

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых**  
**результатах**  
**ООО «СЗ «Магнолия»**  
**за 2025 год**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью  
бухгалтерской отчетности  
ООО «СЗ «Магнолия»  
за 2025 год,  
составленной в соответствии с федеральными стандартами и  
принципом непрерывности

## 1. Общие сведения

### Название и реквизиты Общества

Полное название:	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Магнолия»</b>
Сокращенное название:	<b>ООО «СЗ «Магнолия»</b>
ИНН:	5405030179
ОГРН:	1185476085519
Государственная регистрация:	Запись о создании юридического лица от 15.10.2018 в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области
Юридический адрес:	630099, Новосибирская область, г Новосибирск, ул. Военная, 2
Почтовый адрес:	630099, Новосибирская область, г Новосибирск, ул. Военная, 2
Адрес в сети Интернет:	<a href="https://гкрасцветай.рф/">https://гкрасцветай.рф/</a>

### Численность персонала Общества

По состоянию на 31 декабря (отчетный) года	1	человек
По состоянию на 31 декабря (предыдущий) года	1	человек
По состоянию на 31 декабря (предшествующий предыдущему) года	1	человек

### Основные виды деятельности Общества

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

### Сведения об образовании юридического лица:

**ООО «СЗ «Магнолия»** зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области 15 октября 2018 года, основной государственный регистрационный номер 1185476085519.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5405030179

Код причины постановки на учет (КПП): 540601001

Правовое положение **ООО «СЗ «Магнолия»**, порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности участников **ООО «СЗ «Магнолия»** определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (далее-ФСБУ 4/2023), утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации (далее-Минфин России) от 04 октября 2023г, и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 г № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

### Сведения об аудитор:

Наименование:	ООО АФ "ЛЮДИ ДЕЛА"
Юридический адрес:	630099, г. Новосибирск, ул. Вокзальная магистраль, д. 15, оф. 118
Почтовый адрес:	630099, г. Новосибирск, ул. Вокзальная магистраль, д. 15, оф. 118
Телефон / факс:	227-95-33

Адрес в сети Интернет: [www.LudiDela.ru](http://www.LudiDela.ru)  
 Членство в СРО аудиторов: Ассоциация «Содружество», свидетельство о членстве №3059 от 07.04.2010  
 Регистрационный номер в СРО: 11006007467

## Исполнительные и контрольные органы Общества

### Органами управления Общества являются:

Высшим органом управления Обществом является Общее собрание участников;  
 Единоличным исполнительным органом Общества является директор.

Половников Г.Б. избран Директором Общества решением внеочередного общего собрания участников общества (протокол от 19.05.2023г. № 1). Трудовой договор от 19.05.2023г. № 1.

## Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства

ООО «СЗ «Магнолия» ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации. Общество не имеет филиалов и представительств.

Общество осуществляет строительство «Многоквартирный многоэтажный дом №2 (по ГП) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях – III этап строительства в п.Кудряшовский Кудряшовского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области» на земельном участке с кадастровым номером 54:19:010102:3110 площадью 40 013,00 кв.м.

## Дочерние и зависимые общества

Общество не имеет дочерних и зависимых компаний.

## 2. Информация об исправлении бухгалтерской (финансовой) отчетности на 31.12.2025

Внесены исправления по выявленным ошибкам за прошлые годы

Таблица 1

Наименование показателя	Сумма до исправления на 31.12.2023, тыс. руб.	Характер ошибки	Сумма после исправления на 31.12.2023 после, тыс. руб.	Сумма до исправления на 31.12.2024, тыс. руб.	Характер ошибки	Сумма после исправления на 31.12.2024 после, тыс. руб.
Дебиторская задолженность (Стр. 1230)	36763	В Бухгалтерской отчетности обороты по сч. 76 (Расчеты с дольщиками), сч. 86 (Целевое финансирование) отражаются свёрнуто до момента раскрытия счетов эскроу	36763	138093	В Бухгалтерской отчетности обороты по сч. 76 (Расчеты с дольщиками), сч. 86 (Целевое финансирование) отражаются свёрнуто до момента раскрытия счетов эскроу	108943
Оборотные активы. Итого по разделу II (строка 1200)	1136535		1136535	606860		577710
Баланс	1137310		1137310	607118		577968

Прочие обязательства (Стр. 1550)	658121	В Бухгалтерской отчетности обороты по сч. 76 (Расчеты с дольщиками), сч. 86 (Целевое финансирование) отражаются свёрнуто до момента раскрытия счетов эскроу	658121	29150	В Бухгалтерской отчетности обороты по сч. 76 (Расчеты с дольщиками), сч. 86 (Целевое финансирование) отражаются свёрнуто до момента раскрытия счетов эскроу	-
в т.ч. Договора долевого участия (стр. 1551)	658121		658121	29150		-
Краткосрочные обязательства. Итого по разделу V (Стр. 1500)	1143523		1143523	232209		203059
Баланс	1137310		1137310	607118		577968

### 3. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами и принципом непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом директора №1-УП от 29.12.2025, соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

Учетная политика призвана:

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

В Обществе утверждены:

- рабочий план счетов;

Бухгалтерский учет осуществляется сторонней организацией. С 20.12.2022г ведение бухгалтерского учета возложено на стороннюю организацию ООО «Р-Развитие» в соответствии с договором оказания услуг от 20.12.2022г.

Бухгалтерский учет ведется по автоматизированной форме, которая основана на применении электронно-вычислительной техники. Ведение учета осуществляется с использованием программы автоматизации бухгалтерского учета «1С».

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 10 %.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения:

#### Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

К объектам основных средств относятся активы, характеризующиеся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, и стоимостью 100 000 рублей и более.

Стоимость объектов менее установленного лимита, в отношении которых выполняются условия признания их основными средствами, признается в составе расходов текущего периода.

Сроком полезного использования считается период, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды организации. Начисление амортизации осуществляется по всем объектам основных средств линейным способом, с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Проверка ОС на обесценение осуществляется в порядке, предусмотренном МСФО 36 "Обесценение активов" один раз, на конец отчетного года.

