

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И
ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**

ООО «СЗ РАЗВИТИЕ»

ЗА 2025 ГОД

Данные пояснения являются частью
бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО «СЗ РАЗВИТИЕ»

за 2025 год,

составленной в соответствии с федеральными стандартами
бухгалтерского учета, принятыми в Российской Федерации

Оглавление

1. Общие сведения	3
2. Учетная политика.....	4
2.1. Основные средства и инвестиционная недвижимость	4
2.2. Нематериальные активы.....	5
2.3. Капитальные вложения	6
2.4. Запасы.....	7
2.5. Дебиторская и кредиторская задолженность	7
2.6. Заемные средства.....	8
2.7. Собственный капитал.....	8
2.8. Доходы.....	9
2.9. Расходы.....	9
2.10. Финансовый результат от выполнения функций застройщика	10
2.11. Расчеты по налогу на прибыль	11
2.12. Оценочные обязательства.....	11
2.13. Иные активы и обязательства.....	12
2.14. Инвентаризация имущества и обязательств.....	12
2.15. События после отчетной даты.....	12
3. Информация для обеспечения сопоставимости данных	13
3.1. Изменения расшифровки вступительных остатков отчетности	13
4. Пояснения к существенным показателям Бухгалтерского баланса.....	13
4.1. Нематериальные активы.....	13
4.2. Основные средства и инвестиционная недвижимость	14
4.3. Запасы.....	16
4.4. Дебиторская задолженность.....	17
4.5. Денежные средства и денежные эквиваленты	18
4.6. Капитал.....	18
4.7. Заемные средства.....	19
4.8. Кредиторская задолженность	19
4.9. Оценочные обязательства	20
5. Пояснения к существенным показателям Отчета о финансовых результатах.....	21
5.1. Выручка	21
5.2. Расходы по обычным видам деятельности	21
5.3. Финансовый результат от выполнения функций застройщика	22
5.4. Прочие доходы и расходы.....	23
5.5. Налог на прибыль.....	23
6. Пояснения к Отчету о движении денежных средств	24
7. Связанные стороны	25
8. Обеспечения обязательств и платежей.....	26
9. Условные факты хозяйственной деятельности	27
10. Условия продолжения деятельности в будущем.....	29
11. События после отчетной даты	30
12. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской отчетности.....	30

1. Общие сведения

Наименование и реквизиты Общества

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик Развитие»
Сокращенное наименование:	ООО «СЗ РАЗВИТИЕ»
ИНН:	2301090361
ОГРН:	1152301002743
Государственная регистрация:	08.12.2015г.
Юридический адрес:	353440, Краснодарский край, м.о. город-курорт Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом. 2
Почтовый адрес:	353440, Краснодарский край, м.о. город-курорт Анапа, а/я 67
Телефон / факс:	+7 (861) 991-48-79
Адрес в сети Интернет:	https://razvitie.ooo/ https://sungarden-hotel.ru/ https://sungarden-hotel-spa.ru/

Численность персонала Общества

По состоянию на 31 декабря 2025 года	9 человек
По состоянию на 31 декабря 2024 года	13 человек

Основные виды деятельности Общества

1. Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
2. Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
3. Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

Сведения об аудитор

Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью "Аудиторская группа "ВАШ СОВЕТНИКЪ"
Юридический адрес:	350015, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красная, д 154/К, 4 этаж
Почтовый адрес:	350015, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красная, д 154/К, 4 этаж
Телефон / факс:	+7 (861) 274-74-44
Адрес в сети Интернет:	www.vashsovetnik.ru
Членство в СРО аудиторов:	САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АУДИТОРОВ АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО»
Регистрационный номер в СРО:	1160068708

Исполнительные и контрольные органы Общества

В соответствии с Уставом высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

Сведения об участниках Общества по состоянию на 31.12.2025 года:

- В.З. Бабиньян с долей 1% ;
- ООО «СЗ Югстройзаказчик» с долей 99%.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества Директором, который действует на основании Устава Общества.

Директор Общества – Бабиньян Ваграм Завернович

В состав инвентаризационной комиссии Общества по состоянию на конец отчетного периода входят (приказ № 10 от 22.12.2025) (Таблица 1.1.1):

Таблица 1.1.1.

ФИО	Должность
Борисенко Альбина Кирилловна	Главный бухгалтер
Сидоркина Анастасия Станиславовна	Бухгалтер
Тесленко Татьяна Сергеевна	Руководитель отдела продаж
Баданян Дживан Самвелович	Заведующий хозяйством
Карлина Вера Владимировна	Секретарь

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета, принятыми в Российской Федерации.

При ведении бухгалтерского учета и составлении отчетности Общество руководствуется Учетной политикой, составленной согласно требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из принципа непрерывности деятельности – допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

При оценке существенности показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной по количественному критерию признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5%.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения:

2.1. Основные средства и инвестиционная недвижимость

Для бухгалтерского учета основных средств Общество применяет требования ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н.

Основными средствами признаются активы, отвечающие критериям, определенным п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Основное средство признается в момент завершения капитальных вложений, то есть после приведения объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, но имеющих стоимость ниже 100 000 руб. за единицу, – затраты на приобретение, создание таких активов признаются единовременно расходами периода, в котором они понесены.

Инвестиционной недвижимостью признается группа объектов основных средств, образуемая основными средствами, представляющими собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости.

Сумма первоначальной стоимости и накопленной амортизации объекта основных средств не подлежит изменению, за исключением случаев, когда первоначальная стоимость объекта

увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта, или уменьшается – в случае частичной ликвидации, а также при изменении учтенной в первоначальной стоимости объекта величины оценочного обязательства по его ликвидации.

Стоимость основных средств погашается посредством амортизации, за исключением основных средств, не подлежащих амортизации (земельные участки и объекты природопользования).

Амортизация объекта основных средств исчисляется исходя из элементов амортизации, которые определяются в момент его признания в учете (срок полезного использования, ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации). Корректировки, возникшие в связи уточнением элементов амортизации объектов основных средств, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности как изменения в оценочных значениях.

Амортизация по всем группам основных средств начисляется линейным способом как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта к величине оставшегося срока полезного использования.

Принятые сроки полезного использования по группам основных средств Общества приведены ниже:

– Здания и сооружения	5 – 30 лет
– Машины и оборудование	2 – 15 лет
– Транспортные средства	3 – 10 лет
– Инвентарь и мебель	5 – 10 лет
– Офисное оборудование	5 – 10 лет
– Прочие основные средства	2 – 10 лет

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта с бухгалтерского учета.

