

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ)
ОТЧЕТНОСТИ**

ООО «Специализированный застройщик «ИРИС»

ЗА 2025 ГОД

Данные пояснения являются частью
бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО СЗ «ИРИС» за 2025 год,
составленной в соответствии с федеральными
стандартами и
принципами непрерывности

Общие сведения

1. Название и реквизиты Общества

Полное название:	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ИРИС"
Сокращенное название:	ООО "СЗ" ИРИС"
ИНН:	5406808951
ОГРН:	1205400049546
Государственная регистрация:	20.10.2020
Юридический адрес:	188689, ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, м.р-н Всеволожский, г.п. Заневское, гп Янино-1, б-р Славы, зд. 2
Почтовый адрес:	188689, ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, м.р-н Всеволожский, г.п. Заневское, гп Янино-1, б-р Славы, зд. 2
Телефон / факс:	8-962-838-64-97

2. Численность персонала Общества

По состоянию на 31 декабря 2025 года	10 человек
По состоянию на 31 декабря 2024 года	2 человека
По состоянию на 31 декабря 2023 года	1 человек

3. Основные виды деятельности Общества

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
- 41.10 Разработка строительных проектов
- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
- 43.11 Разборка и снос зданий
- 43.12 Подготовка строительной площадки

4. Сведения об аудиторе

Наименование:	ООО Аудиторская фирма "Эдвейз"
Юридический адрес:	630099, г. Новосибирск, кл. Вокзальная магистраль, 15 оф.118
Почтовый адрес:	630099, г. Новосибирск, кл. Вокзальная магистраль, 15 оф.118
Телефон / факс:	8-923-73056-64
Адрес в сети Интернет:	audit@LudiDela.ru
Членство в СРО аудиторов:	Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциации «Содружество»
Регистрационный номер в СРО:	11006007467

5. Исполнительные и контрольные органы Общества

В соответствии с Уставом единоличным исполнительным органом является директор Половников Глеб Борисович.

6. Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства

Обособленные структурные подразделения Общества по состоянию на конец отчетного периода отсутствуют

7. Дочерние и зависимые общества

Дочерние и зависимые общества отсутствуют.

8. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из действующих в российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом генерального директора № 1-УП от 31.12.2020, 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.

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:

8.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

1. Основные средства организации классифицируются по видам:

- Транспортные средства;
- Машины и оборудование;
- Производственный и хозяйственный инвентарь;
- недвижимость

и группам, которые формируются из объектов основных средств одного вида, объединенных исходя из сходного характера их использования.

Основание: п. 11 ФСБУ 6/2020

2. Стоимостной критерий признания ОС

К объектам основных средств относятся активы, характеризующиеся признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020.

3. Сроком полезного использования считается период, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды организации.

4. Начисление амортизации осуществляется по всем объектам основных средств линейным способом.

Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020

5. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Основание: пп. «а» п. 33 ФСБУ 6/2020

6. Начисление амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Основание: пп. «б» п. 33 ФСБУ 6/2020

7. Начисление амортизации отражается на счетах бухгалтерского учета ежемесячно.

8. При признании в бухгалтерском учете объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. После признания объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. Переоценка не производится.

Основание: п. 13 ФСБУ 6/2020

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

Основание: п. 38 ФСБУ 6/2020

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

Основание: п. 17 ФСБУ 26/2020

11. Критерии существенности затрат на ремонт объектов

Существенные затраты на проведение обслуживания объектов основных средств (капитальный ремонт, техосмотр, проверка технического состояния и т.п.), возникающие через определенный временной интервал (более 12 месяцев) в течение срока эксплуатации таких объектов признаются в качестве внеоборотных активов и погашаются в течение предполагаемого срока службы объекта после капитального ремонта.

Уровень существенности устанавливается, исходя из процентной доли затрат на капитальный ремонт к первоначальной стоимости ремонтируемого объекта основных средств в размере 10%.

12. Критерии признания части объекта самостоятельным инвентарным объектом.

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект.

Различие сроков полезного использования частей объекта является существенным, если срок полезного использования одной части объекта отличается от другой части более чем на 10%.

Различие в стоимости части объекта от всего объекта в целом является существенным, если стоимость части объекта отличается от стоимости объекта более чем на 10%.

Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020

13. Порядок определения ликвидационной стоимости.

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

Основание: п.п. 30, 31 ФСБУ 6/2020

14. Порядок проверки элементов амортизации

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.

Основание: п. 37 ФСБУ 6/2020

15. Переходные положения

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 отражаются в упрощенном порядке (без пересчета сравнительных показателей за периоды, предшествующие отчетному, проведя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода).

Основание: п.п. 49 ФСБУ 6/2020

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 отражаются перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Основание: п. 26 ФСБУ 26/2020

8.2 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»

1. На дату получения в пользование предмета аренды Общество признает актив в форме права пользования (далее ППА). ППА учитывается на счете «01-ППА» оценивается по фактической стоимости.
2. Обязательство по аренде учитывается на сч.76 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, которая представляет собой ставку, по которой Общество могла бы получить заемные средства на аналогичных условиях.

3. 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.

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

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

6. 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.

7. 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:

- a) 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; предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

8.3 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.