Проверка капвложений на обесценение осуществляется в порядке, предусмотренном МСФО 36 "Обесценение активов" один раз, на конец отчетного года.

Ликвидационная стоимость, отличная от нуля, рассчитывается с учетом интенсивности и особенностей использования основного средства, способа получения экономических выгод по окончании использования.

Существенной суммой, ожидаемой к поступлению от выбытия объекта основных средств, является сумма, превышающая 10% балансовой стоимости основного средства

При проверке срока полезного использования оцениваются условия эксплуатации объекта, моральный износ, нормативные ограничения и иные условия. При проверке ликвидационной стоимости оцениваются условия выбытия основных средств. При проверке способа амортизации пересматриваются ожидаемые экономические выгоды.

## Учет аренды

Учет объектов бухгалтерского учета при получении (предоставлении) за плату во временное пользование имущества осуществляется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» :

На дату получения в пользование предмета аренды Общество признает актив в форме права пользования (далее ППА). ППА учитывается на счете 01.03 оценивается по фактической стоимости.

Обязательство по аренде учитывается на счете 76.07 и первоначально оценивается в сумме приведенной стоимости будущих арендных платежей. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Дисконтирование производится с учетом ставки дисконтирования, равную средневзвешенной процентной ставке по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в разбивке по валютам и срочности (от 1 года до 3 лет, больше 3 лет) по данным официальной статистической информации Банка России по 30 крупнейшим банкам, публикуемой ежемесячно. Данная ставка определяется на основании статистических таблиц «Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам и нефинансовым организациям, в рублях» и «Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам и нефинансовыми организациями, в иностранной валюте» Бюллетеня банковской статистики Банка России с близким сроком погашения и в той же валюте.

Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, не включаются в стоимость обязательства по аренде и соответствующего ППА. Данные платежи относятся на расходы в том периоде, в котором происходит событие или условие, инициирующее эти платежи.

Активы в форме ППА амортизируются с применением линейного способа начисления амортизации в течение предполагаемого срока аренды, который рассчитывается на основе срока аренды.

Величина обязательств по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов (ежеквартально) и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Фактическая стоимость ППА и величина обязательства по аренде пересматриваются в случаях:

- a) изменения условий договора аренды;
- b) изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;
- c) изменения величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

Общество не признает предметы аренды в качестве ППА и обязательства по аренде в случае, если:

А) Срок аренды объекта не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды.

Если договор аренды заключен на 11 месяцев с последующей пролонгацией, то на основе профессионального суждения определяется оценочный срок аренды для вынесения решения о применении ФСБУ 25/2018. При этом учитываются возможности сторон договора изменять указанные сроки и условия и намерения реализации таких возможностей, наличие достаточной уверенности в продлении или прекращении аренды, уместные факты и обстоятельства, которые приводят к возникновению экономического стимула для продления или прекращения аренды, в том числе прошлую практику Общества;

Или

Б) Рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом Общество как арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

8. Применение пункта 7 настоящей учетной политики возможно при одновременном выполнении следующих условий:

а) договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к Обществу как арендатору и отсутствует возможность выкупа Обществом предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;

б) предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

## **Финансовые вложения**

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные Обществом займы, депозитные вклады, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие активы.

Не учитываются в качестве финансовых вложений активы, отнесенные к денежным эквивалентам – высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Финансовые вложения Общества подразделяются в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются в разделе II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений более 12 месяцев, они рассматриваются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов Бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений в случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится Обществом один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Проверка на обесценение финансовых вложений в виде выданных процентных займов, определяются путем сравнительного анализа учетных и расчетных стоимостей финансовых вложений. Расчетная стоимость финансовых вложений в виде выданных процентных займов определяется по формуле:  $S_p = S_u - P$ , где:

$S_u$  – учетная стоимость финансового вложения (балансовая стоимость);

$P$  – сумма резерва по сомнительному долгу, рассчитанная в соответствии с порядком расчета резерва по сомнительным долгам

Сумма образованного резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. В бухгалтерской отчетности стоимость финансовых вложений, по которым образован резерв под обесценение, показывается по расчетной стоимости (учетная стоимость за вычетом суммы образованного резерва).

Проценты по займам выданным и другим финансовым вложениям отражаются в бухгалтерской отчетности в составе дебиторской задолженности.

## **Запасы**

К запасам Общества отнесены сырье и материалы, используемые при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг. В качестве строительных материалов учитываются активы, используемое непосредственно в процессе строительно-монтажных работ, для возведения и отделки конструкций и частей зданий и сооружений, строительные конструкции и детали, а также другие материальные ценности, необходимые для нужд строительства.

Незавершенное производство (НЗП) включает 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 составе запасов.

Вложения в строительство 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 затраты распределяются между объектами строительства пропорционально площади застройки.

В составе готовой продукции Общества учитываются объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Обществом за счет привлеченных и (или) собственных средств, предназначенные для продажи.

Запасы принимаются к учету в сумме фактических затрат. В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования. Не считается затратами предварительная оплата поставщику (подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления запасов, выполнения работ, оказания услуг.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, отражаются на счете 10 «Материалы» до их момента передачи в эксплуатацию.

Оценка материалов, отпущенных для производства строительных работ (проданных, выбывших по иным основаниям), а также оставшихся на складе, производится по себестоимости первых по времени приобретения (ФИФО).

В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. Резерв под снижение стоимости материальных ценностей образуется за счет финансовых результатов Общества

В 2025 году резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создавался, так как фактов снижения стоимости запасов установлено не было

## **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. В состав дебиторской задолженности входят беспроцентные займы, предоставленные другим организациям.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Полученные и выданные авансы отражаются в Бухгалтерском балансе с учетом НДС.

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 непогашенная 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.

В 2025 году резерв по сомнительным долгам не создавался, так как сомнительная задолженность отсутствует.