Общество проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Объект основных средств подлежит списанию с бухгалтерского учета в связи с его выбытием или неспособностью приносить Обществу экономические выгоды в будущем. Расходы (доходы), возникающие в связи со списанием основных средств, зачисляются в состав прочих доходов или расходов.

2.2. Нематериальные активы

Для бухгалтерского учета нематериальных активов Общество применяет требования ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утв. Приказом Минфина РФ от 30.05.2022 № 86н.

Нематериальными активами (НМА) признаются активы, отвечающие критериям, определенным п. 4 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

В составе нематериальных активов Общества учтены:

- результаты интеллектуальной деятельности, приобретенные по договорам отчуждения, лицензионным соглашениям;
- права на программное обеспечение;
- права (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности;
- товарные знаки и знаки обслуживания;
- другие активы, соответствующие критериям признания НМА.

Общество не применяет ФСБУ 14/2022 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 14/2022, но имеющих стоимость ниже

100 000 руб. за единицу, – затраты на приобретение, создание таких активов признаются единовременно расходами периода, в котором они завершены.

Нематериальные активы оцениваются при признании по первоначальной стоимости, которой считается общая сумма связанных с объектом НМА капитальных вложений, осуществленных до его признания в бухгалтерском учете. После признания все группы НМА оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости; Общество не проводит переоценку нематериальных активов по группам.

Стоимость НМА погашается посредством амортизации, за исключением нематериальных активов, которые не подлежат амортизации – это объекты НМА с неопределенным сроком полезного использования, то есть объекты, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования.

Амортизация НМА начисляется линейным способом. Начисление амортизации объекта нематериальных активов начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта с бухгалтерского учета.

Общество проверяет нематериальные активы на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

В бухгалтерской (финансовой) отчетности нематериальные активы отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Объект НМА подлежит списанию с бухгалтерского учета в связи с его выбытием или неспособностью приносить Обществу экономические выгоды в будущем. Расходы (доходы), возникающие в связи со списанием нематериальных активов, зачисляются в состав прочих доходов или расходов.

2.3. Капитальные вложения

С 2022 года для бухгалтерского учета капитальных вложений Общество применяет требования ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н.

Под капитальными вложениями для целей бухгалтерского учета понимаются затраты Общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств и нематериальных активов.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении условий, предусмотренных п. 6 ФСБУ 26/2020, вне зависимости от того, осуществлены ли они при первоначальном приобретении, создании объектов основных средств (нематериальных активов) или при последующем улучшении и (или) восстановлении их.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат, которыми признаются фактические затраты Общества на приобретение, создание и (или) улучшение объектов основных средств (объектов нематериальных активов), а также на восстановление объектов основных средств. Затратами считается выбытие (уменьшение) активов Общества или возникновение (увеличение) его обязательств, связанных с осуществлением капитальных вложений. Не считается затратами предварительная оплата поставщику (продавцу, подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления имущества, имущественных прав, выполнения работ, оказания услуг.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности капитальные вложения отражаются в качестве обособленного показателя в составе тех активов (основные средства, инвестиционная недвижимость, нематериальные активы), в число которых они войдут по их завершению.

Общество проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

В момент завершения капитальных вложений, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, капитальные вложения считаются основными средствами (нематериальными активами).

Капитальные вложения подлежат списанию в том отчетном периоде, в котором они выбывают или прекращаются при отсутствии перспектив возобновления или продажи. Расходы (доходы), возникающие в связи со списанием капитальных вложений, зачисляются в состав прочих доходов или расходов.

2.4. Запасы

Для бухгалтерского учета запасов Общество применяет требования ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К этой категории относятся следующие запасы: офисная бумага, картриджи, канцелярские принадлежности (Основание: абзац 3 пункта 2 ФСБУ 5/2019).

Организация признает единицей запаса номенклатурный номер (Основание: пункт 6 ФСБУ 5/2019).

Процесс приобретения материальных ресурсов в бухгалтерском учете отражается с применением счета 10 «Материалы» с оценкой материальных ресурсов по фактической себестоимости.

Списание использованных материалов, инвентаря и других принадлежностей производится по акту расхода материалов.

Запасы отражены по строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса Общества.

В соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019 «Запасы» незавершенное строительство объектов для продажи относится к категории запасов (существенные показатели отражаются обособленно, т.е. выделяются в подстроках, основание - абзац 2 п. 11 ПБУ 4/99). Незавершенное строительство объектов на продажу отражается в бухгалтерском балансе по фактической себестоимости, в составе оборотных активов.

Авансы, предварительная оплата, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов отражены в составе дебиторской задолженности по статье бухгалтерского баланса «Авансы выданные».

2.5. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора. Кредиторская задолженность по неотфактурованным поставкам учитывается в сумме поступивших материальных ценностей, определенной исходя из цены и условий, предусмотренных в договоре.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Авансы, выданные поставщикам оборудования и подрядчикам по строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражаются в составе оборотных активов.

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги, имущественные права, выданные авансы и по прочей дебиторской задолженности (за исключением расчетов по налогам и сборам).

Общество производит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договором, не обеспеченная гарантиями и не погашенная на момент составления отчетности, является сомнительной к получению. Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично).

Сумма создаваемого резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. Созданный резерв по сомнительным долгам используется в качестве источника, за счет которого списываются с баланса безнадежные (невыстребованные) долги, ранее признанные сомнительными.

2.6. Заемные средства

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного приказом Минфина России от 06 октября 2008 г. № 107н.

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности в зависимости от сроков погашения обязательств в составе долгосрочных или краткосрочных заемных средств.

Задолженность по долгосрочным кредитам и займам отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе краткосрочных обязательств, если на отчетную дату она удовлетворяет критериям признания ее долгосрочным обязательством (в том числе, если срок погашения такой задолженности составляет менее 12 месяцев после отчетной даты).

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре, и на основании бухгалтерской справки включаются в состав прочих расходов. Расходы на оплату иных платежей, предусмотренных договором целевого кредита/ целевого займа, (плата за аккредитив, комиссия за пользование лимитом, плата за резервирование и пр.) учитываются в следующем порядке:

- **выраженные в процентах**, учитываются по тем же правилам, что и проценты по целевым кредитам/займам,

- **выраженные в твердых суммах**, признаются в составе прочих расходов одновременно на дату уплаты.