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

8.4 Запасы

Учет запасов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

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. Затратами считается выбытие (уменьшение) активов организации или возникновение (увеличение) ее обязательств, связанных с приобретением (созданием) запасов. Не считается затратами предварительная оплата поставщику (подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления запасов, выполнения работ, оказания услуг.

В фактическую себестоимость запасов, в частности, включаются:

а) уплаченные и (или) подлежащие уплате организацией поставщику (продавцу, подрядчику) при приобретении (создании) запасов суммы, за вычетом возмещаемых сумм налога.

б) затраты на заготовку и доставку запасов до места их потребления (продажи, использования) с учетом п.1.4.

в) затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях. Данные затраты включают затраты организации по доработке, сортировке, фасовке и улучшению технических характеристик запасов;

г) величина возникшего в связи с приобретением (созданием) запасов оценочного обязательства по демонтажу, утилизации запасов и восстановлению окружающей среды;

д) связанные с приобретением (созданием) запасов проценты по кредитам и займам, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива;

е) иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов.

Суммы, уплаченные и (или) подлежащие уплате организацией при приобретении (создании) запасов, включаются в фактическую себестоимость запасов: а) за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов; б) с учетом всех скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых организацией, вне зависимости от формы их предоставления.

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

8.5 Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами. В состав дебиторской задолженности входят в том числе беспроцентные векселя полученные (за исключением векселей, приобретенных с дисконтом) и 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. Кредиторская задолженность по неотфактурованным поставкам учитывается в сумме поступивших материальных ценностей, определенной исходя из цены и условий, предусмотренных в договоре.

Полученные и выданные авансы отражаются в Бухгалтерском балансе без учета НДС.

Авансы, выданные поставщикам оборудования и подрядчикам по капитальному строительству, отражаются в составе дебиторской задолженности

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе за вычетом суммы начисленного резерва по сомнительным долгам. А также за вычетом налога на добавленную стоимость, исчисленного с сумм предварительной оплаты поставщикам (кредитовое сальдо — субсчет 76 «НДС с авансов поставщикам»)

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 (невостребованные) долги, ранее признанные сомнительными.

8.6 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.

8.7 Заемные средства

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

Расходы по займам и кредитам, к которым относятся проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), в бухгалтерском учете отражаются обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

Порядок учета процентов по кредитам и займам зависит от даты получения заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статья-ми 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» (далее, ЗОС), 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 до получения ЗОС включаются в состав затрат на строительство объекта и отражаются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», после получения ЗОС – 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 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.

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

8.8 Доходы

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

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- 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 100% передаточных актов с участниками долевого строительства.

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

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

8.9 Расходы

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

В составе расходов по обычным видам деятельности являются прямые расходы, которыми являются затраты, связанные с содержанием застройщика

Учет прямых расходов осуществляется по объектам строительства в соответствии со следующими статьями затрат:

- Аренда офиса;
- Заработная плата работников;

- Страховые взносы;
- Консультационные, информационные, юридические, аудиторские услуги;
- Риэлторские услуги; агентские услуги, связанные с привлечением дольщиков;
- Страхование ГО, ИИ;
- другие расходы.

Коммерческие и управленческие расходы в качестве условно-постоянных расходов списываются полностью на себестоимость объекта в составе «затрат заказчика – застройщика» в периоде их возникновения.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницами, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

8.10 Финансовый результат от выполнения функций застройщика

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

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

Финансовый результат определяется (рассчитывается) по каждому объекту долевого строительства (помещению) на момент окончания строительства инвестиционного объекта и признается в учете в момент передачи соответствующих помещений участникам долевого строительства и подписания 100% передаточных актов.

Моментом признания и отражения в учете финансового результата признается дата подписания 100% передаточных актов или одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства со всеми участниками долевого строительства.

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

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

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

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

объекты (помещения), предназначенные для 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) инвестору (участнику долевого строительства), 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.

8.11 Расчеты по налогу на прибыль

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

Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

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

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

8.12 Оценочные обязательства

Общество формирует резерв предстоящих расходов по оценочным обязательствам в бухгалтерском учете в целях обобщения информации в случаях, если:

- 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.

Если какое-либо из этих условий не выполняется, оценочное обязательство не отражается на счетах бухгалтерского учета, а раскрывается в пояснениях к бухгалтерской (финансовой) отчетности в качестве условного обязательства.

Уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения обязательства, признается вероятным, если более вероятно (более 50%), чем нет, что такое уменьшение произойдет. Вероятность уменьшения экономических выгод оценивается по каждому обязательству в отдельности, за исключением случаев, когда по состоянию на отчетную дату существует несколько обязательств, однородных по характеру и порождаемой ими неопределенности, которые Общество оценивает в совокупности. При этом, несмотря на то что уменьшение экономических выгод организации по каждому отдельному обязательству может быть маловероятным, уменьшение экономических выгод в результате исполнения всей совокупности обязательств может быть достаточно вероятным.

Общество признает следующие виды оценочных обязательств (резервов):

- по гарантийному ремонту объектов строительства;
- по оплате предстоящих отпусков работников;
- прочие оценочные обязательства

Обязательство под гарантийный ремонт создается Обществом в случае возникновения обязательств по ремонту на основании договорных отношений.

Сумма оценочного обязательства определяется по каждому обязательству в отдельности, за исключением случаев, когда по состоянию на отчетную дату существует несколько обязательств в отношении продукции однородной по виду (характеру), которые оцениваются в совокупности.

