

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ)
ОТЧЕТНОСТИ**

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
СТРОИТЕЛЬСТВА»**

ЗА 2025 ГОД

Данные пояснения являются частью
бухгалтерской (финансовой) отчетности
Акционерное общество Специализированный
застройщик «Региональное управление
строительства»
за 2025 год,
составленной в соответствии с российскими
правилами бухгалтерского учета

Содержание

1	Общие сведения	4
2	Учетная политика	6
2.1	Основные средства. Инвестиционная недвижимость	6
2.2	Учет аренды	7
2.3	Капитальные вложения	7
2.4	Финансовые вложения	8
2.5	Запасы	8
2.6	Расходы будущих периодов	9
2.7	Расчеты с покупателями, поставщиками, дебиторами, кредиторами	10
2.8	Собственный капитал	11
2.9	Заемные средства	12
2.10	Доходы	12
2.11	Расходы	13
2.12	Учет договоров строительного подряда	13
2.13	Расчеты по налогу на прибыль	19
2.14	Оценочные обязательства	20
2.15	Инвентаризация имущества и обязательств	21
2.16	События после отчетной даты	21
2.17	Изменение оценочных значений	21
2.18	Оценочные резервы	22
3	Основные средства. Инвестиционная недвижимость (статья 1150, 1160 Баланса)	23
4	Финансовые вложения (статья 1170 Баланса)	34
5	Отложенные налоговые активы (статья 1180 Баланса)	35
6	Прочие внеоборотные активы (статья 1190 Баланса)	36
7	Запасы (статья 1210 Баланса)	37
8	НДС по приобретенным ценностям (статья 1220 Баланса)	41
9	Дебиторская задолженность (статья 1230 Баланса)	41
10	Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Баланса)	45
11	Прочие оборотные активы (статья 1260 Баланса)	45
12	Капитал и резервы (статья 1300 Баланса)	46
13	Обязательства	46
13.1	Заемные средства (статья 1410, 1510 Баланса)	46
13.2	Отложенные налоговые обязательства (статья 1420 Баланса)	50
13.3	Прочие долгосрочные обязательства (статья 1450 Баланса)	52
13.4	Кредиторская задолженность (статья 1450, 1520 Баланса)	52
14	Оценочные обязательства (статья 1540 Баланса)	55
15	Обеспечение обязательств	56
16	Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах	58
16.1	Доходы от обычных видов деятельности (статья 2110 Отчета)	58
16.2	Расходы по обычным видам деятельности (статья 2120 Отчета)	58
16.3	Финансовый результат (статья 2100 отчета)	59
16.4	Прочие доходы и расходы (статья 2340, 2350 Отчета)	61

16.5	Расходы по налогу на прибыль	62
16.6	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	65
16.7	Прибыль на акцию	65
17	Связанные стороны	65
18	Вознаграждения директорам	68
19	Прекращаемая деятельность	69
20	Условные факты хозяйственной деятельности	69
21	События после отчетной даты	72

1. Общие сведения.

Название и реквизиты Общества:

- | | |
|----------------------------|--|
| 1. Полное название: | Акционерное общество Специализированный застройщик «РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА» |
| 2. Сокращенное название: | АО СЗ «РУС» |
| 3. ИНН | 7530008329 |
| 4. Дата регистрации: | 29.08.1997 |
| 5. Регистрационная палата: | Администрация г. Читы, комитет разрешений и лицензирования, регистрационно-лицензионная палата |
| 6. Регистрационный номер: | РЛП №769 от 29.08.97 |
| 7. Юридический адрес: | 672007, РФ, Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 158 |
| 8. Почтовый адрес: | 672002, РФ, Забайкальский край, г. Чита, Главпочтамт, а/я 371 |
| 9. Телефон / факс: | (3022) 26-52-29 |
| 10. Адрес в сети Интернет: | info@oaorus.ru |

Основной государственный регистрационный номер – 1027501178022

Численность персонала Общества:

- | | |
|---|-------------|
| 1. По состоянию на 31 декабря 2025 года | 168 человек |
| 2. По состоянию на 31 декабря 2024 года | 176 человек |
| 3. По состоянию на 31 декабря 2023 года | 167 человек |

Основные виды деятельности Общества:

1. Строительно-монтажные работы
2. Реализация товаров
3. Сдача имущества в аренду
4. Реализация готовой продукции
5. Услуги генерального подрядчика
6. Услуги застройщика по договорам участия в долевом строительстве
7. Реализация услуг (в т.ч. автотранспорта, строительных машин и механизмов)
8. Выполнение функций заказчика-застройщика
9. Исполнение функций инвестора

Сведения о реестродержателе

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. Наименование: | Акционерное общество «Регистраторское общество «СТАТУС» |
| 2. Место нахождения: | г. Москва, ул. Новорогожская, д.32 стр.1 |
| 3. Почтовый адрес: | Россия, 109052, г. Москва, ул. Новохохловская, д.23 стр.1 |
| 4. Телефон / факс: | (495)280-04-87, (3022) 26-38-71 |
| 5. Адрес в сети Интернет: | www.rostatus.ru ; e-mail:office@rostatus.ru |
| 6. Номер лицензии: | 10-000-1-00304 |
| 7. Дата выдачи лицензии: | 12.03.2004г |
| 8. Срок действия: | Без ограничения срока действия |
| 9. Орган, выдавший лицензию: | ФКЦБ России |

Сведения об аудиторе:

1. Наименование: ООО «Премииум Аудит»
2. Место нахождения: 670013, РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Лебедева, д. 9А, кв. 67.
3. Почтовый адрес: 664047, РФ, Иркутская область, г.Иркутск, ул. 4-я Советская, д.60/1
4. Телефон / факс: +7(950) 079-13-35
5. Адрес в сети Интернет: audit38@expert38.com
6. Членство в СРО: СРО аудиторов Ассоциация «Содружество»
7. Регистрационный номер в СРО: ОРНЗ 12006076353

Состав Совета директоров Общества:

ФИО	Должность
1. Председатель Совета директоров:	
Филонич Александр Иванович	Советник генерального директора АО СЗ «РУС»
2. Члены Совета директоров:	
Конев Владимир Михайлович	Генеральный директор ООО «РУС»
Гончаров Алексей Николаевич	Заместитель председателя Правительства Забайкальского края - министр строительства, дорожного хозяйства и транспорта Забайкальского края
Филонич Сергей Александрович	Генеральный директор АО СЗ «РУС»
Роголева Ирина Анатольевна	Главный бухгалтер АО СЗ «РУС»
Кабачная Алёна Александровна	Исполняющая обязанности руководителя Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края
Сергиенко Денис Сергеевич	Начальник юридической службы АО СЗ «РУС»
Филонич Андрей Александрович	Заместитель директора по производству АО СЗ «РУС»
Щуров Олег Георгиевич	Начальник линейного участка АО СЗ «РУС»

Состав Ревизионной комиссии Общества:

ФИО	Должность
Филонич Дарья Вячеславовна	Ведущий бухгалтер
Шароглазова Ксения Алексеевна	Начальник отдела реализации государственных программ по переселению граждан управления жилищной политики Министерства строительства, дорожного хозяйства и транспорта Забайкальского края
Тимофеева Татьяна Ивановна	Главный бухгалтер ООО «РУС», ведущий бухгалтер АО СЗ «РУС»

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества на 2025 год, утвержденной приказом генерального директора от 31 декабря 2024г. № 119, соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральных стандартов и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

Организация квалифицирует отсутствие технической возможности удалить из форм бухгалтерской отчетности строки с отсутствующими показателями как обстоятельства, предусмотренной п.66 (б) ФСБУ 4/2023 как исключение из общего правила о не указании в отчетности отсутствующей информации. Организация приводит в бухгалтерской отчетности строки с нулевыми значениями, проставляя по отсутствующим показателям прочерки, если эти строки приводятся в формате ГИРБО

Учетная политика Общества включает следующие основные положения.

2.1. Основные средства и инвестиционная недвижимость

К основным средствам относятся активы способные приносить организации экономические выгоды, имеющие материально-вещественную форму, предназначенные для использования в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), выполнении работ, оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд организации, стоимость которых составляет более 100 тыс. руб. и предназначенные для использования в течении периода более 12 месяцев.

Объекты основных средств, приобретенные с целью предоставления за плату во временное пользование, относятся Обществом к инвестиционной недвижимости и учитываются в составе строки баланса «Инвестиционная недвижимость».

При изменении использования ранее переданного в аренду основного средства для собственных управленческих нужд или оказания услуг, балансовый счет учета основного средства не изменяется.

Объекты основных средств, приобретенные за плату или созданные собственными силами, принимаются к учету и далее оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости, которая формируется как сумма фактических затрат на приобретение, сооружение, изготовление, доставку и доведение до состояния, пригодного для использования, за исключением НДС.

Затраты, связанные с улучшением и (или) восстановлением основных средств, увеличивают первоначальную стоимость основных средств при условии улучшения ранее принятых нормативных показателей функционирования объектов основных средств.

Амортизация по объектам основных средств начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета. Начисление амортизации производится линейным способом ежемесячно. При этом сумма амортизации определяется как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта основных средств к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта, определенного на основании данных технической службы.

Срок использования объекта основных средств, а также ликвидационная стоимость, при ее наличии, определяется приказом руководителя организации на основании данных специалистов технической службы исходя из данных технических условий, рекомендаций организаций-изготовителей и ожидаемого срока использования основного средства, в течении которого Общество может получать экономические выгоды.

На конец каждого отчетного периода Общество проверяет основные средства на наличие признаков обесценения. При наличии таких признаков балансовая стоимость основных средств уменьшается до рыночной стоимости за минусом затрат на выбытие. Убыток от обесценения относится в прочие расходы.

По земельным участкам амортизация не начисляется.

Затраты на проведение всех видов ремонта основных средств включаются в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода.

Переоценка объектов основных средств по текущей (восстановительной) стоимости не производится.

2.2. Учет аренды

Организация признаёт предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете «Арендованное имущество» к счету 01 «Основные средства» и приводится в строке 1150 бухгалтерского баланса.

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

Для определения приведенной стоимости будущих арендных платежей организация применяет среднюю ставку кредитования компаний, опубликованную на официальном сайте Банка России.

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- 1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору;
- 2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

В случае применения вышеописанного права, арендные платежи учитываются в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

2.3. Капитальные вложения

К капитальным вложениям Общество относит затраты на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств, земельных участков, объектов природопользования.

При приобретении, создании, улучшении и (или) восстановлении объектов основных средств, капитальные вложения учитываются в сумме фактических затрат.

Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами.

2.4. Финансовые вложения

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные Обществом займы, депозитные вклады, прочие активы.

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.

Такие высоколиквидные финансовые вложения как векселя Сбербанка и банковские депозитные вклады до востребования относятся к денежным эквивалентам.

Стоимость финансовых вложений, которые организация относит к денежным эквивалентам, отражается в Бухгалтерском балансе по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

2.5. Запасы

К запасам Общества отнесены: сырье, материалы, топливо, запасные части, используемые при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг; инструменты, инвентарь, спецодежда и прочие аналогичные объекты, если они используются в течение периода не более 12 месяцев; готовая продукция, предназначенная для продажи; товары для перепродажи; незавершенное производство.

Сырье и материалы учитываются без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» с выделением однородных групп (субсчетов).

Учет готовой продукции ведется по отдельным видам готовой продукции и местам хранения. В составе готовой продукции учитываются жилые и нежилые помещения, по которым за период строительства объекта не заключены договоры с дольщиками (инвесторами).

Незавершенное производство (далее – НЗП) включает продукцию, услуги, не прошедшие всех стадий технологического процесса, или незаконченные работы. Остатки НЗП оцениваются исходя из фактически понесенных расходов.