Непогашенные проценты отражаются в бухгалтерской отчетности как долгосрочная или краткосрочная задолженность исходя из срока их погашения, установленного кредитным договором (договором займа).

Задолженность по причитающимся к оплате процентам по займам и кредитам полученным отражаются в Бухгалтерском балансе в составе задолженности по займам.

2.7. Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

Дивиденды к выплате признаются как обязательства и вычитаются из суммы нераспределенной прибыли на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, раскрываются в бухгалтерской (финансовой) отчетности как события после отчетной даты.

2.8. Доходы

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- реализации готовой продукции;
- от выполнения функций застройщика долевого строительства;
- предоставления за плату во временное владение и пользование своих активов по договору аренды;

Доходом от обычных видов деятельности признается финансовый результат от выполнения функций застройщика, который определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству инвестиционного объекта в целом в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и перехода прав собственности к покупателю и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницеми, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

При отражении в Отчете о финансовых результатах прочие доходы приводятся с учетом сальдирования (зачитывания) показателей доходов и расходов, связанных с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни, за исключением случаев, когда раздельное представление таких доходов и расходов способно повлиять на решения пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетности или иной порядок представления таких показателей установлен федеральными стандартами бухгалтерского учета.

2.9. Расходы

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, по местам их возникновения (цехам, участкам), элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объектам и договорам.

К прямым расходам относятся:

- материальные затраты, непосредственно связанные с выполнением работ, производством продукции, оказанием услуг;
- затраты на оплату труда персонала, непосредственно участвующего в процессе выполнения работ, производства продукции, оказания услуг;
- отчисления на социальные нужды, начисленные на прямые расходы по оплате труда;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.

К косвенным расходам относятся все иные расходы, осуществленные в отчетном периоде (кроме прочих расходов). Базой распределения косвенных расходов между объектами учета является выручка за отчетный период по видам деятельности.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и непригодных к

использованию внеоборотных активов, отрицательными курсовыми разницеми, штрафами, пени и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

При отражении в Отчете о финансовых результатах прочие расходы приводятся с учетом сальдирования (зачитывания) показателей доходов и расходов, связанных с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни, за исключением случаев, когда раздельное представление таких доходов и расходов способно повлиять на решения пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетности или иной порядок представления таких показателей установлен федеральными стандартами бухгалтерского учета.

2.10. Финансовый результат от выполнения функций застройщика

Финансовым результатом от выполнения функций застройщика признается финансовый результат (прибыль или убыток), полученный Обществом от реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости за счет привлечения средств инвесторов (участников долевого строительства), с последующей передачей им построенных объектов на основании заключенных договоров.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Финансовый результат определяется (рассчитывается) **в целом по объекту инвестиционного строительства** на момент завершения формирования себестоимости объекта строительства.

В бухгалтерском учете финансовый результат от выполнения функций застройщика признается доходом (расходом) от обычных видов деятельности.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности в качестве обособленного показателя в составе запасов.

Затраты по незавершенному строительству инвестиционных объектов учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства. Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение).

Общие капитальные затраты распределяются между объектами строительства пропорционально общей проектной площади зданий (сооружений).

Законченные строительством помещения объекта недвижимости, который предназначен для реализации инвестиционных проектов – на продажу или для передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам, – отражаются в учете в соответствии с их правовым статусом:

- по объектам долевого строительства (помещениям), подлежащим передаче инвесторам (участникам долевого строительства), затраты на капитальное строительство списываются за счет использования средств целевого финансирования;
- объекты (помещения), предназначенные для дальнейшей продажи (по которым не заключены договоры участия в долевом строительстве), принимаются к учету в качестве готовой продукции.

Сумма полученного по договору участия в долевом строительстве целевого финансирования соответствует цене объекта долевого строительства, предусмотренной условиями заключенного сторонами договора. Расчеты с участниками долевого строительства по оплате цены договоров участия в долевом строительстве формируют в бухгалтерской (финансовой) отчетности задолженность.

Остаток денежных средств на счетах эскроу, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в

счет уплаты цены заключенных Обществом договоров участия в долевом строительстве, на балансе Общества не учитываются и отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности в качестве полученных обеспечений обязательств.

2.11. Расчеты по налогу на прибыль

В бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные и постоянные разницы приводят к образованию постоянных налоговых доходов и расходов и отложенных налоговых обязательств и активов.

Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств признаются суммы, способные уменьшить (увеличить) сумму налога на прибыль в последующих отчетных периодах. Признание отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств осуществляется в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые (налогооблагаемые) временные разницы.

Отложенные налоговые активы признаются в отношении перенесенных на будущие периоды неиспользованных налоговых убытков в той мере, в которой существует вероятность получения будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой можно реализовать неиспользованные налоговые убытки.

В Бухгалтерском балансе Общества отражаются развернутая сумма отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств по налогу на прибыль, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями главы 25 Налогового кодекса РФ и определенный на основе данных налоговой декларации отчетного периода.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) отчетного периода на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством РФ по налогам и сборам и действующую на отчетную дату.

Налоговый эффект от временных разниц отражается с использованием ставки налога на прибыль, действующей в отчетном периоде – 25 %.

2.12. Оценочные обязательства

Оценочным обязательством признается обязательство Общества с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения. Оно может возникнуть:

- из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;
- в результате действий Общества, которые вследствие установившейся прошлой практики или заявлений Общества указывают другим лицам, что Общество принимает на себя определенные обязанности, и, как следствие, у таких лиц возникают обоснованные ожидания, что Общество выполнит такие обязанности.

Величина признанного оценочного обязательства относится в зависимости от его характера на расходы по обычным видам деятельности, на прочие расходы или включается в стоимость актива.

Величина оценочного обязательства определяется на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни Общества, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов.

При оценке величины оценочных обязательств по оплате отпуска работникам Обществом используются информация о среднедневном заработке за период и количестве неиспользованных дней отпуска по каждому сотруднику.

Резерв на отпуск по методу МСФО— это ежемесячный расчет оценочного обязательства, основанный на фактических остатках неиспользованных дней отпуска сотрудников. Формула: **Сумма резерва = Остаток дней отпуска * Средний дневной заработок (+ взносы)**

Величина оценочного обязательства по оплате отпуска работникам определяется с учетом страховых взносов, которые возникают (возникнут) при фактическом исполнении обязательств по вознаграждениям работникам в соответствии с действующим законодательством РФ.