## **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 отчетности как события после отчетной даты.

## **Заемные средства**

Учет расходов по займам и кредитам ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008), утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

– краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;

– долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов. (Основание: п. 4 ПБУ 15/2008)

Расходы по кредитам и займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Порядок учета процентов по кредитам и займам зависит от даты получения разрешения на строительство, соответствия застройщика и проектной документации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», кредитора (банк, учредитель, третье лицо), целевого назначения кредита (займа), фактической цели использования заемных средств, варианта привлечения средств дольщиков (с применением счетов эскроу или без их применения), содержания Договора долевого участия, а также, в зависимости от целевого назначения и фактической цели использования заемных средств:

Проценты по целевым кредитам и займам, полученным от банка или от учредителей (участников) застройщика на оплату работ по строительству (созданию) объектов долевого строительства, в соответствии с проектной документацией, а также по кредитам, предоставленным

в целях рефинансирования (перекредитования) указанных кредитов или займов и предусмотренные договорами долевого участия включаются в состав затрат на строительство объекта и отражаются на счете 20 «Основное производство», согласно Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ.

Проценты по кредитам и займам, полученным на выдачу займов третьим лицам, на пополнение оборотных средств либо использования заемных средств на цели, не связанные со строительством включаются в состав прочих расходов и подлежат учету на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Проценты начисляются со дня, следующего за днем поступления денежных средств по договору займа (кредита), до дня их возврата включительно, если иное не установлено договором.

Задолженность по причитающимся к оплате процентам по займам и кредитам полученным отражаются в Бухгалтерском балансе по строке 1410, 1510 «Заемные средства».

## **Доходы**

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

*Доходами от обычных видов деятельности* является выручка от выполнения функций застройщика долевого строительства;

Доходом от обычных видов деятельности признается финансовый результат от выполнения функций застройщика, который 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. Экономия определяется на момент подписания последнего передаточного акта с участником долевого строительства, но не позднее 6 месяцев с момента ввода МКД в эксплуатацию

*Прочими доходами* являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, услуг по агентским договорам, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода и отражаются в бухгалтерской отчетности развернуто

## **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 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 участников долевого строительства над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Финансовый результат определяется (рассчитывается) по каждому объекту строительства в целом на момент окончания строительства и признается в учете в момент передачи помещений участникам долевого строительства и подписания передаточных актов.

Моментом признания и отражения в учете финансового результата признается дата подписания последнего передаточного акта о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства, но не позднее 6 месяцев с момента ввода МКД в эксплуатацию

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 участникам долевого строительства) по заключенным договорам отражаются в составе запасов.

Законченные строительством помещения объекта недвижимости, который предназначен для реализации инвестиционных проектов – на продажу или для передачи участникам долевого

строительства по заключенным договорам, отражаются в учете в соответствии с их правовым статусом:

- по объектам долевого строительства, подлежащим передаче участникам долевого строительства, затраты на капитальное строительство списываются за счет использования средств целевого финансирования;

- объекты, предназначенные для продажи (по которым не заключены договоры участия в долевом строительстве), принимаются к учету в качестве готовой продукции.

Моментом завершения формирования себестоимости инвестиционного объекта признается дата передачи по передаточному акту последнего помещения (объекта долевого строительства) участнику долевого строительства, но не позднее 6 месяцев с момента ввода МКД в эксплуатацию – при условии получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по всему объекту недвижимости (зданию).

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 отчетности задолженность.

## **Расчеты по налогу на прибыль**

Учет отложенных активов и обязательств ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц.

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.

## **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;

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

- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена. 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 Общества.

Величина оценочного обязательства по оплате отпуска работникам определяется с учетом страховых взносов, которые возникают 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.

### **Иные активы и обязательства**

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерской 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.

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

### **Инвентаризация имущества и обязательств**

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовой бухгалтерской отчетности.

### **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 бухгалтерской 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 10 % и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской отчетности Общества.

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

### **Способы учета операций, специфических для деятельности застройщика, привлекающего средства физических и юридических лиц по договорам ДДУ**

Для отражения данных по обязательствам застройщика используется счет 86 «Целевое финансирование» и в момент раскрытия счетов эскроу отражается запись: Дебет счета 76 Кредит счета 86.

В бухгалтерском учете затраты на строительство объектов отражаются на счете 20 «Основное производство», оцениваются по фактической себестоимости, в бухгалтерском балансе указанные затраты отражаются в разделе II «Оборотные активы» по строке 1210 «Запасы».

Объекты недвижимости, включая земельные участки, приобретенные для перепродажи, а также для ведения деятельности застройщика по строительству объектов строительства на основании договоров долевого участия, в бухгалтерском учете отражаются на счете 10.01 «Сырье и материалы», в бухгалтерском балансе отражаются в разделе II «Оборотные активы» по строке 1210 «Запасы».

Затраты, связанные с содержанием застройщика, отражаются на счете 20.01 «Основное производство».

В состав затрат, связанных с содержанием застройщика, Обществом относятся:

- Аренда офиса;

- Заработная плата работников;
  - Страховые взносы;
  - Консультационные, юридические, аудиторские услуги;
  - Риэлторские услуги;
  - Страхование ГО
- другие расходы.

В момент получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию не производится списание стоимости объекта строительства.

В момент передачи объектов строительства участникам долевого строительства списание их стоимости отражается проводкой Дебет счета 86 «Целевое финансирование» Кредит счета 98.01 «Доходы, полученные в счет будущих периодов».

Момент определения финансового результата в виде экономии между договорной стоимостью объектов строительства и фактическими затратами по строительству, а также расходами заказчика-застройщика данных объектов определяется последним днем месяца, в котором подписано 100% документов о передаче объекта долевого строительства участнику, но не позднее 6 месяцев с момента ввода МКД в эксплуатацию.

Выручка в виде разницы между фактическими затратами на строительство, расходами заказчика-застройщика и суммарной ценой заключенных договоров участия в долевом строительстве отражается проводкой Дебет счета 98.01 «Доходы, полученные в счет будущих периодов» Кредит счета 90.01 «Выручка»

Момент завершения формирования себестоимости МКД - не позднее последнего дня квартала, в котором передано 100% объектов долевого строительства, но не позднее 6 месяцев с момента ввода МКД в эксплуатацию

Порядок признания затрат, понесенных после завершения формирования себестоимости объекта:

Затраты на строительство, относящиеся к строящемуся объекту, понесенные после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, но до даты завершения формирования себестоимости строительства, включаются в его инвентарную стоимость для целей расчета финансового результата.

