующие договоры аренды, действующие в периоде с 01.01.2025г. по 31.12.2025 г

Арендодатель	Предмет аренды	Срок аренды	Дата начала срока аренды
Дог. на размещение некапитального объекта № М-07-509260 от 20.02.2024 аренды земельного участка под бытовой городок	Земельный участок 2 265 м2 на размещ.некап.объекта по адресу: г.Москва, 3-й Сетуньский проезд, ЗУ 10	до -05.10.2053 г.	05.01.2022 г.
Договор аренды зем. участка № М-07-060357 от 14.04.2023 (ЛС М-07-060357-001)	Земельный участок 17 145 кв.м по адресу:г.Москва 3-й Сетуньский проезд ЗУ 10	до 05.01.2029 г.	05.04.2024 г.

Общество не признает предметы аренды в качестве права пользования активом (ППА) и обязательств по аренде (ОА) к следующим договорам аренды:

- срок аренды не превышает 12 месяцев;
- рыночная стоимость предмета аренды не превышает 300 тыс. руб.

### **Финансовые вложения**

Финансовые вложения общества составляют выданные процентные займы и денежные средства, размещенные на депозите в банке.

На 31.12.2025г. финансовые вложения составляют 3 572 082 тыс. руб., на 31.12.2024г. финансовые вложения составляют 4 246 285 тыс. руб.

Проверка на обесценение финансовых вложений проводилась, резерв в 2024-2025гг. не создавался, в связи с отсутствием условий для его создания.

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице № 5 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

### **Запасы**

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице № 6.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Затраты на создание Объекта капитального строительства – комплекса жилых домов с подземной автостоянкой и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, в состав которых входят объекты долевого строительства, строящегося по адресу: г. Москва, 3-й Сетуньский проезд, земельный участок 10, район Раменки Западного административного округа города Москвы до окончания работ по строительству отражены в бухгалтерской отчетности в соответствии с п. 3 ФСБУ 5/2019 в составе показателя «Запасы» (строка 1210 Актива Бухгалтерского баланса):

### **Дебиторская задолженность**

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице № 7.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

На просроченную дебиторскую задолженность создается резерв.

Информация о создании и восстановлении резервов представлена в Таблице № 7.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

В бухгалтерском балансе по строке 1230 дебиторская задолженность показана за минусом резерва.

Общество не формировало резерв сомнительных долгов, поскольку вся дебиторская задолженность является текущей.

### **Денежные средства и их эквиваленты**

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря

<b>ВИД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ</b>	<b>2025 года</b>	<b>2024 года</b>	<b>2023 года</b>
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	1 512 391	96 195	577
Денежные средства в иностранной валюте на	-	-	-

счетах в банках			
<b>Итого денежные средства</b>	1 512 391	96 195	577
<b>Денежные эквиваленты:</b>	-	-	-
Банковские депозиты	-	-	-
<b>Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств</b>	1 512 391	96 195	577

### *Капитал*

#### Уставный капитал

По состоянию на 31.12.2025 г.; 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. уставный капитал Общества состоит:

Наименований акций	На 31.12.2025 г		На 31.12.2024 г		На 31.12.2023 г	
	Количество	Стоимость (тыс.руб.)	Количество	Стоимость (тыс.руб.)	Количество	Стоимость (тыс.руб.)
Обыкновенные акции	6 992	3	6 992	3	6 992	3

### *Заемные средства*

Информация о наличии и движении заемных средств за отчетный период представлена в Таблице № 8.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Все полученные Обществом кредиты и займы в рублях РФ.

#### Долгосрочные заемные средства

Долгосрочные заемные средства по состоянию на 31.12.2025 г. имели следующую структуру:

В январе 2024 года был заключено кредитное соглашение № 6207 от 25.01.2024 г. с ПАО Банк ВТБ на проектное финансирование строительства с выплатой процентов после ввода в эксплуатацию объекта строительства. Срок возврата кредитных средств 29 ноября 2029 г.

На 31.12.2025 г. сумма основного долга составила 14 138 598 тыс. рублей, задолженность по процентам составила 176 193 тыс. рублей.

По соглашению о предоставлении опциона на заключение договора купли-продажи цифровых финансовых активов от 02.07.2024г. задолженность на 31.12.2025 составила 421 974 рубля.

По долгосрочному договору займа № ДФ/0033-2025/СЗХА от 20.08.2025 г. задолженность по основному долгу на 31.12.2025 г. составила 1 129 311 тыс. рублей, по процентам 83 894 тыс. рублей. Дата погашения 30.05.2030 г.

#### Краткосрочные заемные средства

Краткосрочные заемные средства на 31.12.2025 г. отсутствовали.

### ***Оценочные обязательства***

Информация о наличии и движении оценочных обязательств за отчетный период представлена в Таблице № 8.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

К оценочным обязательствам Общество относит- неиспользованные отпуска работникам.

### ***Кредиторская задолженность***

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице № 8.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Кредиторская задолженность за авансы, полученные от покупателей, отражена за вычетом сумм НДС.

У Общества отсутствует задолженность, выраженная в иностранной валюте.

Задолженность перед государственными внебюджетными фондами на 31 декабря 2025 отсутствует.

### ***Доходы и расходы Общества***

В течение отчетного периода Общество не осуществляло реализацию товаров, работ, услуг, оплата которых по договору предусматривала исполнение обязательств контрагентов неденежными средствами.