Величина оценочного обязательства подлежит регулярному пересмотру. При наступлении новых событий, связанных с оценочным обязательством, а также в конце отчетного года, Общество проверяет обоснованность признания и величину оценочного обязательства. Любые корректировки в отношении оценочного обязательства подлежат отражению перспективно как изменение оценочного значения.

Оценочное обязательство уменьшается в течение отчетного периода на суммы начисленных отпускных, выплаченной компенсации за неиспользованный отпуск работникам. В случае недостаточности суммы признанного оценочного обязательства, затраты Общества по погашению обязательства отражаются в бухгалтерском учете Общества в общем порядке.

2.13. Иные активы и обязательства

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с условиями признания соответствующих активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида, на расходы по обычным видам деятельности или прочие расходы в зависимости от их назначения.

2.14. Инвентаризация имущества и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию активов и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их действительное существование, оценка состояния и обоснованности нахождения у Общества.

Инвентаризация активов и обязательств проводится в соответствии с требованиями ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утв. Приказом Минфина РФ от 13.01.2023 № 4н, который Общество применяет с 1 апреля 2025 года.

Выявленные при инвентаризации расхождения между фактическим наличием объектов и данными регистров бухгалтерского учета (результаты инвентаризации) подлежат регистрации в учете в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация, с учетом требований п. 10 ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

2.15. События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 5 % и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

3. Информация для обеспечения сопоставимости данных

3.1. Изменения расшифровки вступительных остатков отчетности

Для обеспечения сопоставимости данных за отчетный и предшествующие ему периоды при их сравнении произведены корректировки расшифровки строк без изменения остатков по основным срокам бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

Изменения показателей Бухгалтерского баланса по сравнению с первоначально представленным, тыс. руб.

Наименование показателя	Данные на 31.12.2024			Данные на 31.12.2023		
	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
Кредиторская задолженность	1 013 342		1 013 342	1 231 605		1 231 605
- Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 009 273	(132 720)	876 553	1 226 754	(48 931)	1 177 823
- Расчеты по налогам	4 070	(1 689)	2 381	4 836	(741)	4 095
- Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		1 493	1 493		543	543
- Сальдо по ЕНС		30	30			-
- Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		165	165		199	199
- Расчет с разными дебиторами и кредиторами		132 706	132 706		48932	48 932

4. Пояснения к существенным показателям Бухгалтерского баланса

4.1. Нематериальные активы

В отчетном периоде информация по строке с кодом 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса включает следующие показатели (Таблица 4.1.1):

Таблица 4.1.1.

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Остаточная стоимость объектов НМА	67	75	0
Капитальные вложения в НМА			
Авансы, выданные на приобретение (создание) НМА			
Итого по строке 1110 Бухгалтерского баланса	67	75	0

Информация о наличии и движении НМА представлена ниже (Таблица 4.1.2):

Таблица 4.1.2.

Наименование показателя	Период	Сумма, тыс. руб.						
		На начало года		Изменения за период			На конец периода	
		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Поступило	Списано	Амортизация	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
1. НМА, созданные Обществом в том числе:	2025	75				(8)	75	(8)
	2024			75			75	
Другие НМА	2025	75				(8)	75	(8)
	2024			75			75	
Итого	2025	75				(8)	75	(8)
	2024			75			75	

На конец отчетного периода была проведена оценка НМА на наличие признаков обесценения. В результате проверки было установлено, что признаки обесценения отсутствуют, в связи с чем тест на обесценение не проводился.

В отчетном периоде элементы амортизации НМА (срок полезного использования, ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации) не пересматривались.

Неамортизируемые нематериальные активы в отчетном и предшествующем периоде у Общества отсутствовали.

4.2. Основные средства и инвестиционная недвижимость

В отчетном периоде по строке с кодом 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса отражены следующие показатели (Таблица 4.2.1):

Таблица 4.2.1.

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Остаточная стоимость объектов основных средств	28 986	31 324	33 640
Капитальные вложения в объекты основных средств			
Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные в связи с осуществлением капитальных вложений в объекты основных средств			
Объекты основных средств, переданные в операционную аренду			
Права пользования активами			
Итого по строке 1150 Бухгалтерского баланса	28 986	31 324	33 640

На конец отчетного периода была проведена оценка основных средств на наличие признаков обесценения. В результате проверки было установлено, что признаки обесценения отсутствуют, в связи с чем тест на обесценение не проводился.

За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась.

Неамортизируемые основные средства в отчетном и предшествующем периоде у Общества отсутствовали.

Изменение стоимости основных средств и инвестиционной недвижимости приведено ниже (Таблица 4.2.2).

Таблица 4.2.2.

Наличие и движение основных средств, тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		Первоначальная стоимость	Накопленные амортизация и обесценение	Поступило	Списано		Амортизация	Обесценение	Переклассифицировано		Первоначальная стоимость	Накопленные амортизация и обесценение
					Первоначальная стоимость	Накопленные амортизация и обесценение			Первоначальная стоимость	Накопленные амортизация и обесценение		
1. Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) в том числе:	2025	34 850	(3 526)				(2 338)				34 850	(5 864)
	2024	34 828	(1 188)	22			(2 338)				34 850	(3 526)
Здания	2025											
	2024											
Сооружения	2025	34 740	(3 473)				(2 316)				34 740	(5 789)
	2024	34 718	(1 157)	22			(2 316)				34 740	(3 473)
Офисное оборудование	2025	109	(53)				(22)				109	(75)
	2024	109	(31)				(22)				109	(53)
Земельные участки	2025											
	2024											
Итого	2025	34 850	(3 526)				(2 338)				34 850	(5 864)
	2024	34 828	(1 188)	22			(2 338)				34 850	(3 526)

4.3. Запасы

Информация о наличии и движении запасов по их группам представлена в таблице ниже (Таблица 4.3.1):

Таблица 4.3.1.