К НЗП Общество также относит незавершенное строительство (реконструкцию, модернизацию) объектов, по которым Общество выступает застройщиком и (или) инвестором (жилые дома, автостоянки).

Понесенные затраты при строительстве учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства. Под объектом

строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, озеленение).

Общие затраты, которые невозможно отнести к конкретному объекту, распределяются между объектами строительства пропорционально площади зданий (сооружений).

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости.

При отпуске запасов в производство и ином выбытии их стоимость списывается по средней себестоимости.

2.6. Расходы будущих периодов

В качестве расходов будущих периодов Обществом учитываются следующие виды активов:

- активы, которые учитываются в качестве расходов будущих периодов согласно нормам действующих положений по бухгалтерскому учету;
- расходы, которые должны обоснованно распределяться между отчетными периодами в соответствии с п. 19 ПБУ 10/99 «Расходы организации», утв. Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 33н, – расходы, обуславливающие получение доходов в течение нескольких отчетных периодов, или расходы, по которым связь с доходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем.

Не признаются расходами будущих периодов расходы текущего периода, которые не отвечают критериям признания актива в бухгалтерском учете, так как не могут принести Обществу будущие экономические выгоды. Такие суммы должны быть списаны на уменьшение финансового результата отчетного периода в момент осуществления.

В частности, к расходам будущих периодов Общества отнесены:

- суммы страховых взносов по договорам страхования и иным подобным договорам;
- дополнительные затраты по кредитам и займам;
- неисключительные права на программные продукты;
- расходы по договору подряда, понесенные в связи с предстоящими работами, на подготовку и освоение производства новых видов продукции и новых технологий;

Расходы будущих периодов подлежат списанию равномерно в течение периода, к которому они относятся, либо единовременно при наступлении периода, к которому они могут быть отнесены.

В бухгалтерской отчетности расходы будущих периодов отражаются в соответствии с условиями признания соответствующих активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету:

- Расходы будущих периодов в виде авансов (страховых взносов по договорам страхования и иным подобным договорам) – по строке 1230 «Дебиторская задолженность» раздела II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса

- Расходы будущих периодов в виде переходящих расходов, имеющих отношение к получению доходов в определенный или неопределенный момент в будущем (расходы по договору подряда, понесенные в связи с предстоящими работами, на подготовку и освоение производства новых видов продукции и новых технологий и т.д.) – по строке 1210 «Запасы» раздела II «Оборотные активы» или по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» раздела I «Внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса (в зависимости от характера расходов – незавершенное производство или незавершенные капитальные вложения);
- Расходы будущих периодов в виде неисключительных прав на программные продукты (разовых платежей за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности) – по строкам 1260 «Прочие оборотные активы» раздела II «Оборотные активы» или 1190 «Прочие внеоборотные активы» раздела I «Внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса (в зависимости от сроков пользования).
- Дополнительные затраты по займам и кредитам в зависимости от срока займа, кредита – по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» или по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

2.7. Расчеты с покупателями, поставщиками, дебиторами, кредиторами

Учет расчетов с покупателями (заказчиками) производится:

- по каждому договору с покупателями (заказчиками);
- по авансам, полученным в разрезе каждого договора с покупателем (заказчиком).

Учет расчетов с поставщиками (подрядчиками) производится:

- по каждому договору с поставщиком (подрядчиком) за полученные товарно-материальные ценности, принятые выполненные работы и потребленные услуги по доставке или переработке материальных ценностей;
- по каждому договору с субподрядчиком при выполнении договоров строительного подряда;
- по авансам, выданным в разрезе договоров.

Учет расчетов с персоналом ведется по сотрудникам в разрезе операций по оплате труда, выплате прочих доходов, выдаче подотчетных сумм, прочих операций.

Учет задолженности дебиторов и кредиторов производится в разрезе расчетов: по претензиям; по причитающимся дивидендам и другим доходам; по депонированным суммам; с прочими дебиторами и кредиторами, НДС с авансов полученных.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами.

Задолженность по авансам, полученным от заказчиков, отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

Учет расчетов по обязательствам участников долевого строительства

В случае, когда строительство объекта ведется в рамках Федерального закона № 214 от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных

объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и строительно-монтажные работы выполняются собственными силами организации, договор участия в долевом строительстве рассматривается как смешанный договор, по которому организация выполняет строительно-монтажные работы и оказывает услуги застройщика.

На этапе строительства денежные средства участников долевого строительства блокируются на счетах эскроу в уполномоченном банке. Для целей контроля полноты оплаты участником долевого строительства по договору участия в долевом строительстве (наполнение счетов эскроу) на счете 014 «Обязательства дольщика по оплате цены ДДУ» ведется забалансовый учет обязательств участника долевого строительства по оплате цены договора участия в долевом строительстве.

Аналитический учет по счету 014 «Обязательства дольщика по оплате цены ДДУ» ведется по каждому участнику долевого строительства и договору.

В момент регистрации договора участия в долевом строительстве делается запись по дебету счета 014 «Обязательства дольщика по оплате цены ДДУ» на сумму, соответствующую цене договора.

По мере оплаты договора (поступления денежных средств на счет эскроу) производятся записи по кредиту счета 014 «Обязательства дольщика по оплате цены ДДУ».

Учет расчетов с участниками долевого строительства после завершения строительства (получение Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) и раскрытия счетов эскроу ведется на счете 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» по каждому дольщику и договору участия в долевом строительстве в разрезе:

- выполнения работ;
- оказания услуг.

Поступление денежных средств участников долевого строительства после получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и раскрытия счетов эскроу отражается по дебету счетов учета денежных средств и кредиту счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

Поступившие по ДДУ платежи распределяются организацией на суммы оплаты за выполнение работ и суммы оплаты за оказание услуг застройщика на основании расчета распределения цены договора участия в долевом строительстве пропорционально соотношению в цене ДДУ стоимости выполнения СМР и стоимости оказания услуг застройщика.