Порядок формирования оценочного обязательства (резерва) под гарантийный ремонт:

определяется как 1% от 2 главы сводно-сметного расчета на дату формирования финансового результата

Порядок использования оценочного обязательства (резерва).

В течение года фактические расходы на проведение гарантийного ремонта списываются за счет суммы начисленного оценочного обязательства в корреспонденции с кредитом счетов учета расходов на данный ремонт и обслуживание по каждому обязательству.

Если сумма созданного оценочного обязательства по обязательству оказалась в каком-либо периоде меньше суммы произведенных расходов на ремонт и обслуживание, то разница между ними подлежит включению в состав расходов по обычным видам деятельности.

Порядок корректировки оценочного обязательства (резерва) по итогам года.

По результатам отчетного года из суммы оценочного обязательства исключаются обязательства с истекшей гарантией.

Оценочное обязательство по предстоящим расходам на оплату отпусков работников.

Общество создает в бухгалтерском учете резерв предстоящей оплаты отпусков работников.

Резерв предстоящей оплаты отпусков работников формируется Обществом в целях обобщения информации о состоянии и движении сумм, отражающих наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для исполнения обязательств по состоянию на отчетную дату и предполагаемых к выплате.

Резерв предстоящей оплаты отпусков работников формируется с учетом дней основного и дополнительного отпуска, предусмотренных трудовыми и/или коллективными договорами, другими локальными актами Общества, а также сумм страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.

Общество производит расчет размера ежемесячных отчислений в резерв предстоящей оплаты отпусков работников, исходя из сведений о фактически отработанных работниками времени и соответствующего среднего дневного заработка, включая сумму страховых взносов с этих расходов в размере 10% от начисленного заработка, включая сумму страховых взносов за каждый фактически отработанный календарный месяц.

Расчет среднего заработка работника производится в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.13 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. В составе денежных эквивалентов Общество отражает краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (не более чем на 91 день), депозиты до востребования, векселя крупных стабильных банков.

8.14 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.

8.15 События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания 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.

8.16 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 регистрации ДДУ в бухгалтерском учете отражается запись: Дебет счета 76 Кредит счета 86.

Затраты, связанные с возведением объектов строительства, отражаются в бухгалтерском учете на счете 20.01 «Основное производство»

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).

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

9. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Информация об исправлении бухгалтерской (финансовой) отчетности на 31.12.2025

Внесены исправления по выявленным ошибкам за прошлые годы:

Наименование показателя	Код строки	Сумма до исправления на 31.12.2023, тыс. руб.	Характер ошибки	Сумма после исправления на 31.12.2023 после, тыс. руб.
Дебиторская задолженность	1230	2 639 710	В Бухгалтерской отчетности обороты по сч. 76,06 (Расчеты с дольщиками), сч. 86 (Целевое финансирование) отражаются свёрнуто до момента раскрытия счетов эскроу	978 710
Итого по разделу II	1200	7 959 183		6 298 184
Баланс	1600	7 966 960		6 305 960
Прочие обязательства	1550	1 661 000		-
в том числе по договорам долевого участия	1551	1 661 000		-
Итого по разделу V	1500	4 063 242		2 402 242
Баланс	1700	7 966 960		6 305 960

9.1 Основные средства (ст. 1150 Баланса) и объекты аренды

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 связи с чем тест на обесценение не проводился.

В отчетном периоде информация по строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса включает следующие данные:

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Остаточная стоимость объектов основных средств	15 318 359	6543	977
В т.ч. право пользования активом	13 841 115	5527	
Итого	15 318 359	6543	977

Информация об ином использовании объектов основных средств приведена ниже:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	753	753	49 600

В течение 2025 года Общество арендовало следующие офисные помещения для использования в уставной деятельности:

Объект	Срок аренды на дату предоставления предмета аренды	Сумма арендных платежей за 2025 год, тыс. руб.	Сумма будущих арендных платежей, тыс. руб. в мес	Примечание
г.Новосибирск, ул.Военная, д. 2, 3 этаж, офис 325, по договору аренды нежилого помещения №325 от 02.09.2024, ДС от 01.08.2025	11 месяцев	61	119	ППА не признано, применен п.11 ФСБУ 25/2018
Нежилое помещение по адресу ул.Шамшева ,9А, пом 5-Н, г. Санкт-Петербург	3 месяца	934		ППА не признано, применен п.11 ФСБУ 25/2018
Нежилое помещение по адресу ул.Шамшева ,9А, пом 5-Н, г. Санкт-Петербург	12 месяцев	5400		Признано ППА в соответствие с ФСБУ 25/2018
нежилое помещение 6- с кадастровым номером 78:31:0001042:1302 по адресу 191014, г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект д. 13-15, лит.	24 месяца	1678	16 538	Признано ППА в соответствие с ФСБУ 25/2018

9.2 Запасы (ст.1210 Баланса)

В бухгалтерском балансе по **стр. 1210** отражены расходы Общества по строительству жилого квартала «Расцветай в Янино», в размере 4 048 086 тыс. руб. , стоимость земельных участков и материалы, находящиеся на строительной площадке на общую сумму 1 021 264 тыс. руб., а также стоимость готовой продукции в размере 836 848 тыс. руб. , стоимость незавершенного производства на сумму 2 190 004 тыс. руб.