Расходы, относящиеся к объектам МКД, стоимость которых была сформирована ранее, подлежат отражению в составе прочих расходов по мере их возникновения (п.п. 11, 15, 17, 18 ПБУ 10/99 «Расходы организации», утв. Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 33н).

Расходы организации, связанные с реализацией готовой продукции, стоимость которой была сформирована ранее, отражаются на счете 44.02 "Расходы на продажу" по мере их возникновения и списываются полностью в дебет счета 90 "Продажи".

Для отражения денежных средств участников долевого строительства на счетах Эскроу используется счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

#### **4. Информация для обеспечения сопоставимости данных**

##### ***Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим годом***

Изменений в учетную политику организации, которые могли оказать влияние на достоверность отчетности, а также изменений в связи с применением новых законодательных актов, не было.

#### **5. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса**

##### ***5.1 Основные средства (ст. 1150 Баланса)***

За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась.

В отчетном периоде отсутствовали объекты основных средств, стоимость которых не погашается.

На конец отчетного периода была проведена оценка основных средств на наличие признаков обесценения. В результате проверки было установлено, что признаки обесценения отсутствуют.

В отчетном периоде информация по строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса включает следующие данные (Таблицы 2, 3):

## Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	483	(225)	-	-	-	(88)	-	-	-	-	-	-	483	(313)
	За 2024 г.	483	(136)	-	-	-	(89)	-	-	-	-	-	-	483	(225)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	483	(225)	-	-	-	(88)	-	-	-	-	-	-	483	(313)
	За 2024 г.	483	(136)	-	-	-	(89)	-	-	-	-	-	-	483	(225)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	170	258	347
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	170	258	347
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

**5.2 Запасы (ст. 1210 Баланса)**

Информация о запасах, представлена ниже (Таблица 4):

Таблица 4

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	441 665	-	66 163	(189 761)	-	-	X	X	318 067	-
	За 2024 г.	933 417	-	218 829	(710 581)	-	-	X	X	441 665	-
в том числе: Сырье и материалы, в т.ч земельные участки	За 2025 г.	2 312	-	13 715	-	-	-	(465)	-	15 562	-
	За 2024 г.	2 312	-	37	-	-	-	(37)	-	2 312	-
Готовая продукция	За 2025 г.	382 620	-	11 650	(189 597)	-	-	-	-	204 673	-
	За 2024 г.	25 812	-	4 586	(708 016)	-	-	1 060 238	-	382 620	-
Затраты на строительство (затраты в незавершенном производстве)	За 2025 г.	56 733	-	40 798	(164)	-	-	465	-	97 832	-
	За 2024 г.	920 134	-	214 243	(4 193)	-	-	(1 060 201)	-	69 983	-

Увеличение затрат на строительство в 2025 году связано с началом строительства объекта «Многоквартирный многоэтажный дом №2 (по ГП) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях – III этап строительства в п.Кудряшовский Кудряшовского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области» на земельном участке с кадастровым номером 54:19:010102:3110.

По строке готовая продукция отражен остаток нереализованных на 31.12.25 квартир.

Данные об авансах (предварительной оплате), уплаченных в связи с приобретением (созданием) запасов, включены в состав показателя строки бухгалтерского баланса 1230 «Дебиторская задолженность» и составляют (Таблица 5)

Таблица 5

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Авансы, выданные в связи с приобретением (созданием) запасов	40894	25779	36763

Информация о запасах, в отношении которых есть ограничения имущественных прав, представлена ниже.

Таблица 6

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	113 873	192 509	-
в том числе: объекты недвижимости, находящиеся в залоге ПАО "Сбербанк" по договору №440В007АВ-1И от 18.07.2022	101 536	180 239	-
земельный участок, находящийся в залоге ПАО "Сбербанк"	12 270	12 270	-
объекты недвижимости, находящиеся в залоге ПАО "Сбербанк" по договору №ДИ01_440F01DU5-001 от 30.09.2025	67	-	-

### 5.3 Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

Расшифровка дебиторской задолженности по основным статьям приведена ниже (Таблица 7):

Таблица 7

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительн ым долгам	поступило		списано			перекласси фицирован о	по условиям договора	резерв по сомнительн ым долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановл ение резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	108 943	-	38 184	-	(71 608)	-	-	-	75 519	-
	За 2024 г.	36 763	-	97 337	-	(25 157)	-	-	-	108 943	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	За 2025 г.	25 779	-	22 615	-	(7 500)	-	-	-	40 894	-
	За 2024 г.	12 692	-	20 630	-	(7 543)	-	-	-	25 779	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	5 905	-	11 605	-	(2 505)	-	-	-	15 005	-
	За 2024 г.	6 783	-	5 510	-	(6 388)	-	-	-	5 905	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (прочая)	За 2025 г.	16 962	-	3 965	-	(15 800)	-	-	-	5 126	-
	За 2024 г.	4 818	-	12 144	-	-	-	-	-	16 962	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками (прочая, в т.ч. по ДДУ)	За 2025 г.	1 150	-	-	-	(1 150)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	7 149	-	-	-	(5 999)	-	-	-	1 150	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (прочая)	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	5 227	-	-	-	(5 227)	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС (прочая)	За 2025 г.	59 147	-	-	-	(44 653)	-	-	-	14 494	-
	За 2024 г.	94	-	59 053	-	-	-	-	-	59 147	-
Итого	За 2025 г.	108 943	-	38 184	-	(71 608)	-	-	X	75 519	-
	За 2024 г.	36 763	-	97 337	-	(25 157)	-	-	X	108 943	-

Основная доля краткосрочной дебиторской задолженности приходится на авансы выданные, это связано с порядком оплаты, согласно заключенным договорам. Дебиторская задолженность по авансам выданным отражается с учетом налога на добавленную стоимость.

По состоянию на конец отчетного периода просроченная дебиторская задолженность участников долевого строительства отсутствует.

#### **5.4 Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)**

Информация о капитале и резервах Общества приведена в форме «Отчет об изменении капитала».

По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Чистая прибыль (убыток) Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В отчетном году получен убыток в размере (10 763) тыс. руб. В предыдущем году прибыль составила 129 247 тыс. руб.