Наличие и движение запасов, тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
		Себестоимость	Резерв под обесценение	Затраты	Списано		Резерв под обесценение	Изменения видов запасов		Себестоимость	Резерв под обесценение
					Себестоимость	Резерв под обесценение		Себестоимость	Резерв под обесценение		
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	2025	59 721		624 541	(418 770)					265 492	
	2024	468		148 375	(89 121)					59 721	
Готовая продукция	2025										
	2024	361			(361)						
Товары	2025	3			(3)						
	2024	3								3	
Незавершенное строительство инвестиционных объектов	2025	2 626 946		1 637 805						4 264 751	
	2024	1 363 485		1 263 461						2 626 946	
НДС по незавершенному строительству инвестиционных объектов	2025	235 467		223 945						459 412	
	2024	55 971		179 496						235 467	
Прочие запасы и затраты	2025			7 302	(7 302)						
	2024			7 435	(7 435)						
Расходы будущих периодов, отражаемые в составе запасов	2025										
	2024										
Итого	2025	2 922 137		2 493 593	(426 075)					4 989 655	
	2024	1 420 288		1 598 767	(96 917)					2 922 137	

Общество по состоянию на отчетную дату провело оценку запасов на предмет возможного обесценения. Проверка не выявила факторов обесценения запасов.

В составе запасов Обществом учтены затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает денежные средства участников долевого строительства (инвесторов). Данные затраты в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства или предназначенных для реализации по договорам купли-продажи.

Информация о величине накопленных затрат (включая суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству) в разрезе объектов строительства представлена ниже (Таблица 4.3.2):

Таблица 4.3.2.

Наименование объекта строительства	Срок завершения строительства	Сумма затрат, тыс. руб.		
		На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Гостиничный комплекс «Сан Гарден» на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107001:6378" 1-4 этапы строительства	30.09.2028	4 664 190	2 835 646	1 392 932
Жилой комплекс по Супсехскому шоссе, 49 кад. номер 23:37:1003000:5182	Проект в стадии разработки	26 887	26 767	26 524
Гостиничный комплекс «Кавказ»	Проект в стадии разработки	33 086		
Итого		4 724 163	2 862 413	1 419 456

4.4. Дебиторская задолженность

Расшифровка дебиторской задолженности (за минусом резерва по сомнительным долгам) по основным видам приведена ниже (Таблица 4.4.1):

Таблица 4.4.1.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Краткосрочная задолженность			
в том числе:			
Авансы выданные	578 533	494 784	38 778
Расчеты с покупателями и заказчиками			2 303
Расчеты с персоналом по оплате труда			
Расчеты с персоналом по подотчетным суммам и по прочим операциям			
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	201		261
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	30 386	30 386	386
Расчеты с участниками долевого строительства			
Инвестиции в аренду			
Прочая задолженность	893	618	
Итого по строке 1230 Бухгалтерского баланса	610 014	525 788	41 729

Информация о формировании резерва по сомнительной дебиторской задолженности приведена ниже (Таблица 4.4.2):

Таблица 4.4.2.

Вид задолженности	Период	Сумма, тыс. руб.				
		На начало года	Создание резерва	Восстановление резерва	Списание за счет резерва	На конец периода
Безнадёжная	2025	1 328	1 052			2 380
	2024		1 328			1 328
Итого	2025	1 328	1 052			2 380
	2024		1 328			1 328

4.5. Денежные средства и денежные эквиваленты

В составе денежных средств и их эквивалентов учитываются (Таблица 4.5.1):

Таблица 4.5.1.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1. Касса			
2. Расчетные счета	1 603	562	2 912
3. Валютные счета			
4. Специальные счета в банках			
5. Инкассация			
6. Прочие переводы в пути			
7. Денежные эквиваленты			
Итого	1 603	562	2 912
Взаимувязка с показателями Отчета о движении денежных средств:			
Остаток на начало года (стр. 4450)	562	2 912	353 064
Остаток на конец периода (стр. 4500)	1 603	562	2 912
Влияние изменений курса иностранной валюты к рублю (стр. 4490)			

Информация о движении денежных средств Общества раскрыта в пункте 6 Пояснений.

4.6. Капитал

Информация о составе и движении капитала Общества приведена в форме «Отчет об изменении капитала».

Стоимость чистых активов Общества составляет:

- на 31.12.2025 – (191 457) тыс. руб.;
- на 31.12.2024 – (56 856) тыс. руб.;
- на 31.12.2023 – 19 848 тыс. руб.

Уставный капитал составляет 185 тыс. руб. По состоянию на конец отчетного периода уставный капитал Общества полностью оплачен.

В целях обеспечения обязательств по Договорам об открытии кредитной линии, заключенному между ООО «СЗ Развитие» и ПАО «Сбербанк России», участниками Общества оформлен залог долей в уставном капитале ООО «СЗ Развитие» в размере 100 % совокупной номинальной стоимостью 184 526 руб.

Залог зарегистрирован в ЕГРЮЛ за номером № 2242300060760 от 19.01.2024г.. Срок действия обременения — до полного исполнения обязательств по кредитному договору. На

отчетную дату право голоса и право на получение дивидендов по заложенным долям сохраняется за участниками Общества.

Чистая прибыль (убыток) Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В отчетном периоде она составила (134 602) тыс. руб., в предшествующем периоде – (76 704)тыс. руб.

4.7. Заемные средства

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже (Таблица 4.7.1).

Таблица 4.7.1.

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ:			4 903 427	2 537 420	244 000
Кредиты банков в том числе:					
ПАО СБЕРБАНК, Договор №520F00S91-001 от 29.12.2023	тыс.руб	31.12.2027	1 907 770	1 138 972	100 000
ПАО СБЕРБАНК, Договор №520F00S91-002 от 29.12.2023	тыс.руб	31.12.2027	1 836 778	1 015 874	100 000
ПАО СБЕРБАНК, Договор №520F00S91-003 от 29.11.2024	тыс.руб	31.12.2028	469 680	166 709	
ПАО СБЕРБАНК, Договор №520F00S91-004 от 29.11.2024	тыс.руб	31.12.2028	461 085	126 748	
Займы организаций в том числе:					
Бабиньян Ваграм Завенович	тыс.руб	30.07.2029	153 693	85 500	44 000
Прочие заемные средства в том числе:					
Проценты по кредитам	тыс.руб		74 421	3 619	
Итого по стр. 1410 Бухгалтерского баланса			4 903 427	2 537 420	244 000

Информация о выданных кредиторам обеспечениях раскрыта в пункте 8 Пояснений.