9.3 НДС по приобретенным ценностям (ст 1220 Баланса)

Структура сумм налога на добавленную стоимость, которые в соответствии с действующим законодательством РФ о налогах и сборах подлежат налоговому вычету, однако на отчетную дату к возмещению из бюджета еще не приняты, приведена ниже:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
НДС по приобретенным ценностям, связанным со строительством	261 007	214 076	343 505
Итого НДС по приобретенным ценностям	261 007	214 076	343 505

Изменение показателя в 2024 году обусловлено получение Разрешений на ввод объектов в эксплуатацию 47-07-121-2024 от 24.12.2024, 47-07-122-2024 от 24.12.2024. и отнесением части НДС на затраты по строительству (стр. 1210 Бухгалтерского баланса).

9.4 Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

Расшифровка дебиторской задолженности по основным статьям приведена ниже:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1. Краткосрочная задолженность в том числе:			
Авансы выданные	219 511	571169	976 048
Прочая задолженность	267 821	296832	
Расчеты с покупателями и заказчиками	156 402		
2. Долгосрочная задолженность, в том числе			
Авансы выданные	388006		
Итого	1 033 203	873692	978 710

Дебиторская задолженность по авансам выданным отражается в сумме с учетом налога на добавленную стоимость.

Основная доля дебиторской задолженности приходится на взаиморасчеты по авансам, выданным поставщикам и подрядчикам.

Также в составе прочей дебиторской задолженности отражен беспроцентные займы, выданные связанным сторонам ООО «Расцветай Инвест» на сумму 154 770 000 руб. и ООО «Олеандр» на сумму 3 000 000 руб.

9.5 Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса)

В составе денежных средств и их эквивалентов учитываются:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1. Расчетные счета	65878	13764	64
2. Аккредитивы	9150	-	238 144
Итого		13 764	238 208
Взаимовязка с показателями Отчета о движении денежных средств:			
Остаток на начало года (стр. 4450)	13764	238 208	4 627485

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Остаток на конец года (стр. 4500)	75028	13 764	238 208

9.6 Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)

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

Уставный капитал составляет 30 тыс. руб.

Распределение долей между участниками Общества по состоянию на конец отчетного периода приведено ниже:

Участники	Размер доли	
	%	Номинальная стоимость, тыс. руб.
Физические лица, всего	100	30
в том числе:		
Савельев В.И.	100	30
Итого	100	30

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

Финансовый результат Общества приведен в Отчете о финансовых результатах. В 2024 году убыток составил 120 362 тыс. руб., в 2022– убыток был 28 281 тыс. руб. В отчетном периоде получена чистая прибыль в размере 722 588 тыс. руб.

Изменение величины финансового результата в сторону убытка в 2024 году произошло за счет текущих расходов, в основном – за счет субсидий на ипотеку участникам долевого строительства.

В 2025 прибыль получена от выполнения функций застройщика как экономия по строительству объекта долевого строительства, реализации готовой продукции и прочих доходов.

9.7 Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса)

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже:

Строка 1410 Долгосрочные заемные средства

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ:	руб				
Кредиты банков	руб		2 946 159	2 497 877	3 661 193
в том числе:					
Сибирский банк ПАО "Сбербанк России" в г. Новосибирске	руб	12.2027	2 946 159	2 497 877	3 661 193
Займы организаций	руб		103	198 992	270 776
в том числе:					
ООО «СЗ «Акация на Лежена»	руб			183 782	183 782
ООО «СЗ «Акварин»	руб	12.2028	25	4 156	3 600
ООО «СЗ Астра»	Руб.			1 019	
ООО «Рацветай инвест»	руб	12.2027	14	10 035	10 015
ООО «Импульс»	руб.	12.2029	9		
ООО «Премьера»	Руб.	12.2027	54		

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Итого				2 696 869	3 931 969

Строка 1510 Краткосрочные заемные средства

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1. Краткосрочные:	руб				
Кредиты банков	руб		1 236 130	2 632 220	2 392 106
в том числе:					
Сибирский банк ПАО "Сбербанк России" в г. Новосибирске	руб	12.2026	1 236 130	2 632 220	2 392 106
Займы организаций					
ООО «Импульс»		12.2025		73489	73 331
ООО «СЗ «Акация на Лежена»		12.2026	183 782		
ООО «СЗ «Акварин»		12.2026	56		
ООО «СЗ Астра»		12.2026	46		
Итого			1 420 014	73489	2 392 106

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 765 175 тыс. руб. – в 2024 году в размере 824 994 тыс. руб.; в 2023 году в размере 455 647 тыс. руб.

9.8 Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)

В составе краткосрочной кредиторской задолженности в бухгалтерской отчетности учитываются следующие виды задолженности:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	312 198	364 832	10 004
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	114 551	917	21
Расчеты с прочими кредиторами	7 140	17 898	
Итого	433 889	383 648	10 025

Расшифровка задолженности по налогам и сборам приведена ниже:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты по земельному налогу		885	21
Расчеты по социальному страхованию	885	32	21
Расчеты по налогу на прибыль	109 930,00		
Расчеты по налогу на имущество	3 133 ,00		
Расчеты по НДС	603		
Итого	114 551	917	21

Основная доля кредиторской задолженности приходится на статью - расчеты с бюджетом по налогам и сборам. Это связано с тем, что по итогам 2024 получен положительный фин. результат, рассчитан налог на прибыль. В связи с тем, что исчисленный налог зачисляется на ЕНС по сроку уплаты – 28.03.2026 г., числится задолженность на 31.12.2025г.