Возникновение убытка в 2025 году обусловлено следующим:

Финансовый результат от выполнения функций застройщика рассчитывается после ввода МКД в эксплуатацию и по факту передачи 100% объектов долевого строительства, как экономия по строительству объекта долевого строительства в виде превышения сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

В 2024 году Обществом был определен финансовый результат от строительства «Многоквартирного многоэтажного дома №1 (по ГП) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях – I, II этап строительства в п.Кудряшовский Кудряшовского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области».

В 2025 году началось строительство объекта: «Многоквартирный многоэтажный дом №2 (по ГП) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях – III этап строительства в п.Кудряшовский Кудряшовского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области», определение экономии от строительства будет рассчитано после окончания строительства и ввода объекта в эксплуатацию.

Убыток в 2025 году также обусловлен текущими расходами Общества по деятельности, связанной с реализацией готовых квартир.

#### **5.5 Заемные средства (ст. 1410 Баланса)**

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже (таблица 8).

Таблица 8

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025	251 876	200 024	8 881	(248 136)	-	-	212 645
	За 2024	-	204 558	2 689	-	-	-	251 876
в том числе: Долгосрочные кредиты	За 2025	-	200 024	-	-	-	-	200 024
	За 2024	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные займы	За 2025	249 136	-	-	(248 136)	-	-	1 000
	За 2024	-	204 558	-	-	-	44 578	249 136
Проценты по займам и кредитам	За 2025	2 740	-	8 881	-	-	-	11 621
	За 2024	-	-	2 689	-	-	52	2 740

Сокращение суммы долгосрочных займов в 2025 году обусловлено их погашением.

Затраты Общества, связанные с получением и использованием целевых займов и целевых кредитов (проектного финансирования), привлеченных для долевого строительства, включены Обществом в фактическую себестоимость строительства для расчета экономии средств целевого финансирования инвесторов: в отчетном году – в размере 1 579 тыс. руб.

Увеличение суммы долгосрочных кредитов связано с началом проектного финансирования в целях строительства объекта: «Многоквартирный многоэтажный дом №2 (по ГП) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях – III этап строительства в п.Кудряшовский Кудряшовского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области».

### **5.6 Заемные средства (ст. 1510 Баланса)**

В таблице 9 представлены данные о составе и изменениях Краткосрочных заемных средств Общества.

Таблица 9

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Краткосрочные заемные средства	За 2025 г.	133 334	-	-	(72 171)	-	-	61 163
	За 2024 г.	434 511	-	-	(256 547)	-	(44 630)	133 334
в том числе: Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	1 470	-	-	(171)	-	-	1 299
	За 2024 г.	7 122	-	-	(5 600)	-	(52)	1 470
Краткосрочные кредиты	За 2025 г.	131 864	-	-	(72 000)	-	-	59 864
	За 2024 г.	381 977	-	-	(250 113)	-	-	131 864
Краткосрочные займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	45 412	-	-	(834)	-	(44 578)	-

Сокращение суммы краткосрочных кредитов в 2025 году обусловлено их погашением.

### ***5.7 Краткосрочная кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)***

Данные о кредиторской задолженности отражены в таблице 10.

Таблица 10

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Краткосрочная кредиторская задолженность	За 2025 г.	64 295	9 815	-	(53 031)	-	-	21 079
	За 2024 г.	709 011	20 528	-	(665 244)	-	-	64 295
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	57 924	9 671	-	(48 697)	-	-	18 898
	За 2024 г.	49 610	15 263	-	(6 949)	-	-	57 924
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	3 750	-	-	(3 750)	-	-	-
	За 2024 г.	-	3 750	-	-	-	-	3 750
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (прочая)	За 2025 г.	1 034	144	-	-	-	-	1 178
	За 2024 г.	1 034	-	-	-	-	-	1 034
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	1 587	-	-	(584)	-	-	1 003
	За 2024 г.	72	1 515	-	-	-	-	1 587
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	174	-	-	(174)	-	-	-
Прочие обязательства, в т.ч. договора долевого участия (прочая)	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	658 121	-	-	(658 121)	-	-	-

## 5.8 Оценочные обязательства (ст. 1540 Баланса)

Обществом в бухгалтерской отчетности признаны следующие оценочные обязательства (Таблица 11):

Таблица 11

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	5 430	-	3 113	-	2 317
	За 2024 г.	-	5 430	-	-	5 430
в том числе: Резерв по гарантийным обязательствам	За 2025 г.	5 430	-	3 113	-	2 317
	За 2024 г.	-	5 430	-	-	5 430

## 5.9 Прочие краткосрочные обязательства (ст. 1550 Баланса)

В прочих обязательствах отражены обязательства по не переданным объектам по договорам долевого участия после получения разрешения на ввод объекта «Многоквартирный многоэтажный дом №1 (по ГП) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях – I, II этап строительства в п.Кудряшовский Кудряшовского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области» и раскрытия счетов эскроу:

Таблица 12

Наименование обязательств	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
«Многоквартирные многоэтажные жилые дома с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, подземная автостоянка в поселке Кудряшовский Кудряшовского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области» на земельном участке с кадастровым номером 54:19:010102:3110 площадью 40 013,00 кв.м, обязательства по не переданным объектам по договорам долевого участия	-	-	658121
<b>Итого</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>658121</b>

## 6. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

### 6.1 Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Информация о структуре доходов и расходов по обычным видам деятельности приведена ниже (Таблица 13):

Таблица 13

Вид расхода	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
<b>Выручка от реализации объектов недвижимости</b>	244512	438864
Себестоимость	(189597)	(209279)
<b>Итого валовая прибыль по обычным видам деятельности</b>	<b>54915</b>	<b>229585</b>
<b>Коммерческие расходы</b>	<b>(15096)</b>	<b>(11838)</b>
<b>Итого прибыль от продаж</b>	<b>39819</b>	<b>217747</b>

Снижение выручки от реализации связано с тем, что в 2024 году был рассчитан финансовый результат от выполнения функций застройщика.