По результатам распределения суммы оплаты за предстоящее выполнение работ и предстоящее оказание услуг застройщика относятся в кредит счета 62.02 «Авансы, полученные в рублях» либо на счет 62.01 «Расчеты с покупателями и заказчиками» на соответствующие аналитические позиции.

В случае уступки права требования участником долевого строительства другому лицу производятся записи в аналитическом учете расчетов с участниками долевого строительства для смены субконто «Контрагенты» в периоде, когда организации станет известно об уступке

2.8. 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.

2.9. Заемные средства

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 с отчетной даты.

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 в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Затраты по полученным кредитам (займам), использованным на приобретение и (или) строительство инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива при условии возможного получения организацией в будущем экономических выгод или в случае, когда наличие инвестиционного актива необходимо для управленческих нужд организации. Затраты по полученным кредитам (займам) включаются в стоимость инвестиционного актива до момента ввода его в эксплуатацию. Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени (более 18 месяцев). К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к учету заемщиком в качестве основных средств или прочих внеоборотных активов.

Проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям, дополнительные расходы по займам включаются равномерно в состав прочих расходов в течение срока займа (кредитного договора) и учитываются в составе расходов будущих периодов.

2.10. Доходы

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

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- выполнения строительно-монтажных работ;
 - реализации товаров;
 - оказания услуг генподрядчика;
 - реализации готовой продукции;
 - предоставления за плату во временное владение и пользование своих активов по договору аренды, субаренды;
 - услуг застройщика по ДДУ

- оказания услуг автотранспорта, строительных машин и механизмов.

Выручка от выполнения строительно-монтажных работ формируется по договорам на выполнение строительных работ с оформлением соответствующих документов.

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, списанием не востребовавшейся кредиторской задолженности, положительными курсовыми разницеми, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

2.11. Расходы

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

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

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

К прямым расходам относятся:

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

К косвенным расходам относятся все иные расходы, осуществленные в отчетном периоде (кроме прочих расходов).

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 разницеми, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

2.12. Учет договоров строительного подряда

Общество признает финансовый результат по договорам строительного подряда, а также договорам оказания услуг, неразрывно связанных со строящимся объектом, длительность выполнения которых составляет более одного отчетного года или сроки начала и окончания которых приходятся на разные отчетные годы, способом «по мере готовности».

Для признания выручки и расходов способом «по мере готовности» используется способ определения степени завершенности работ на отчетную дату – по доле понесенных на отчетную дату расходов в расчетной величине общих расходов по договору.

Для расчета процента степени завершенности работ по договору применяются данные об ожидаемой цене договора и ожидаемой себестоимости договора.

Выручка по договору текущего отчетного периода и расходы по договору текущего отчетного периода определяется как произведение ожидаемой цены договора или ожидаемой себестоимости договора соответственно на процент степени завершенности работ по договору.

В каждом отчетном периоде определение выручки и расходов производится с учетом выручки и расходов, признанных в предыдущие отчетные периоды по объекту учета (нарастающим итогом).

При этом расходы, относящиеся к выполненным по договору работам, учитываются как затраты на производство, а расходы, понесенные в связи с предстоящими работами, – как расходы будущих периодов.

Резерв на покрытие предвиденных расходов по договору строительного подряда Обществом не создается.

Расходы, связанные с подготовкой и подписанием договора, понесенные Обществом до даты его подписания, включаются в расходы по договору в случае, если могут быть достоверно определены и существует вероятность, что договор будет подписан в том отчетном периоде, в котором они возникли.

В случае, если документально подтвержденные расходы по договору не возмещаются заказчиком, выявленная (ожидаемая) сумма превышения величины расходов по договору над величиной выручки по договору (ожидаемый убыток) признается в соответствующем отчетном периоде. При этом величина ожидаемого убытка признается независимо от того, на какой стадии строительства возник ожидаемый убыток.

В случае, когда достоверное определение финансового результата в какой-то отчетный период невозможно, но существует вероятность, что расходы будут возмещены, выручка признается равной сумме понесенных расходов, которые в этот отчетный период считаются возможными к возмещению. Расходы списываются в полном объеме на расходы по договору.

Если на отчетную дату существует неопределенность в возможности поступления всех предполагавшихся по договору отклонений, претензий, поощрительных платежей, то сумма, которая может быть не получена организацией (ожидаемый убыток), признается расходами по обычным видам деятельности отчетного периода (без уменьшения суммы ранее признанной выручки по договору).

В бухгалтерском учете организации выручка по договору, признанная способом «по мере готовности», учитывается до полного завершения работ (этапа) как отдельный актив – «не предъявленная к оплате начисленная выручка».

Не предъявленная к оплате начисленная выручка списывается на дебиторскую задолженность при подписании сторонами форм КС-2 и КС-3 (по принятым заказчиком работам).

Разница между величиной, не предъявленной к оплате начисленной выручки, которая признана в Отчете о финансовых результатах за предыдущие и (или) текущий

отчетные периоды, и величиной начисленной выручки по предъявленным к оплате промежуточным счетам, отражается развернуто в Бухгалтерском балансе Общества:

- в качестве актива – не предъявленная к оплате начисленная выручка (если разница положительная);
- в качестве обязательства – задолженность перед заказчиками (если разница отрицательная).

Особенности определения и признания финансового результата по договорам участия в долевом строительстве по объектам, на которых организация выполняет строительно-монтажные работы собственными силами

Порядок учета финансового результата по договорам участия в долевом строительстве по объектам, на которых организация выполняет строительно-монтажные работы собственными силами.

В случае, когда строительство объекта ведется с привлечением денежных средств по ДДУ и строительно-монтажные работы выполняются собственными силами организации, договор участия в долевом строительстве рассматривается как смешанный договор, по которому организация выполняет строительно-монтажные работы и оказывает услуги застройщика.