9.9 Прочие краткосрочные обязательства (ст. 1550 Баланса)

Состав прочих краткосрочных обязательств с учетом уровня существенности приведен ниже

Наименование обязательств	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
По договорам долевого участия		4 359 284	
Итого		4 359 284	

Изменения обусловлены получением в 2024 году Разрешений на ввод в эксплуатацию объектов строительства и поступлений со счетов ЭСКРОУ после раскрытия.

10. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

10.1 Финансовый результат от выполнения функций застройщика

В отчетном периоде Общество выполняло функции застройщика по строительству объектов недвижимого имущества жилого назначения и социально-бытовой сферы:

Наименование проекта (объекта строительства)	Разрешение на строительство	Земельный участок	Планируемый срок завершения	Этап реализации проекта
Строительство ж/д №1.1	№ 47- Ru47504109 – 045К-2022 от 26.05.2022	47:07:1039001:2126	Завершен, получено Разрешение на ввод в эксплуатацию	
Строительство ж/д №1.1 М	№ 47- Ru47504109 – 046К-2022 от 27.05.2022	47:07:1039001:2121	Завершен, получено Разрешение на ввод в эксплуатацию	
Строительство ж/д №2.2	№ 47- Ru47504109 – 045К-2022 от 26.05.2022	47:07:1039001:2126	Завершен, получено Разрешение на ввод в эксплуатацию	
Строительство ж/д №2.2 М	№ 47- Ru47504109 – 046К-2022 от 27.05.2022	47:07:1039001:2121	Завершен, получено Разрешение на ввод в эксплуатацию	
Строительство ж/д №2.3	№ 47- Ru47504109 – 045К-2022 от 26.05.2022	47:07:1039001:2126	Завершен, получено Разрешение на ввод в эксплуатацию	
Строительство ж/д №2.3 М	№ 47- Ru47504109 – 046К-2022 от 27.05.2022	47:07:1039001:2121	Завершен, получено Разрешение на ввод в эксплуатацию	

Наименование проекта (объекта строительства)	Разрешение на строительство	Земельный участок	Планируемый срок завершения	Этап реализации проекта
Строительство ж/д №4.1(М)	РНС 47-07-124-2023 от 30.08.2023	47:07:1039001:2141	31.12.2028	Возведение конструкций
Строительство ж/д №4.2(М)	РНС 47-07-124-2023 от 30.08.2023	47:07:1039001:2141	31.12.2028	Возведение конструкций
Строительство ДОУ на 240 мест	РНС 47-07-125-2023 от 30.08.2023	47:07:1039001:19706	28.12.2026	Возведение конструкций

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

Строительство ДОУ осуществляется за счет кредитных средств.

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

В 2019 году в связи с изменениями, внесенными в законодательство о долевом строительстве, застройщики перешли на расчеты с участниками долевого строительства через счета эскроу. В этом случае участники долевого строительства размещают денежные средства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и в соответствии с графиком платежей, предусмотренным договором. В момент ввода объекта строительства в эксплуатацию денежные средства со счетов эскроу перечисляются застройщику (в том числе в счет погашения встречных обязательств).

В отчетном году Общество осуществляло деятельность с использованием эскроу-счетов.

Величина размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу раскрыта в пункте 9.4 Пояснений.

В связи с выдачей разрешений на ввод в эксплуатацию объектов 47-07-121-2024 от 24.12.2024г. , 47-07-122-2024 от 24.12.2024г. ЭСКРОУ счета раскрыты, передача объектов недвижимости участникам долевого строительства проведена в течение первых 6 месяцев на 2025 года в полном объеме.

Информация об обязательствах Общества перед участниками долевого строительства по передаче прав на объекты долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости (неисполненные обязательства по договорам) представлена в таблице ниже

Наименование объекта строительства	Сумма, тыс. руб.		
	31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Строительство ж/д №1.1		1 255 619	484 512
Строительство ж/д №1.1 М		1 230 461	457 112
Строительство ж/д №2.2		828 620	400 827
Строительство ж/д №2.2 М		742 746	225 600
Строительство ж/д №2.3		193 454	62 971

Наименование объекта строительства	Сумма, тыс. руб.		
	31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Строительство ж/д №2.3 М		67 629	29 978
Строительство ж/д №4.1(М)		5 800	
Строительство ж/д №4.2(М)		12 000	
Строительство ж/д №3.1 (М)	5 800,00	5800	
Строительство ж/д №3.2 (М)	573 281,00	12 000	
Итого	579 081	4 354 130	1 661 000

По Строка 2110 «Выручка» отражен Финансовый результат от выполнения функций застройщика рассчитан после ввода в эксплуатацию и по факту передачи 100% объектов долевого строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства, а также выручка от продажи готовой продукции (жилья).

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Выручка	3 807 526	-
Итого прочие доходы	3 807 526	-

10.2 Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов приведен ниже:

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Доходы от финансовых операций (проценты к получению)	3034	146

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Доходы от реализации прочего имущества	387 500	174 727
Доходы от финансовых операций (проценты к получению)	3034	146
Сдача имущества в аренду	360	
Иная деятельность	7000	
Итого прочие доходы	423 091	174 873

Прочие доходы сформированы в основном за счет реализации прочего имущества, сдачи имущества в аренду, доходов от финансовых операций.