## 6.2 Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и расходы представлены следующими статьями (Таблица 14):

Таблица 14

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Проценты к получению	383	826
Проценты к уплате	(28262)	(16516)
Прочие доходы	1423	859
Прочие расходы:	(26400)	(40482)
В том числе:		
- субсидии по ипотеке	(7177)	(6173)
- штрафы, пени по хозяйственным договорам	(2400)	-
- коммунальные расходы	(952)	
- прочие расходы по кредиту	(7237)	-
- исправительные записи по операциям прошлых лет	(1625)	-
- прочие внереализационные расходы	(10)	-
- прочие, не учитываемые в НУ	(5307)	(771)
- резерв по гарантийным обязательствам	-	(5429)
- расходы по программе лояльности	(900)	(10384)
- затраты, понесенные после определения финансового результата	(792)	(17725)

## 6.3 Налог на прибыль

Текущий налог на прибыль соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом (таблица 15):

Таблица 15

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
<b>1. Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	(13037)	162434
2. Ставка налога на прибыль, %	25%	20%

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
3. Условный доход (расход) по налогу на прибыль	(3259)	(32487)
4. Постоянный налоговый расход (доход)	983	(1240)
5. Доход (расход) по налогу на прибыль	-	(33727)
6. Перенос убытков прошлых лет	-	(540)
7. Отложенный налог на прибыль	2275	(428)
8. Корректировка налога на прибыль за 2024 год	1	-
<b>9. Текущий налог на прибыль</b>	<b>-</b>	<b>32759</b>

Текущий налог на прибыль исчислен в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ. В 2025г получен убыток в связи с текущими расходами Общества.

## 7. Пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств

Общая величина денежных поступлений Общества за отчетный год составила 540392 тыс. руб., из которых:

- денежные потоки, связанные с поддержанием деятельности Общества на уровне существующих объемов производства, составили – 540392 тыс. руб.

В Отчете о движении денежных средств в составе прочих поступлений и платежей отражены следующие денежные потоки (Таблица 16):

Таблица 16

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
<b>Прочие поступления от текущих операций</b>	<b>95642</b>	<b>3494</b>
в том числе		
Проценты к получению	383	659
НДС (с поступлений от покупателей)	66	280
Поступления от прочих контрагентов	1623	-
Возврат с ЕНС	40000	-
Возврат выданных займов	53570	-
Прочие поступления (возврат комиссии банка)	-	2555
<b>Прочие платежи по текущим операциям</b>	<b>(66455)</b>	<b>(77400)</b>
в том числе		
Выдача займов	(39700)	-
Услуги банка	(153)	(2631)
Налоги и отчисления (ЕНС)	(117)	(62698)
Госпошлины	(81)	-
Услуги нотариуса	(49)	-
Страхование	(239)	-
Штрафы по хозяйственным договорам	(9638)	-
Оплаты по прочим расчетам	(348)	-
НДС (оплата поставщикам за работы, услуги)	(16130)	(12071)
<b>Прочие платежи по финансовым операциям</b>	<b>(1000)</b>	<b>-</b>
в том числе		
Премия за опцион	(1000)	-

## 8. Связанные стороны

### Перечень связанных сторон

Список связанных сторон на конец отчетного периода представлен в таблице ниже (Таблица 17).

Таблица 17

№	Наименование связанной стороны	Характер отношений	Доля в Уставном капитале	Вид деятельности
1	ООО "Агат" ИНН 5402067163	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
2	ООО "Адажио" ИНН 5406842230	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
3	ООО "Ажур" ИНН 5406839501	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
4	ООО "Акцент" ИНН 5406842180	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
5	ООО "Алтын" ИНН 9103106911	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
6	ООО "Ареал" ИНН 5406837279	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
7	ООО "Ария" ИНН 5406839491	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
8	ООО "Арфа" ИНН 9103106862	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
9	ООО "Веритас" ИНН 5406823685	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
10	ООО "Виола" ИНН 5402066530	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит	-	71.12.2 Деятельность заказчика-

		общество		застройщика, генерального подрядчика
11	ООО "Герань" ИНН 5405042262	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
12	ООО "Декада" ИНН 5406842254	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
13	ООО "Дуэт" ИНН 5406842293	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
14	ООО "Изобилие" ИНН 5406839607	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
15	ООО "Калина" ИНН 5406808870	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
16	ООО "Камео" ИНН 5406808447	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
17	ООО "Композиция" ИНН 5402066794	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
18	ООО "Комфорт" ИНН 5406815973	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
19	ООО "Космея" ИНН 5402064973	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
20	ООО "Литера" ИНН 5406837254	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
21	ООО "Медуница" ИНН 5406839580	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
22	ООО "Мелодия" ИНН 5406842215	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального

				подрядчика
23	ООО "Мотив" ИНН 5406817040	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
24	ООО "Мускат" ИНН 5406839614	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
25	ООО "Нота" ИНН 5406839526	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
26	ООО "Олеандр" ИНН 5406837230	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
27	ООО "Олива" ИНН 5406817064	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
28	ООО "Опера" ИНН 5406846160	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
29	ООО "Прима" ИНН 5406842247	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
30	ООО "Проксима" ИНН 7723387874	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
31	ООО "Протей" ИНН 5406817025	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
32	ООО "Расцветай Инвест" ИНН 5406804361	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	69.10 Деятельность в области права
33	ООО "Светлица" ИНН 5406846185	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
34	ООО "Серенада" ИНН 5402064998	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
35	ООО "СЗ "Акварин"	Лица, принадлежащие к той группе	-	71.12.2 Деятельность

	ИНН 5402063793	лиц, к которой принадлежит общество		заказчика-застройщика, генерального подрядчика
36	ООО "СЗ "Аккорд" ИНН 5402058602	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
37	ООО "СЗ "Антей" ИНН 5406817032	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
38	ООО "СЗ "Астра" ИНН 5406808983	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
39	ООО "СЗ "Бирюза" ИНН 5402063803	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
40	ООО "СЗ "Вербя" ИНН 5406837261	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
41	ООО "СЗ "Вербена" ИНН 5407982536	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
42	ООО "СЗ "Гармония" ИНН 5406816046	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
43	ООО "СЗ "Гвоздика" ИНН 5405043058	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
44	ООО "СЗ "Глория" ИНН 5406816293	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
45	ООО "СЗ "Гортензия" ИНН 5405032120	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
46	ООО "СЗ "Диадема" ИНН 5406823702	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
47	ООО "СЗ "Иволга" ИНН 5406807394	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика,