Зафиксированную в ДДУ одной общей суммой цену договора, в целях признания доходов от выполнения строительно-монтажных работ и от оказания услуг застройщика организация распределяет на стоимость выполнения СМР и стоимость оказания услуг застройщика на основании пп. «а» п. 7.1 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», утв. Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н, и МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина РФ от 27.06.2016 № 98н).

Расчет распределения цены договора участия в долевом строительстве производится планово-экономическим отделом в момент заключения каждого договора с дольщиком, оформляется документально и представляется в бухгалтерию организации.

В момент передачи объекта долевого строительства застройщиком, принятия его участником долевого строительства и подписания передаточного акта, исходя из расчета распределения цены договора участия в долевом строительстве, оформляется расшифровка выполненных работ и оказанных услуг, содержащая информацию о видах, стоимости выполненных работ и оказанных услуг.

Аналитический учет доходов, расходов и финансовых результатов организуется по каждому объекту строительства, то есть многоквартирному жилому дому или иному объекту недвижимости, в состав которого входят объекты долевого строительства.

Признание доходов и расходов по услугам застройщика по ДДУ

Доходом от оказания услуг застройщика по ДДУ по объектам, на которых организация выполняет строительно-монтажные работы собственными силами, является выручка от оказания услуг по организации строительства объекта с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с 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».

Доход от оказания услуг застройщика признается на основании передаточного акта и расшифровки выполненных работ и оказанных услуг по договору участия в долевом

строительстве. Датой получения дохода от оказания услуг является дата подписания передаточного акта.

Расходы на оказание услуг застройщика по ДДУ учитываются на счете 20 «Основное производство» по статьям затрат и объектам строительства.

Расходы признаются по мере подписания передаточных актов по ДДУ на последнее число каждого месяца.

Размер подлежащих признанию за месяц расходов определяется исходя из величины затрат на оказание услуг застройщика, приходящихся на 1 м² площади помещений, определяемой на момент завершения строительства и по результатам распределения сумм НДС. Расчет производится по формуле:

$$P_{УЗмес} = \sum (P_{УЗм2(i)} \times S_{(i)})$$

где:

$P_{УЗмес}$ – расходы по услугам застройщика за отчетный месяц (приходящиеся на помещения, переданные по передаточным актам в данном месяце);

$P_{УЗм2(i)}$ – расходы на оказание услуг застройщика, приходящиеся на 1 м² площади помещений i-го вида (жилые помещения, нежилые помещения непроизводственного назначения и нежилые помещения производственного назначения);

$S_{(i)}$ – общая площадь помещений i-го вида (жилые помещения, нежилые помещения непроизводственного назначения и нежилые помещения производственного назначения), переданных по передаточным актам за отчетный месяц.

Расчет суммы расходов на услуги застройщика за месяц оформляется бухгалтерской справкой по расчету суммы расходов на услуги застройщика по договорам участия в долевом строительстве.

Порядок учета затрат на выполнение строительно-монтажных работ по ДДУ и формирования стоимости готовой продукции

Затраты на выполнение строительно-монтажных работ по объекту строительства предварительно аккумулируются на счете 08.15 «Строительство объектов, по которым организация выступает застройщиком» и ежемесячно распределяются на:

- сумму расходов на выполнение строительно-монтажных работ по объекту строительства по ДДУ – ежемесячно списывается на счет 20 «Основное производство» по соответствующей аналитической позиции;

- сумму расходов на строительство в части помещений объекта, не проданных по ДДУ, – оставшаяся сумма расходов учитывается на счете 08.15 «Строительство объектов, по которым организация выступает застройщиком» до момента окончания строительства объекта.

Расходы на выполнение строительно-монтажных работ по объекту строительства, в состав которого входят объекты долевого строительства, определяются следующим образом.

Начиная с месяца, в котором зарегистрирован первый ДДУ по объекту строительства, и до момента окончания строительства сумма фактических расходов на выполнение строительно-монтажных работ по объекту строительства по ДДУ определяется ежемесячно пропорционально доле общей проектной площади помещений объекта строительства, проданных по ДДУ по состоянию на последнее число месяца, в общей проектной площади

всех помещений объекта строительства, с корректировкой на ранее учтенные расходы. Расчет производится по формуле:

$$P_{\text{факт.мес.}} = (P_{\text{кап.затр.}} \times d_{\text{дольщ.}}) - P_{\text{факт.пред.}}$$

где:

$P_{\text{факт.мес.}}$ – фактические расходы на выполнение строительно-монтажных работ по ДДУ по объекту строительства за отчетный месяц;

$P_{\text{кап.затр.}}$ – сумма капитальных затрат на строительство всего объекта строительства, накопленным итогом по состоянию на конец отчетного месяца (оборот по дебету счета 08.15 «Строительство объектов, по которым организация выступает застройщиком» с момента начала строительства до отчетной даты включительно);

$d_{\text{дольщ.}}$ – «доля дольщиков» – доля общей проектной площади помещений объекта строительства, проданных по ДДУ по состоянию на последнее число отчетного месяца, в общей проектной площади всех помещений объекта строительства. В месяце окончания строительства объекта доля проданных по ДДУ площадей объекта строительства определяется по фактической площади по обмерам БТИ;

$P_{\text{факт.пред.}}$ – сумма фактических расходов на выполнение строительно-монтажных работ по ДДУ по объекту строительства накопленным итогом по состоянию на предыдущий месяц.

Расчет оформляется бухгалтерской справкой по расчету затрат на СМР, относящихся к ДДУ

По результатам произведенного расчета сумма фактических расходов на выполнение строительно-монтажных работ по объекту строительства по ДДУ ежемесячно отражается на счете 20 «Основное производство» в корреспонденции с кредитом счета 08.15 «Строительство объектов, по которым организация выступает застройщиком» по соответствующей аналитической позиции (объекту строительства).

Момент окончания строительства объекта наступает при одновременном выполнении следующих условий:

- получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
- производство работ на объекте фактически завершено, все затраты понесены и стоимость строительства сформирована, но не позднее даты начала фактического использования объекта (даты первого передаточного акта по ДДУ, первого зарегистрированного права собственности организации на помещение в объекте и др.).