Прочие расходы представлены следующими статьями

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Субсидии на ипотеку	147 137	120 007
Отчисления в оценочные резервы (гар. Ремонт)	27 154	
Расходы по программе лояльности	150 307	
Затраты, понесенные после фин. результата	52072	
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	398 271	174 727
Прочие расходы	5 805	
Итого прочие расходы	774 842	298 388

10.3 Налог на прибыль

Текущий налог на прибыль соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Прибыль (убыток) до налогообложения	970 341	(119 733)
2. Ставка налога на прибыль, %	25%	25%
3. Условный доход (расход) по налогу на прибыль	273 709	(32 429)
4. Постоянный налоговый расход (доход)	6154	796
5. Доход (расход) по налогу на прибыль	(32 110)	(31 633)
6. Отложенный налог на прибыль	(31 928)	31633
в том числе:		
с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	10343	31633
с изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок		7 687
с признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах		
7. Прочее		
8. Текущий налог на прибыль	215 825	0

Текущий налог на прибыль, исчисленный в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ, в отчетном году отсутствует. Основными причинами отсутствия налогооблагаемой базы за отчетный год является превышение прочих расходов над доходами.

11. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Общее сальдо денежных потоков Общества за отчетный год составило сумму 61 264 тыс. руб.,

В отчетном году Обществом осуществлялись сделки с привлечением кредитных средств по кредитным договорам, заключенным с Сибирский банк ПАО "Сбербанк России" в г. Новосибирске.

В Отчете о движении денежных средств в составе в составе денежных потоков от текущих операций отражены следующие денежные потоки:

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Денежные потоки от текущих операций	3 381 329	
в том числе, от продажи продукции, товаров , работ, услуг	2 909 407	
Арендные платежи	667	
Поступления от прочих доходов	471 255	13576
Платежи по текущим операциям	2 231 285	(2 552 077)
в том числе		
Платежи поставщикам и подрядчикам	(1 152 692)	(2197 630)
В связи с оплатой труда работников	(38 853)	(1574)
Процентов по долговым обязательствам	(722 916)	
Налог на прибыль	(106 721)	
Прочие платежи	210 103	

В Отчете о движении денежных средств в составе денежных потоков от инвестиционных операций отражены следующие денежные потоки:

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Прочие поступления от текущих операций	67 920	
в том числе		
Возврат займов	67 920	
Платежи	(228 080)	
в том числе		
Предоставление займов	(228 080)	

В Отчете о движении денежных средств в составе денежных потоков от финансовых операций отражены следующие денежные потоки:

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Поступления , всего	938 812	2 315 857
Получение кредитов и займов	907 264	2 315 711
Прочие	31 548	146
Платежи	(1 867 432)	(1800)
Прочие	1000	
Погашение кредитов и займов	(1 866 432)	

12. Связанные стороны

Общество контролируется Савельевым Владиславом Ивановичем, которому принадлежит 100 % доли.

Конечной контролирующей стороной (бенефициарным владельцем) Общества является Савельев Владислав Иванович.

У всех связанных сторон бенефициарным владельцем является Савельев Владислав Иванович. Расчеты со связанными сторонами производятся в денежной форме через банковские счета

Перечень связанных сторон

Также связанными сторонами являются:

Половников Глеб Борисович – директор ООО «Расцветай Инвест» и других обществ

Савельев Владислав Иванович – основной участник ООО «Расцветай Инвест», бенефициарный владелец всех связанных сторон

Список связанных сторон на конец отчетного периода представлен в таблице ниже:

Таблица

№	Наименование связанной стороны	Характер отношений	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 общество	71.12.2 Деятельность заказчика-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 "Аквамарин" ИНН 5402063793	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность 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"	Лица, принадлежащие к той группе	71.12.2

	ИНН 5405032120	лиц, к которой принадлежит общество	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 "Камелия" ИНН 5406814909	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
52	ООО "СЗ "Капитель" ИНН 5406823759	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
53	ООО "СЗ "Коралл" ИНН 9103107190	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
54	ООО "СЗ "Лаванда" ИНН 5405046468	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит	71.12.2 Деятельность

		общество	заказчика-застройщика, генерального подрядчика
55	ООО "СЗ "Лагуна" ИНН 5406837247	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
56	ООО "СЗ "Лира" ИНН 5402067188	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
57	ООО "СЗ "Магнолия" ИНН 5405030179	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
58	ООО "СЗ "Мелисса" ИНН 5406819537	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
59	ООО "СЗ "Монблан" ИНН 5406816303	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
60	ООО "СЗ "Октава" ИНН 5402064980	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
61	ООО "СЗ "Оникс" ИНН 5402066787	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
62	ООО "СЗ "Поэзия" ИНН 5406839597	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
63	ООО "СЗ "Премьера" ИНН 5406816039	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика-