4.8. Кредиторская задолженность

В составе краткосрочной кредиторской задолженности в бухгалтерской (финансовой) отчетности учитываются следующие виды задолженности (Таблица 4.8.1):

Таблица 4.8.1.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Авансы полученные			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	758 631	876 553	1 177 823
Расчеты с персоналом по оплате труда			
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	2 933	4 069	4 837
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	209 596	132 706	48 932
Прочая задолженность		14	14
Итого по строке 1520 Бухгалтерского баланса	971 160	1 013 342	1 231 605

Расшифровка задолженности по налогам и сборам приведена ниже (Таблица 4.8.2):

Таблица 4.8.2.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты по НДС	1 491	2 110	543
Расчеты по социальным взносам	235	165	199
Расчеты по налогу на имущество	156	713	404
Расчеты по земельному налогу	1 051	1 051	907
Прочие налоги и сборы		30	2 784
Итого	2 933	4 069	4 837

4.9. Оценочные обязательства

Обществом в бухгалтерской (финансовой) отчетности признаны следующие оценочные обязательства (Таблица 4.9.1):

Таблица 4.9.1.

Наименование оценочного обязательства	Период	Сумма, тыс. руб.					На конец периода
		На начало года	Признано	Признано процентов	Погашено	Списано как избыточная сумма	
1. Долгосрочные в том числе:	2025						
	2024						
	2025						
	2024						
2. Краткосрочные в том числе:	2025	1 853	1 304		(1 392)		1 765
	2024	887	1 678		(712)		1 853
Обязательство по оплате отпусков	2025	1 853	1 304		(1 392)		1 765
	2024	887	1 678		(712)		1 853
Итого	2025	1 853	1 304		(1 392)		1 765
	2024	887	1 678		(712)		1 853

5. Пояснения к существенным показателям Отчета о финансовых результатах

5.1. Выручка

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) с учетом уровня существенности приведена ниже (Таблица 5.1.1):

Таблица 5.1.1.

Вид дохода	За отчетный период, тыс. руб.	За предшествующий период, тыс. руб.
Аренда земельного участка	125	125
Выручка от продажи нежилых помещений		140
Итого	125	265

Стоимость выполненных работ, оказанных услуг определялась Обществом на обычных коммерческих условиях.

5.2. Расходы по обычным видам деятельности

Информация о структуре расходов по обычным видам деятельности приведена ниже (Таблица 5.2.1):

Таблица 5.2.1.

Вид расхода	За отчетный период, тыс. руб.	За предшествующий период, тыс. руб.
1. Себестоимость продаж в том числе:	10	361
Выручка от продажи нежилых помещений		361
Аренда земельного участка	10	
2. Коммерческие расходы в том числе:		
3. Управленческие расходы в том числе:		
Итого расходы по обычным видам деятельности	10	361

Информация о структуре расходов в разрезе экономических элементов затрат представлена ниже (Таблица 5.2.2):

Таблица 5.2.2.

Наименование показателя	За отчетный период, тыс. руб.	За предшествующий период, тыс. руб.
1. Материальные затраты	1 662 047	1 288 878
2. Затраты на оплату труда	14 113	13 622
3. Отчисления на социальные нужды	2 895	2 556
4. Амортизация	30	22
5. Прочие затраты	7 302	7 435
Итого по элементам	1 686 387	1 312 513
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(1 686 377)	(1 312 152)
Итого расходы по обычным видам деятельности	10	361

5.3. Финансовый результат от выполнения функций застройщика

В отчетном периоде Общество выполняло функции застройщика по строительству объектов недвижимого имущества жилого и нежилого назначения (объектов инвестиционного строительства) и вело реализацию следующих проектов (Таблица 5.3.1):

Таблица 5.3.1.

Наименование проекта (объекта строительства)	Разрешение на строительство	Земельный участок	Планируемый срок завершения	Этап реализации проекта
Гостиничный комплекс «Сан Гарден» на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107001:6378" 1-4 этапы строительства	№ 23-37-76-2022 от 30.11.2022г. выдано Администрацией муниципального образования города-курорта Анапа	Кад.№ 23:37:0107001:6378, площадь 50921 м ²	31.12.2028г.	Реализация проекта
Жилой комплекс по Супсехскому шоссе,49	Заявление о выдаче разрешения на строительство	Кад.№ 23:37:1003000:5182, площадь 29001 м ²		Идет судебное разбирательство. Подана кассационная жалоба в Верховный суд. Дело № А32-72414/2024
Гостиничный комплекс «Кавказ» на Пионерском проспекте		Кад.№ 23:37:0107001:7592, площадь 205 м ² по договору уступки права аренды №3700009890 от 24.11.2025г. с Управлением имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Анапа		Первый этап проекта. Инициация

Для финансирования строительства объекта недвижимости Общество привлекает денежные средства граждан по договорам участия в долевом строительстве, в результате чего у них возникает право собственности на жилые (нежилые) помещения в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию, в этом случае Общество руководствуется требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика (с учетом суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству), до момента расчета финансового результата учтены в составе оборотных активов.

Для реализации проектов инвестиционного строительства Общество привлекало целевые кредитные средства (проектное финансирование). Информация о движении заемных обязательств Общества раскрыта в пункте 4.7 Пояснений.

Привлечение средств для долевого строительства производится с размещением денежных средств на счетах эскроу. Участники долевого строительства размещают денежные средства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и в соответствии с графиком платежей, предусмотренным договором. После ввода объекта строительства в эксплуатацию денежные средства со счетов эскроу перечисляются застройщику (в том числе в счет погашения встречных обязательств).

Величина размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу раскрыта в пункте 8 Пояснений.

5.4. Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов приведен ниже (Таблица 5.4.1):

Таблица 5.4.1.

Наименование видов доходов	За отчетный период, тыс. руб.	За предшествующий период, тыс. руб.
Доходы, связанные с безвозмездным получением имущества, работ, услуг		16 941
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	14	
Оценочные обязательства по оплате труда	27	
Иные прочие доходы		
Итого прочие доходы	41	16 941

Прочие расходы представлены следующими показателями (Таблица 5.4.2):

Таблица 5.4.2.

Наименование видов расходов	За отчетный период, тыс. руб.	За предшествующий период, тыс. руб.
Налоги и сборы	2 824	2 433
Гарантийные обязательства Общества по сданным и переданным объектам строительства	7 302	7 492
Расходы не принимаемые для целей НУ	12 023	11 865
Отчисления в оценочные резервы	1 052	1 328
Расходы на услуги банка		84 561
Иные прочие расходы	2 568	48
Итого прочие расходы	25 769	107 727

5.5. Налог на прибыль

Текущий налог на прибыль соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом (Таблица 5.5.1):

Таблица 5.5.1.