В момент окончания строительства объекта производятся:

-Распределение затрат на строительство объекта (оборот по дебету счета 08.15 «Строительство объектов, по которым организация выступает застройщиком») по видам помещений (жилые помещения, передаваемые дольщикам; нежилые помещения, передаваемые дольщикам; жилые помещения, оформляемые в собственность; нежилые помещения, оформляемые в собственность) пропорционально общей площади помещений каждого вида.

- При наличии помещений, имеющих отличительные признаки, определяющие увеличенные затраты на их строительство (например, помещения с отделкой), такие помещения могут выделяться в отдельный вид, и затраты на их строительство могут формироваться отдельно.

- Расчет затрат на строительство 1 м² жилых и нежилых помещений для постановки на баланс производится путем деления затрат на строительство помещений соответствующего

вида (с учетом сумм восстановленного НДС по жилым помещениям) на общую площадь помещений данного вида.

Расчет оформляется бухгалтерской справкой по расчету себестоимости законченных строительством помещений, услуг застройщика и распределению НДС по объекту строительства.

Помещения объекта, не проданные по ДДУ, принимаются к учету в составе готовой продукции, по стоимости 1 м² помещений соответствующего вида.

Признание доходов, расходов и финансового результата от выполнения строительно-монтажных работ по ДДУ

Учет доходов, расходов и финансовых результатов по выполненным строительно-монтажным работам по ДДУ ведется в соответствии с требованиями ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда» для долгосрочных договоров.

Особенности определения объекта учета по выполнению строительно-монтажных работ по ДДУ.

Объектом аналитического учета является строительство объекта строительства по ДДУ. Объект учета возникает с заключением первого ДДУ по объекту строительства и ежемесячно по мере заключения ДДУ модифицируется в связи с увеличением доли площадей, приходящихся на участников долевого строительства (п. 5 ПБУ 2/2008).

Особенности применения передаточного акта и расшифровки выполненных работ и оказанных услуг по договору участия в долевом строительстве.

Момент признания выручки от выполнения долгосрочных строительно-монтажных работ по ДДУ не связан с моментом подписания передаточного акта, которым оформляется передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства.

При подписании передаточного акта по договору участия в долевом строительстве не предъявленная к оплате начисленная выручка (расчетная выручка) списывается на дебиторскую задолженность.

Также передаточный акт и расшифровка выполненных работ и оказанных услуг по договору участия в долевом строительстве являются первичными документами для начисления сумм НДС в бюджет.

Особенности определения ожидаемой цены и себестоимости выполнения строительно-монтажных работ по объекту строительства по ДДУ.

Ожидаемая цена выполнения строительно-монтажных работ по ДДУ по каждому объекту строительства определяется как сумма цен всех заключенных по состоянию на отчетную дату ДДУ в части стоимости СМР по данным расчетов распределения цены договора участия в долевом строительстве.

Ожидаемая себестоимость выполнения строительно-монтажных работ по ДДУ по каждому объекту строительства ($C_{\text{ожид}}$) определяется по формуле:

$$C_{\text{ожид}} = C_{\text{бюджет}} \times d_{\text{дольщ.}}$$

где:

$C_{\text{бюджет}}$ – сумма по бюджету объекта строительства (расчетная величина общих ожидаемых расходов на строительство всего объекта строительства);

$d_{\text{дольщ.}}$ – «доля дольщиков» – доля общей проектной площади помещений объекта строительства, проданных по ДДУ по состоянию на последнее число отчетного месяца, в общей проектной площади всех помещений объекта строительства.

Данные об ожидаемых цене и себестоимости выполнения строительно-монтажных работ по объекту строительства по ДДУ представляется в бухгалтерию сметно-договорным

отделом в форме справки «Справка о себестоимости объекта № ____ от ____ по состоянию на ____» по состоянию на каждую отчетную дату нарастающим итогом.

В месяце завершения строительства объекта, когда становится известна окончательная сумма затрат на строительство объекта и общая фактическая площадь помещений объекта, проданных по ДДУ, ожидаемая себестоимость выполнения строительно-монтажных работ по ДДУ определяется исходя из суммы фактически понесенных затрат на строительство объекта строительства и «доли дольщиков», рассчитанной по фактической площади по обмерам БТИ.

Учет затрат, связанных с предоставлением земельных участков органами регионального и местного самоуправления под строительство многоквартирных жилых домов по масштабным инвестиционным проектам (Соглашениям), договорам развития застроенных территорий

Обязательным условием выделения земли по данным договорам является обязанность застройщика бесплатно передать часть квартир лицам, определенным договором (в собственность Забайкальского края, города, «обманутым дольщикам»). Передача части квартир является обременением строительства многоквартирного жилого дома. Данное обременение основано на законодательных нормах (Земельный кодекс Российской Федерации, Закон Забайкальского края от 30.06.2015г № 1194-ЗЗК). Расходы, связанные с его исполнением, учитываются в качестве затрат на строительство дома в момент окончания строительства и формирования всех затрат на строительство. Затраты на обременение включаются в стоимость всех помещений дома, за исключением квартир, подлежащих передаче в качестве обременения по следующей методике:

- формируется стоимость строительства дома в целом (без учета затрат на обременение) Дебет 08.15 Субсчет Объект строительства Кредит 60,70,10,69,...

- определяется себестоимость строительства 1 квадратного метра жилого дома Затраты по строительству, собранные по дебету счета 08 делятся на площадь всех помещений жилого дома.

- рассчитываются затраты на строительство передаваемых по инвестиционному договору квартир путем умножения площади передаваемых квартир по договору на себестоимость строительства 1 квадратного метра.