			застройщика, генерального подрядчика
64	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
65	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
66	ООО "СЗ "Сакура" ИНН 5406655367	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика- застройщика, генерального подрядчика
67	ООО "СЗ "Стройтех" ИНН 5403080738	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика- застройщика, генерального подрядчика
68	ООО "СЗ "Темпо" ИНН 5402066547	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика- застройщика, генерального подрядчика
69	ООО "СЗ "Эдельвейс" ИНН 5406806094	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика- застройщика, генерального подрядчика
70	ООО "СЗ "Эллада" ИНН 5406819520	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика- застройщика, генерального подрядчика
71	ООО "СЗ "Янтарь" ИНН 5402063761	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика- застройщика, генерального подрядчика
72	ООО "Симметрия" ИНН 5406837293	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика- застройщика,

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

			подрядчика
82	ООО "ВЕРЕС" ИНН 5406846234	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
83	ООО "ВОЛНА" ИНН 5406846227	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
84	ООО "ГОРИЗОНТ ПЕРСПЕКТИВЫ" ИНН 5405020082	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
85	ООО "Заря" ИНН 5406846210	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
86	ООО "КАРАВЕЛЛА" ИНН 9103107369	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
87	ООО "КАРАТ" ИНН 9103107351	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
88	ООО "Лазурит" ИНН 9103107320	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
89	ООО "ПАРУС" ИНН 9103107337	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
90	ООО "Пион" ИНН 9723252870	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

91	ООО "ПрофСтрой" ИНН 5403347276	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	41.2 Строительство жилых и нежилых зданий
92	ООО "Расцветай на Маркса" ИНН 5405491853	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
93	ООО "РАСЦВЕТАЙ" ИНН 5406846026	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
94	ООО "СВЕТЛЫЙ БЕРЕГ" ИНН 5024252670	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
95	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
96	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
97	ООО "СЗ "Вилла Маяк" ИНН 9103003190	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
98	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
99	ООО "СЗ "КАПЕЛЛА" ИНН 9103106319	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
100	ООО "СЗ "ОРИОН" ИНН 5406808944	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика-

			застройщика, генерального подрядчика
101	ООО "СЗ "Расцветай На Гоголя" ИНН 5406792941	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	43.11 Разборка и снос зданий
102	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
103	ООО "СЗ "ФИНИСТ" ИНН 9103106220	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика- застройщика, генерального подрядчика
104	ООО "СТРОЙКОМПЛЕКТПРОМ" ИНН 5405063706	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика- застройщика, генерального подрядчика
105	ООО "ФИАЛА" ИНН 5406846202	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика- застройщика, генерального подрядчика
106	ООО "Фрегат" ИНН 9103107344	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика- застройщика, генерального подрядчика
107	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
108	ООО «СЗ «Камертон» ИНН 5405056593	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика- застройщика, генерального подрядчика
109	ООО "СОСНОВЫЙ ЛЕС" ИНН 9723257780	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	71.12.2 Деятельность заказчика- застройщика, генерального

			подрядчика
--	--	--	------------

Операции со связанными сторонами

Операции между Обществом и связанными сторонами представлены ниже:

Вид операции	Вид связанных сторон	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
Получение займов	ИТОГО		159
	ООО «СЗ «Акация на Лежена»	-	-
	ООО «Импульс»	8480	110
	ООО «Расцветай инвест»	13 179	20
	ООО «СЗ «Аквамарин»	725	-
	ООО «СЗ «АСТРА»		29
	ООО «Премьера»	12 836	
	ООО «Эллада»	1 560	
	дочерние общества	-	-
	зависимые общества	-	-
	участники совместной деятельности	-	-
	другие связанные стороны	-	-
	Начисление процентов по полученным займам	ИТОГО	734
ООО «СЗ «Акация на Лежена»		-	-
ООО «Импульс»		9	-
ООО «Расцветай инвест»		9	-
ООО «СЗ «АСТРА»		69	29
ООО «СЗ «Аквамарин»		310	556
ООО «Премьера»		347	
дочерние общества			-
зависимые общества			-
участники совместной деятельности		-	-
другие связанные стороны	-	-	
Возврат полученных займов	ИТОГО	123 946	-
	ООО «СЗ «Акация на Лежена»		-
	ООО «Импульс»	81 801	-
	ООО «Расцветай инвест»	22 194	-
	ООО «СЗ «Аквамарин»	4 150	-
	ООО «СЗ «АСТРА»	990	
	ООО «СЗ Премьера»	12 800	
	ООО «СЗ «Эллада»	1 560	
	дочерние общества	-	-
	зависимые общества	-	-
	участники совместной деятельности	-	-
другие связанные стороны	-	-	
Уплата процентов по	ИТОГО	2513	-

Вид операции	Вид связанных сторон	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
полученным займам	ООО «СЗ «Акация на Лежена»	-	-
	ООО «Импульс»	158	-
	ООО «Расцветай инвест»	1015	-
	ООО «СЗ «Акварин»	960	-
	ООО «СЗ «АСТРА»	52	-
	ООО «СЗ Премьера»	328	-
	дочерние общества	-	-
	зависимые общества	-	-
	участники совместной деятельности	-	-
	другие связанные стороны	-	-

Состояние расчетов со связанными сторонами

Остатки задолженности Общества со связанными сторонами представлены в таблице ниже