Наименование показателя	За отчетный период, тыс. руб.	За предшествующий период, тыс. руб.
1. Прибыль (убыток) до налогообложения	(173 298)	(94 501)
2. Ставка налога на прибыль, %	25%	20%
3. Условный доход (расход) по налогу на прибыль	43 325	18 900
4. Постоянный налоговый расход (доход)	(4 629)	(3 972)
5. Доход (расход) по налогу на прибыль	38 696	18 103
6. Отложенный налог на прибыль	38 696	18 103

Наименование показателя	За отчетный период, тыс. руб.	За предшествующий период, тыс. руб.
в том числе связанный:		
с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	38 696	14 927
с изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок		3 175
с признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах		
7. Прочее		
8. Текущий налог на прибыль		

В результате увеличения с 1 января 2025 года базовой ставки налога на прибыль организаций с 20% до 25% отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства Общества пересчитаны по состоянию на 31.12.2024, с отнесением возникшей при пересчете разницы на счет учета прибылей и убытков. Суммарный эффект от пересчета отложенных налогов включен в строку 2412 «Отложенный налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах.

Текущий налог на прибыль, исчисленный в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ, в отчетном периоде отсутствует.

6. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Приток денежных средств связан с получением долгосрочного кредита в банке на строительство инвестиционного объекта.

Основные платежи (отток) связаны с оплатой поставщикам сырья и материалов и подрядчикам за выполненные работы.(2 035 793 тыс. руб.) и выплатой заработной платы (17 014 тыс. руб.).

В отчете о движении денежных средств суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды и суммы удержанного НДФЛ по текущим операциям отражаются в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по статье 4122 «В связи с оплатой труда работников».

В Отчете о движении денежных средств в составе прочих поступлений и платежей отражены следующие денежные потоки (Таблица 6.1.1):

Таблица 6.1.1.

Наименование показателя	За отчетный период, тыс. руб.	За предшествующий период, тыс. руб.
Прочие поступления от текущих операций		
в том числе:		
Поступления от прочих организаций (ошибочно перечисленные дольщиками на р/с организации)		4 958
Возврат от поставщиков		1 214
Итого по строке 4119	0	6 172
Прочие платежи по текущим операциям		
в том числе:		
Платежи в бюджет	10 402	8 915
НДС, представленный свернуто	230 588	302 755
Комиссия банка	492	788
Возврат ошибочно перечисленных средств		4 958
Итого по строке 4129	241 482	317 416

7. Связанные стороны

➤ Перечень связанных сторон

Контролирующим бенефициарным владельцем Общества на 31.12.2025г. является Русов Валерий Васильевич ИНН 231519406538, с долей косвенного участия в уставном капитале Общества 99 %

Список связанных сторон на конец отчетного периода представлен в таблице ниже (Таблица 7.1.1). В отчетном периоде изменений в составе связанных сторон не было.

Таблица 7.1.1.

Наименование	Операции со связанными сторонами	Доля в УК, %	Вид деятельности
ООО «Анапа-Стройдевелопмент» ИНН 2301083766	Не осуществлялись		Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
ООО «СЗ ЮГСТРОЙЗАКАЗЧИК» ИНН 2301024680	Не осуществлялись	99	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Специализированный Застройщик АН Инвестиции" ИНН 2301109816	Не осуществлялись		Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ИП Бабиньян Ваграм Завенович ИНН 230108651468	Получение беспроцентного займа в размере 9000 тыс. руб.		Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
ООО "Специализированный Застройщик Прогресс" ИНН 2315212429	Не осуществлялись		Строительство жилых и нежилых зданий

Вознаграждения основному управленческому персоналу

Под основным управленческим персоналом Общества понимаются директор, его заместители, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества.

В отчетном периоде Общество выплатило основному управленческому персоналу вознаграждения на общую сумму 5 535 тыс. руб., в предшествующем периоде – 5 484 тыс. руб., в том числе (Таблица 7.1.2):

Таблица 7.1.2.

Перечень вознаграждений	Отчетный период, тыс. руб.	Предшествующий период, тыс. руб.
1. Краткосрочные вознаграждения		
в том числе:		
Оплата труда	4 656	4 703
Отчисления во внебюджетные фонды	879	781
Премии по итогам работы за год		
Прочие краткосрочные выплаты		
Итого	5 535	5 484

8. Обеспечения обязательств и платежей

Обеспечения обязательств и платежей (полученные и выданные) учитываются на забалансовых счетах 008 и 009 в суммах, указанных в договорах или гарантийных документах.

В случае, если в гарантии или договоре залога сумма не указана, обеспечение принимается к учету в оценке, определяемой исходя из условий договора, по которому оно предоставлено. Списание обеспечения с забалансового учета производится по мере исполнения или прекращения основного обязательства.

В бухгалтерском учете сумма поручительства отражает **реальный объем ответственности**, то есть полную сумму обязательств, которую поручитель обязан погасить за заемщика (включает основной долг, проценты, неустойки и иные убытки, предусмотренные договором поручительства).

Выданные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены в нижеследующей таблице (Таблица 8.1.1):

Таблица 8.1.1.

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Залог имущественных прав на объект (под кредит)	15 916 016	15 916 016	8 240 622
Залог прав на земельный участок	5 740 014	5 740 014	
Поручительства за третьих лиц	2 924 030		
Итого	30 251 020	20 451 020	8 240 622

В рамках кредитных договоров по проектному финансированию с ПАО «СБЕРБАНК», в залог переданы права на земельный участок с кадастровым номером 23:37:0107001:6378 и строящийся объект недвижимости (Гостиничный комплекс «Сан Гарден»). Сумма обеспечения соответствует договорной стоимости заложенного имущества.

Общество выступает поручителем по обязательствам ООО "Специализированный Застройщик АН Инвестиции" перед ПАО «СБЕРБАНК» на сумму 1 847 223 тыс. руб.; а также по обязательствам ООО «СЗ ЮГСТРОЙЗАКАЗЧИК» перед ПАО «СБЕРБАНК» на сумму 1 076 807 тыс. руб.