- отражаются расходы по обременению на стоимость переданных квартир проводкой Дебет 08.15 Субсчет Объект строительства Кредит 76.05. Администрация («обманутые дольщики») на сумму себестоимости этих квартир

- отражаются расчеты с Администрацией («обманутыми дольщиками») по договору: Дебет 76.05 Администрация («обманутые дольщики») Кредит 08.15 Субсчет Объект строительства на сумму стоимости строительства передаваемых квартир на дату подписания акта приема-передачи квартир.

2.13. Расчеты по налогу на прибыль

Общество рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль, подлежащие погашению в последующие отчетные периоды.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц, которые представляют собой доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налогооблагаемую базу по налогу на прибыль – в других отчетных периодах. В случае возникновения постоянной разницы, которая приводит к увеличению налога на прибыль, образуются постоянные налоговые доходы и расходы.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями главы 25 Налогового Кодекса РФ и определенный в бухгалтерском учете исходя из величины условного налога на прибыль, скорректированной на суммы постоянных налоговых доходов и расходов, а также отложенных налоговых активов и обязательств отчетного периода.

В Бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства по налогу на прибыль отражаются развернуто, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Ставка расчета отложенных и постоянных налоговых активов обязательств составляет 25 %.

2.14. Оценочные обязательства

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

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

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

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

Общество создает оценочные обязательства:

- на доведение объекта строительства до состояния, пригодного к эксплуатации;
- на оплату отпусков.

При оценке величины оценочных обязательств по оплате отпуска работникам Обществом используются информация о среднедневном заработке за предшествующие 12 месяцев и количестве неиспользованных дней отпуска по основным рабочим и управленческому персоналу.

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

Сумма резерва на доведение объекта строительства до состояния, пригодного к эксплуатации, в случае невыполнения в полном объеме сезонных или других работ в отчетном периоде, переносится на следующий период.

Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание не создается.

Величина оценочного обязательства подлежит регулярному пересмотру. При наступлении новых событий, связанных с оценочным обязательством, а также в конце отчетного года, Общество проверяет обоснованность признания и величину оценочного

обязательства. Любые корректировки в отношении оценочного обязательства подлежат отражению перспективно как изменение оценочного значения.

В случае недостаточности суммы признанного оценочного обязательства, затраты Общества по погашению обязательства отражаются в бухгалтерском учете Общества в общем порядке.

2.15. 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. Инвентаризация проводится ежегодно.

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

2.16. 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 акционерного общества за отчетный год, получение (гашение) кредитов, займов в значительной сумме.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты.

2.17. Изменение оценочных значений

Изменением оценочного значения является корректировка стоимости актива (обязательства) или величины, отражающей погашение стоимости актива, обусловленная появлением новой информации, которая производится исходя из оценки существующего положения дел в Обществе, ожидаемых будущих выгод и обязательств и не является исправлением ошибки в бухгалтерской отчетности. Оценочным значением является: величина резервов по сомнительным долгам, под снижение стоимости Запасов, других оценочных резервов, сроки полезного использования основных средств и нематериальных активов, оценка ожидаемого поступления будущих экономических выгод и др.

Изменение оценочного значения, кроме непосредственно влияющего на величину капитала, подлежит признанию в бухгалтерском учете путем включения в доходы или расходы Общества (перспективно). Изменение оценочного значения, непосредственно влияющее на величину капитала, подлежит признанию путем корректировки соответствующих статей капитала в бухгалтерской отчетности за период, в котором произошло изменение.

2.18. Оценочные резервы

При выполнении соответствующих условий Обществом создаются следующие оценочные резервы:

- резервы по сомнительным долгам;
- резервы под снижение стоимости запасов;
- резервы под обесценение финансовых вложений.

Принятый Обществом порядок расчета величины оценочных резервов следующий.

В отношении резерва по сомнительным долгам:

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

Резерв по сомнительным долгам создается по результатам проведенной инвентаризации расчетов с контрагентами на 31 декабря отчетного периода. Резерв определяется отдельно по каждому сомнительному долгу исходя из платежеспособности должника и оценки вероятности погашения долга. В случае наличия новых обстоятельств сумма резерва может быть уточнена.

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 (не востребоваанные) долги, ранее признанные сомнительными.

Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва по сомнительным долгам, сомнительная задолженность по договору контрагента, на покрытие которой создан резерв, будет погашена, то сумма начисленного резерва по данному договору должна быть восстановлена. Сумма неиспользованного резерва по сомнительному долгу контрагента может быть перенесена на следующий год.

Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

3. Основные средства. Инвестиционная недвижимость

За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась. Основные средства проверены на обесценение. Признаки обесценения не выявлены.

3.1. Наличие и движение основных средств (статья 1150, 1160 Баланса)

Движение основных средств и инвестиционной недвижимости, изменение их амортизации за 2025 год раскрыто в таблице 3.1.1

Таблица 3.1.1

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		Переклас- ифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная)	накопленные амортизации			первоначальная (переоцененная)	накопленные	первоначальная	накопленные		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	2025 г	274 229	(70 039)	20 739	(21 676)	11 321	(26 214)	-	-	-	-	-	273 292	(84 932)
	2024 г	141 132	(55 327)	134 914	(1 817)	1 012	(15 724)	-	-	-	-	-	274 229	(70 039)
в том числе Здания	2025 г.	79 803	(17 765)	3 722	(442)	335	(3 447)	-	-	-	-	-	83 083	(20 877)
	2024 г.	52 263	(15 018)	27 540	-	-	(2 747)	-	-	-	-	-	79 803	(17 765)
Сооружения	2025 г	29 614	(21 888)	1 797	(2 137)	1 869	(2 141)	-	-	-	-	-	29 274	(22 161)
	2024 г.	28 556	(20 604)	1 502	(444)	329	(1 613)	-	-	-	-	-	29 614	(21 888)
Машины и оборудование	2025 г.	82 187	(10 905)	6 156	(318)	223	(10 860)	-	-	-	-	-	88 026	(21 541)
	2024 г.	12 515	(7 552)	70 575	(903)	519	(3 872)	-	-	-	-	-	82 187	(10 905)
	2025 г.	60 769	(12 617)	8 750	(2 781)	2 661	(7 874)	-	-	-	-	-	66 738	(17 830)