Показатель	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Кредиторская задолженность в том числе:			
Кредиторская задолженность по полученным займам (включая проценты):	183 986	272 480	183 782
в том числе по связанным сторонам:			
ООО «СЗ «Акация на Лежена»	183782	183 782	182 782
ООО «Импульс»	9	73 489	73 368
ООО «Расцветай инвест»	14	10 035	10 015
ООО «СЗ «Акварин»	81	4 156	3 600
ООО «СЗ «Астра»	45	1 018	-
ООО «СЗ Премьера»	54	-	-
ООО «СЗ «Эллада»	-	-	-
дочерние общества	-	-	-
зависимые общества	-	-	-
участники совместной деятельности	-	-	-
другие связанные стороны	-	-	-
Дебиторская задолженность в том числе:	-	-	-
Дебиторская задолженность по выданным займам (включая проценты):	157 770	-	-
ООО «Расцветай Инвест» на сумму 154 770 000 руб. и на сумму 3 000 000 руб.	154 770	-	-
ООО «Олеандр»	3 000	-	-

Резервы по сомнительным долгам связанных сторон

Резервы по сомнительным долгам между связанными сторонами не создавались в связи с отсутствием последних

Обеспечения, выданные третьим лицам по обязательствам связанных сторон

Обеспечения, выданные третьим лицам по обязательствам связанных сторон представлены в таблице:

Тыс руб.

Наименование	По состоянию на 31.12.2025	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Сибирский банк ПАО "Сбербанк России" в г. Новосибирске			
Дог. N8047.02-21/085-8П от 29.06.2021 (Янтарь)	-	220 796	123 119
Договор поручительства № 8047.02-21/129-7П от 21.09.2021г.(Темпо)	104 577	395 593	2 566 803
Договор поручительства N440B00BXВ-4П от 23.11.2022 (Янтарь)	956 504	1 305 648	448 057
Договор поручительства № 440B00FXT-4П от 03.03.2023 (ВИЛЛА МАЯК)	934 863	974 313	321 187
Договор поручительства № 440B008X6-7П от 29.09.2022г.(Темпо)	-	-	93 087
Договор поручительства №8047.02-21/042-10П от 03.10.2022 (Астра)	3 263 388	3 524 659	6 681 812
Договор поручительства №8047.02-21/134-17П от 03.10.2022 (Астра)	-	818	317 948
Договор поручительства №8047.02-21/135-17П от 03.10.2022 (Астра)	-	-	366 243
ДПО3_440B00ZJY («Вилла Маяк»)	66 798		
ДПО3_440B01B252LZMF («Янтарь»)	235 891		
Итого	5 562 021	6 421 829	10 918 256

13. Обеспечения обязательств и платежей

Полученные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены ниже

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
По договорам долевого участия в строительстве (денежные средства на счетах ЭСКРОУ)	436 313	108 708	1 492 333
Итого	436 313	108 708	1 492 333

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 и 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.

Выданные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены в нижеследующей таблице

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Поручительства	5 592 021	6 421 828	10 918 256
Ипотека	1 910 752	1 910 752	1 910 752
Обеспечительный платеж	839	350	
Итого		8 332 930	12 829 008

14. Условные факты хозяйственной деятельности

Лицензии

Лицензий для осуществления деятельности не требуется

Судебные разбирательства

По состоянию на конец отчетного периода на рассмотрении 2 судебных дела.

1. Дело №А56-64494/2024, в качестве истца, ответчик ООО «Матвеев и К», сумма иска 803 672, с требованием о взыскании необоснованного обогащения. Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 17.03.2025 иск удовлетворен.
2. Дело А56-16306/2024, в качестве ответчика, истец ООО «УНР-942», обратилось с требованием о взыскании задолженности по договору поставки с оказанием услуг по монтажу на сумму 1377 072 руб. Решением Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19.06.2025г иск удовлетворен.

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

Обеспечения

Информация о выданных Обществом в адрес кредиторов третьих лиц обеспечениях, сроки исполнения по которым не наступили, представлена в пункте 13 Пояснений.

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

Гарантийные обязательства

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

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

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

За отчетный год гарантийных обязательств у Общества не возникало.

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.

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.

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 осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях

Кредитные риски

Кредитные риски, связанные с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств, отсутствуют.

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.

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 незначительные.

Политические риски

Введенные экономических санкций со стороны нескольких десятков стран в отношении Российской Федерации в феврале 2022г. увеличили экономическую неопределенность, 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. Возникшая политическая и экономическая ситуация не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества по меньшей мере в течение 12 месяцев после отчетной даты. Предпринимаемые руководством Общества меры позволяют обеспечивать бесперебойное функционирование и исполнение обязательств перед контрагентами. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки Руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

15. Условия продолжения деятельности в будущем

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

По 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.

Размер чистых активов Общества в течении трех лет составляет: на 31.12.2025г 602 257 тыс руб, на 31.12.2024г. (120 333), на 31.12.2023 - (28 251) тыс. руб, На 31.12.2025 Обществом получена прибыль в размере 722 588 тыс. руб. Это связано с получением финансового результата по основному виду деятельности – строительство МКД по договорам долевого участия, который в соответствии с учетной политикой Общества отражен по окончании строительства первой очереди передачи объектов долевого строительства дольщикам, что привело к положительным чистым активам и получению прибыли.

Руководство Общества полагает, что изложенные факты не окажут значительного негативного влияния на деятельность Общества в обозримом будущем.

16. 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, отсутствовали.

Директор
ООО «СЗ «ИРИС»

Половников Г.Б.

28.03.2026 г