Информация о сумме размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу по заключенным Обществом договорам участия в долевом строительстве в приведена ниже (Таблица 8.1.2):

Таблица 8.1.2.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1. Сумма цен заключенных договоров участия в долевом строительстве в том числе по объектам:	8 824 801	6 104 560	1 919 537
Гостиничный комплекс «Сан Гарден» на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107001:6378" 1-4 этапы строительства	8 824 801	6 104 560	1919 537
2. Сумма средств, размещенных на счетах эскроу в том числе по объектам:	5 515 339	3 338 664	922 153
Гостиничный комплекс «Сан Гарден» на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107001:6378" 1-4 этапы строительства	5 515 339	3 338 664	922 153

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
3. Обязательства участников долевого строительства по внесению денежных средств (п.1 – п.2) в том числе по объектам:	3 309 462	2 765 896	997 384
Гостиничный комплекс «Сан Гарден» на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107001:6378" 1-4 этапы строительства	3 309 462	2 765 896	997 384
Из них: не внесенные в срок платежи (просрочки)	493 277	105 575	5 039

9. Условные факты хозяйственной деятельности

➤ *Условия ведения хозяйственной деятельности Общества*

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, экономика которой проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. В РФ продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики.

В 2025 году сохраняется значительная геополитическая напряженность, обусловленная дестабилизацией в феврале 2022 года ситуации на востоке Украины, признания Российской Федерацией новых субъектов и начала специальной военной операции по их защите.

Продолжают действовать и вводиться дополнительные санкции и ограничения в отношении государственного долга Российской Федерации, активов ряда российских банков, определенных экономических отраслей, некоторых физических и юридических лиц РФ, вторичные санкции, а также ограничения на различные виды операций. Многие иностранные компании заявили о приостановке деятельности на территории России или прекращении поставок в Россию продукции, услуг, технологий и программного обеспечения. Существует риск введения дальнейших санкционных пакетов и аналогичных форм давления в отношении зарубежной деловой активности российских организаций. В ответ на внешнее санкционное давление в РФ были введены контрсанкции и приняты меры валютного контроля, корректировки по ключевой ставке и иные специальные меры по обеспечению стабильной работы российского бизнеса и адаптации финансового сектора к возросшей волатильности.

Российская экономика продолжает находиться в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой каналов поставок товаров и технологий, изменением производственных и логистических цепочек.

Сложившаяся экономическая ситуация не повлияла на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно и не оказала существенного негативного влияния на деятельность Общества, его финансовые прогнозы и перспективы. Однако долгосрочные последствия указанных событий не поддаются надежной оценке, введенные и возможные дальнейшие ограничения могут оказать негативное влияние на российскую экономику.

Руководство Общества продолжает следить за развитием политической и экономической ситуации и будет принимать необходимые меры по поддержанию устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

➤ *Налогообложение*

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности,

непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства Общества, законодательство в целом интерпретируются им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

➤ **Судебные разбирательства**

Общество является участником ряда судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности. По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении судебные дела, в которых Общество выступает в качестве истца в 1 деле на общую сумму 0 тыс. руб., и в которых Общество выступает в качестве ответчика в 2 делах на общую сумму 1,3 тыс. руб.

На конец отчетного периода судебные дела с налоговыми органами, в которых Общество выступает в качестве истца или ответчика, отсутствуют.

По мнению руководства Общества, результаты арбитражных процессов не могут оказать существенного негативного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Общества.

➤ **Обеспечения**

Информация о выданных Обществом в адрес кредиторов третьих лиц обеспечениях, сроки исполнения по которым не наступили, представлена в пункте 8 Пояснений.

Руководство Общества не ожидает возникновения каких-либо существенных негативных обстоятельств в связи с этими поручительствами и обеспечениями.

➤ **Гарантийные обязательства**

Общество несет гарантийные обязательства застройщика по введенным в эксплуатацию и переданным участникам долевого строительства объектам недвижимости.

Гарантийный срок на объект долевого строительства устанавливается договором участия в долевом строительстве и составляет:

- для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства – три года со дня подписания первого передаточного акта по объекту строительства;
- для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта, – пять лет со дня передачи объекта участнику долевого строительства по передаточному акту.

Данные об окончании гарантийных обязательства Общества по сданным и переданным объектам строительства приведены ниже (Таблица 9.1.3):

Таблица 9.1.3.

Наименование объекта строительства	Год ввода в эксплуатацию	Год окончания гарантийного срока	Сумма удовлетворенных требований по гарантийным обязательствам, тыс. руб.
Жилой комплекс по адресу Супсехское шоссе, 35. Секции 10-15	2023	2028	4 479
Жилой комплекс по адресу Супсехское шоссе, 35. Секции 16-17	2022	2027	2 674
Жилой комплекс по адресу Супсехское шоссе, 35. Секции 7-9	2021	2026	149
Итого	×	×	7 302

Руководство Общества оценивает, что вероятность уменьшения экономических выгод при наступлении событий по исполнению гарантийных обязательств является незначительной.

➤ **Охрана окружающей среды**

Деятельность Общества в отчетном периоде осуществлялась в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране окружающей среды. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих органов в адрес Общества не предъявлялось.

При существующей системе контроля руководство Общества считает, что в настоящий момент не имеется существенных обязательств, связанных с нанесением ущерба окружающей среде. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменений действующего законодательства, регулирования гражданских споров или изменений в нормативах, по оценкам руководства Общества, не являются существенными.

10. Условия продолжения деятельности в будущем

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и будет способно реализовать собственные активы и погасить обязательства в ходе нормальной операционной деятельности.

По состоянию на конец отчетного периода у Общества сложились отрицательные чистые активы в сумме 191 450 тыс. руб. (на конец предшествующего периода – отрицательные чистые активы в сумме 56 856 тыс. руб.).

Основными причинами сложившейся ситуации являются:

- 1. Специфика признания выручки:** В соответствии с учетной политикой и требованиями законодательства, финансовый результат (выручка) от реализации объектов строительства признается в бухгалтерском учете **единовременно** — только после завершения строительства и подписания актов приема-передачи с дольщиками.
- 2. Использование проектного финансирования:** Деятельность полностью обеспечена заемными средствами ПАО Сбербанк. Наличие накопленных средств на **счетах эскроу** (которые не включаются в расчет чистых активов до финала стройки) гарантирует погашение обязательств и получение прибыли по завершении проекта.

По мнению руководства Общества, существенная неопределенность относительно способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем отсутствует.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

11. События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

12. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской отчетности

Общество подвержено финансовым, правовым, страновым и региональным и репутационным рискам.

К финансовым рискам относятся: кредитные риски, риски ликвидности.

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги).

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 (в том числе в форме облигаций, векселей), др.

Для минимизации риска ликвидности по полученным кредитам, обществом выдано обеспечение в виде залога имущества.

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

Директор
ООО «СЗ Развитие»

В.З. Бабиньян

26 марта 2026 г.