Информация о себестоимости произведенных и реализованных в отчетном периоде товаров (работ, услуг) в разрезе элементов затрат представлена в Таблице № 10 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	5 113	6 755
Затраты на оплату труда	711	631
Отчисления на социальные нужды	194	165
Амортизация	79 603	32 473
Прочие затраты	3 062 066	2 318 840
Итого по элементам	3 147 686	2 358 864
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(2 802 612)	(197 999)
Итого расходы по обычным видам деятельности	345 075	378 870

### ***Связанные стороны***

Бенефициарным владельцем является Бородако Денис Евгеньевич, ИНН 771549966399

Связанными сторонами Общества являются компании, находящиеся под общим контролем бенефициара, а также ключевой управляющий персонал (генеральный директор).

Информацию об операциях со связанными сторонами представлена ниже в таблицах:

Операции по выданным займам	На 31.12.2024	Начислено за 2025 год	Погашено за 2025	На 31.12.2025
Прочие связанные стороны (под общим контролем)	4 244 985	80 416	754 620	3 570 782
<b>Итого:</b>	<b>4 244 985</b>	<b>80 416</b>	<b>754 620</b>	<b>3 570 782</b>

Операции по расчетам с дебиторами	На 31.12.2024	Начислено за 2025 год	Погашено за 2025	На 31.12.2025
Прочие связанные стороны	609 318	920 029	66 069	1 463 277
<b>Итого:</b>	<b>609 318</b>	<b>920 029</b>	<b>66 069</b>	<b>1 463 277</b>

Операции по полученным займам	На 31.12.2024	Погашено обязательств за 2025	Начислено обязательств за 2025 (в том числе проценты)	На 31.12.2025
Бенефициар	0	0	1 213 205	1 213 205
<b>Итого</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 213 205</b>	<b>1 213 205</b>

Операции по расчетам с кредиторами	На 31.12.2024	Погашено обязательств за 2025	Начислено обязательств за 2025	На 31.12.2025
Бенефициар	0	320 689	320 689	0
Прочие связанные стороны	47 070	336 055	292 927	3 942
<b>Итого</b>	<b>47 070</b>	<b>656 744</b>	<b>613 616</b>	<b>3 942</b>

В течение соответствующих отчетных периодов в 2025 г. и в 2024 г. Общество выплатило вознаграждения основному управленческому персоналу в размере: 634 тыс. руб. (2025 год) и 713 тыс. руб. (2024 год). Долгосрочное вознаграждение в 2025 и 2024 годы не выплачивалось, все начисления имеют краткосрочный характер.

#### *События, произошедшие после отчетной даты*

Существенные события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое положение экономического субъекта на отчетную дату, финансовые результаты его деятельности или движение денежных средств в отчетном периоде и которые имели место на дату составления годовой бухгалтерской отчетности отсутствуют.

#### *Непрерывность деятельности*

Просроченная задолженность перед кредиторами отсутствует. Заключено кредитное соглашение с БАНК ВТБ (ПАО) на осуществление проектного финансирования строительства объекта со сроком погашения 29.11.2029 г.

Так, за январь – декабрь 2025 года АО «СЗ «ХайдАут» получило чистый убыток в сумме 858 851 тыс. руб., за аналогичный период 2024 года чистый убыток составил 651 383 тыс. руб.

Общество создано с целью реализации проекта строительства «Многофункциональный жилой комплекс, расположенный по адресу: Москва, 3-й Сетуньский проезд, земельный участок 10, район Раменки Западного административного округа города Москвы» площадью 17 145 кв.м., кад. номер: 77:07:0006003:5096. Расчетная модель инвестиционного проекта предполагает дальнейшее извлечение выручки при реализации жилых помещений.

Строительство недвижимости является длительным и капиталоемким видом экономической деятельности, поэтому на начальном этапе проекты по возведению объектов недвижимости часто финансируются за счет кредитных (заемных) средств.

Указанные обстоятельства приводят к тому, что в инвестиционной фазе (фазе строительства) Общество еще не имеет доходов, однако несет значительные расходы, необходимые для реализации инвестиционного проекта и получения доходов в будущем.

Соответственно, наличие убытков на начальном этапе является характерной и неотъемлемой чертой строительной деятельности и не свидетельствует об отсутствии намерений получить доход в будущем.

По оценке руководства, в настоящее время отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Акционерное общество «Специализированный Застройщик «ХайдАут» продолжать деятельность непрерывно в следующие 12 месяцев.

Указанные факты связаны с осуществлением основного вида деятельности строительством инвестиционного объекта строительства «Многофункциональный жилой комплекс, расположенный по адресу: Москва, 3-й Сетуньский проезд, земельный участок 10, район Раменки Западного административного округа города Москвы» площадью 17 145 кв.м., кад. номер: 77:07:0006003:5096 подрядным способом, с чем связан рост стоимости актива на счете 20, отраженного в составе запасов (строка 1210 бухгалтерского баланса). В 2028 году планируется получение разрешение на ввод Многофункционального жилого комплекса площадью 17 145 кв.м. на земельном участке, расположенном по адресу: г. Москва, 3-й Сетуньский проезд, земельный участок 10. что позволит получить положительный финансовый результат.

Генеральный директор



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«Специализированный  
застройщик  
«ХайдАут»  
МОСКВА  
ОГРН 1027739510420

Чумин Е.В.

27.03.2025г.