				генерального подрядчика
48	ООО "СЗ "Изумруд" ИНН 5406817057	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
49	ООО "СЗ "Импульс" ИНН 5406806841	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
50	ООО "СЗ "Индиго" ИНН 5406839519	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
51	ООО "СЗ "Ирис" ИНН 5406808951	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
52	ООО "СЗ "Камелия" ИНН 5406814909	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
53	ООО "СЗ "Капитель" ИНН 5406823759	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
54	ООО "СЗ "Коралл" ИНН 9103107190	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
55	ООО "СЗ "Лаванда" ИНН 5405046468	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
56	ООО "СЗ "Лагуна" ИНН 5406837247	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
57	ООО "СЗ "Лира" ИНН 5402067188	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
58	ООО "СОСНОВЫЙ ЛЕС" ИНН 9723257780	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
59	ООО "СЗ "Мелисса" ИНН 5406819537	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

60	ООО "СЗ "Монблан" ИНН 5406816303	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
61	ООО "СЗ "Октава" ИНН 5402064980	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
62	ООО "СЗ "Оникс" ИНН 5402066787	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
63	ООО "СЗ "Поэзия" ИНН 5406839597	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
64	ООО "СЗ "Премьера" ИНН 5406816039	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
65	ООО "СЗ "Расцветай На Красном" ИНН 5406655430	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
66	ООО "СЗ "Расцветай На Обской" ИНН 5405025980	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
67	ООО "СЗ "Сакура" ИНН 5406655367	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
68	ООО "СЗ "Стройтех" ИНН 5403080738	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
69	ООО "СЗ "Темпо" ИНН 5402066547	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
70	ООО "СЗ "Эдельвейс" ИНН 5406806094	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
71	ООО "СЗ "Эллада" ИНН 5406819520	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
72	ООО "СЗ "Янтарь" ИНН 5402063761	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит	-	71.12.2 Деятельность заказчика-

		общество		застройщика, генерального подрядчика
73	ООО "Симметрия" ИНН 5406837293	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
74	ООО "Сирень" ИНН 5405030228	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
75	ООО "Соната" ИНН 5402047640	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
76	ООО "Тандем" ИНН 5406820726	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
77	ООО "Тоника" ИНН 5402066554	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
78	ООО "Флора" ИНН 5402067156	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
79	ООО "Элегия" ИНН 5406839533	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
80	ООО "Элида" ИНН 5406821261	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
81	ООО "Этюд" ИНН 5406837303	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
82	ООО "Яшма" ИНН 5406820638	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
83	ООО "ВЕРЕС" ИНН 5406846234	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
84	ООО "ВОЛНА" ИНН 5406846227	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

85	ООО "ГОРИЗОНТ ПЕРСПЕКТИВЫ" ИНН 5405020082	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
86	ООО "Заря" ИНН 5406846210	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
87	ООО "КАРАВЕЛЛА" ИНН 9103107369	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
88	ООО "КАРАТ" ИНН 9103107351	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
89	ООО "Лазурит" ИНН 9103107320	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
90	ООО "ПАРУС" ИНН 9103107337	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
91	ООО "Пион" ИНН 9723252870	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
92	ООО "ПрофСтрой" ИНН 5403347276	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	41.2 Строительство жилых и нежилых зданий
93	ООО "Расцветай на Маркса" ИНН 5405491853	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
94	ООО "РАСЦВЕТАЙ" ИНН 5406846026	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
95	ООО "СВЕТЛЫЙ БЕРЕГ" ИНН 5024252670	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
96	ООО "СЗ "АКАЦИЯ НА ВАТУТИНА" ИНН 5407972489	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
97	ООО "СЗ "АКАЦИЯ НА ЛЕЖЕНА" ИНН 5405031253	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
98	ООО "СЗ "Вилла Маяк" ИНН 9103003190	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
99	ООО "СЗ "ДОМ НА ШАМШИНЫХ" ИНН 5405041149	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

100	ООО "СЗ "КАПЕЛЛА" ИНН 9103106319	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
101	ООО "СЗ "ОРИОН" ИНН 5406808944	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
102	ООО "СЗ "Расцветай На Гоголя" ИНН 5406792941	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	43.11 Разборка и снос зданий
103	ООО "СЗ "РАСЦВЕТАЙ НА ЯДРИНЦЕВСКОЙ" ИНН 5405020653	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
104	ООО "СЗ "ФИНИСТ" ИНН 9103106220	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
105	ООО "СТРОЙКОМПЛЕКТПРОМ" ИНН 5405063706	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
106	ООО "ФИАЛА" ИНН 5406846202	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
107	ООО "Фрегат" ИНН 9103107344	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
108	ООО "Центр Специальной Подготовки" ИНН 5406833080	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
109	ООО «СЗ «Камертон» ИНН 5405056593	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Расчеты со связанными сторонами производятся в денежной форме через банковские счета.

Так же связанными сторонами являются:

Половников Глеб Борисович – Директор ООО «СЗ «Магнолия»;

Савельев Владислав Иванович – бенефициарный владелец всех связанных сторон.

## 9. Вознаграждения основному управленческому персоналу

В отчетном году Общество не производило выплат основному управленческому персоналу в связи с административным отпуском диреткора.

## 10. Обеспечения

### 10.1 Обеспечения обязательств и платежей

Полученные Обществом обеспечения обязательств и платежей раскрыты в таблице 18:

Таблица 18

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	85 509	-	-
в том числе: на счетах Эскроу	85 509	-	-

Общество в отчетном году выполняло функции застройщика долевого строительства и привлекало средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу. Средства размещаются участником долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в соответствии с графиком платежей, предусмотренным договором, и подлежат перечислению Обществу (в том числе в счет погашения встречных обязательств) в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию.

Информация о сумме размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу по заключенным Обществом договорам участия в долевом строительстве в разрезе объектов строительства приведена ниже (Таблица 19):

Таблица 19

Объект строительства	Предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию	Сумма на счетах эскроу, тыс. руб.
«Многоквартирный многоэтажный дом №2 (по ГП) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях – III этап строительства в п.Кудряшовский Кудряшовского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области».	4 квартал 2027	85 509
<b>Итого</b>		85 509

Выданные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены в нижеследующей таблице (Таблица 20):

Таблица 20

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Поручительство в Сибирский банк ПАО "Сбербанк России"	-	1271128	2938613
в т.ч. поручительство за ООО СЗ «Темпо»	-	-	92103
в т.ч. поручительство за ООО СЗ «Аквамарин»	-	1049144	2307862
в т.ч. поручительство за ООО СЗ «Вербена»	-	221984	538648
Обеспечительный платеж по договору аренды в пользу ООО "ТАНДЕМ"	14	--	
Залоговая стоимость земельного участка	258777	52807	-
Залоговая стоимость объектов недвижимости	789553	169044	-
<b>Итого</b>	<b>1048344</b>	<b>1492979</b>	<b>2938613</b>

## **11. Условные факты хозяйственной деятельности**

### **Лицензии**

Лицензий для осуществления деятельности не требуется.

### **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, законодательство в целом интерпретируется 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**

По состоянию на конец отчетного периода на рассмотрении судебные дела, в которых Общество выступает в качестве истца, в которых Общество выступает в качестве ответчика отсутствуют.

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

### **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, – три года со дня передачи объекта участнику долевого строительства по передаточному акту.

## **Охрана окружающей среды**

Деятельность Общества в отчетном году 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.

## **Обеспечения**

Информация о выданных Обществом в адрес кредиторов третьих лиц обеспечениях, сроки исполнения по которым не наступили, представлена в пункте 10 Пояснений.

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

## **Страхование**

Обществом застрахованы в значительном объеме строительно-монтажные работы на период строительства объекта: «Многоквартирный многоэтажный дом №2 (по ГП) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях – III этап строительства в п.Кудряшовский Кудряшовского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области» на земельном участке с кадастровым номером 54:19:010102:3110.

До тех пор, пока Общество не получит надлежащего страхового покрытия, существует риск того, что утрата или уничтожение части имущества может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Общества.

## **Условные активы и условные обязательства**

Условные активы и условные обязательства отсутствуют.

## **Информация по сегментам**

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов и оценке результатов деятельности Общества, осуществляют анализ деятельности в целом, как единого сегмента.

## **Прекращаемая деятельность**

В отчетном году прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не было.

## **Государственная помощь**

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

## **Управление рисками**

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности

Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности), правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

### ***Рыночные риски***

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

Реализация ***инфляционного риска (риска изменения цен)*** связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов, разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

***Процентный риск*** представляет собой риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств от финансовых инструментов Общества будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Общество практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как ставки доходности по финансовым вложениям Общества являются фиксированными, кредитный портфель Общества также представлен заимствованиями с фиксированной процентной ставкой.

***Валютный риск*** – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество практически не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

### **Кредитные риски**

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств по финансовому инструменту. Финансовые инструменты, которые способны создавать существенные кредитные риски для Общества, состоят, главным образом, из денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов и дебиторской задолженности.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента и определяет индивидуальные кредитные лимиты.

Для управления кредитным риском, связанным с размещением денежных средств в банках, Общество проводит процедуры оценки кредитоспособности банков и размещает свободные средства в крупнейших российских банках.

Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит превентивные процедуры: требование залогов, банковских гарантий, авансовых платежей; оценивает риски, связанные с задолженностью, на основании предыдущего опыта и деловых

отношений с контрагентом; на регулярной основе осуществляет анализ неоплаченной дебиторской задолженности по срокам погашения и контроль в отношении просроченных остатков.

Руководство Общества считает, что у Общества не возникает существенного риска убытков.

### **Риск ликвидности**

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств.

### **Правовые риски**

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

### **Страновые и региональные риски**

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Основной объем реализации приходится на Новосибирский регион.

Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как несущественные.

### **Риски, связанные с началом специальной военной операции**

В 2025 г. на деятельность и бухгалтерскую отчетность оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление. Это обстоятельство, в свою очередь, не может не иметь последствий для организации и осуществления аудита бухгалтерской отчетности.

Российская экономика в отчетном году остается подвержена негативному влиянию таких факторов, произошедших в последние несколько лет, как значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля и введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер. Несмотря на стабилизационные меры, принимаемые Правительством РФ, сохраняется неопределенность относительно доступности капитала и экономического роста, что в будущем может повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в данных обстоятельствах.

Данная ситуация привела к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций. Геополитическая ситуация приводит к тому, что российскому бизнесу придется работать в сложных условиях с учетом различных ограничений.

Руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности Общества.

Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки Руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

### **Репутационный риск**

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

Среди факторов возникновения у Общества данного риска можно выделить: несоблюдение законодательства, нормативных, учредительных и организационных документов; неисполнение договорных обязательств перед контрагентами, срыв сроков строительства; отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликтов интересов; недостатки кадровой политики, несоблюдение персоналом Общества этических норм и правил; внешние факторы – недобросовестная конкуренция, опубликование ложных сведений и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности. Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных проявлений.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

### **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.

Размер чистых активов Общества в течении трех лет составляет: на 31.12.2025 – 112270 тыс.руб., на 31.12.2024 - 123033 тыс.руб, на 31.12.2023 – (6214) тыс.руб..

В отчетном году Обществом получен убыток в размере (10763) тыс.руб. Основной причиной сложившейся ситуации является специфика деятельности Общества, связанная с признанием дохода по окончании строительства в целом.

Руководство полагает, что изложенные выше факты не окажут значительного негативного влияния на деятельность Общества в обозримом будущем. По окончании строительства объектов будет определен финансовый результат, в результате которого Общество планирует получить прибыль, что положительно скажется на размере стоимости чистых активов.

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.

### **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 отчетности за отчетный год у Общества – отсутствовали.

### **Крупные сделки**

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности Обществом крупные сделки не заключались.

Директор  
ООО «СЗ «Магнолия»

Половников Г.Б.  
29.03.2026