Транспортные средства	2024 г.	26 802	(7 146)	33 967	-	-	(5 471)	-	-	-	-	-	60 769	(12 617)
Производственный и хозяйственный инвентарь, офисное оборудование	2025 г.	2 060	(1 577)		-	-	(170)	-	-	-	-	-	2 059	(1 747)
	2024 г.	1 841	(1 434)	219	-	-	(143)	-	-	-	-	-	2 060	(1 577)
Земельные участки	2025 г.	19 505	(5 049)	314	(15 998)	6 233	(1 704)	-	-	-	-	-	3 821	(520)
	2024 г.	18 864	(3 352)	1 111	(470)	164	(1861)	-	-	-	-	-	19 505	(5 049)
Другие виды основных средств	2025 г.	291	(238)	-	-	-	(18)	-	-	-	-	-	291	(256)
	2024 г.	291	(221)	-	-	-	(17)	-	-	-	-	-	291	(238)
Инвестиционная недвижимость - всего	2025 г.	261 164	(209 310)	2 755	(12 531)	12 147	(5 776)	-	-	-	-	-	251 388	(202 939)
	2024 г.	290 102	(228 256)	124	(29 062)	25 372	(6 426)	-	-	-	-	-	261 164	(209 310)
в том числе Здания	2025 г.	56 742	(24 901)	-	(396)	385	(1 434)	-	-	-	-	-	56 346	(25 950)
	2024 г.	57 439	(24 160)	-	(697)	697	(1 438)	-	-	-	-	-	56 742	(24 901)
Сооружения	2025 г.	46 112	(35 113)	204	(7 468)	7 289	(1 455)	-	-	-	-	-	38 848	(29 279)
	2024 г.	45 988	(33 628)	124	-	-	(1 485)	-	-	-	-	-	46 112	(35 113)
	2025 г.	115 254	(108 365)	2 551	(2 616)	2 488	(2 194)	-	-	-	-	-	115 189	(108 071)

Машины и оборудование	2024 г.	140 976	(127 738)	-	(25 722)	22 154	(2 781)	-	-	-	-	-	115 254	(108 365)
Транспортные средства	2025 г.	43 056	(40 931)	-	(2 051)	1 985	(693)	-	-	-	-	-	41 005	(39 639)
	2024 г.	45 699	(42 730)	-	(2 643)	2 521	(722)	-	-	-	-	-	43 056	(40 931)

Изменение стоимости основных средств приведено ниже (Таблица 3.1.2):

Таблица 3.1.2

Наименование показателей	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Увеличение стоимости основных средств, всего	20 739	134 914
в том числе за счет:		
1.1. Приобретения новых объектов	14 906	52 486
1.2. Строительства новых объектов	5 038	81 542
1.3. Реконструкции/дооборудования действующих объектов	481	-
1.4. Признания права пользования активом	314	886
2. Уменьшение стоимости основных средств, всего	(21 676)	(1 817)
в том числе за счет:		
2.1. Продажи основных средств	(2 780)	(1 347)
2.2. Списания основных средств	(2 897)	-
2.3. Прочего выбытия	-	(470)
2.4. Окончание сроков аренды	(15 999)	-
3. Изменение амортизации, всего	(14893)	(14 712)
в том числе:		
3.1. Начисленная амортизация за период	(26 214)	(15 724)
3.3. Амортизация по выбывшим объектам	11 321	1 012
4. Итого изменение стоимости основных средств	(15 830)	118 385

Состав объектов основных средств, приобретенных в отчетном году, с учетом уровня существенности представлен ниже (Таблица 3.1.3)

Таблица 3.1.3

Наименование показателей	Стоимость, тыс. руб.
Машины и оборудование	3 669
Дизельный генератор АД-160С-Т400-2РНМ	3 014
Установка алмазного бурения Хилти DD 250 комплект со станиной	655
Транспортные средства:	8 750
Автомобиль TOYOTA LAND CRUISER 200 VIN JTMCV02J104230255	8 750

Состав объектов, увеличивших стоимость основных средств в отчетном году за счет строительства новых объектов, достройки, дооборудования, реконструкции действующих объектов, с учетом уровня существенности приведен ниже (Таблица 3.1.4):

Таблица 3.1.4

Наименование показателей	Стоимость, тыс. руб.
Здания всего:	3 722
Склад материалов База № 1	2 684
Склад электрооборудования	1 038
Сооружения всего:	444
Временное электроснабжение строительной площадки ММЖД ул. Костюшко-Григоровича, 55 в г. Чите	444

Состав объектов, уменьшивших стоимость основных средств в отчетном периоде за счет продажи, списания, с учетом уровня существенности приведен ниже (Таблица 3.1.5):

Таблица 3.1.5

Наименование показателей	Стоимость, тыс. руб.
Реализация и списание:	
Транспортные средства	2 780
А/м TOYOTA LAND CRUISER 200 Гос№ Р272МР	2 780
Земельные участки:	6 233
Аренда земельного участка г. Чита (75:32:000000:4027)	4 828
Аренда земельного участка г. Чита, Партизанский переулок	1 405

Движение инвестиционной недвижимости по составу с учетом уровня существенности приведено ниже (Таблица 3.1.6):

Таблица 3.1.6

Наименование показателей	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Стоимость инвестиционной недвижимости, всего	48 449	51 854
2. Изменение стоимости инвестиционной недвижимости	(3 405)	(9 992)
в том числе:		
Увеличение стоимости	2 755	124
Уменьшение стоимости	(12 531)	(29 062)
Изменение амортизации	6 371	18 946

3. Состав объектов с учетом уровня существенности, увеличивших стоимость инвестиционной недвижимости в отчетном году:		
3.1 Строительство, модернизация, реконструкция:	2 551	124
Сеть электроснабжения п. Антипи́ха	-	124
Кран TDK-10.215 NTK №94	2551	-
4. Состав объектов с учетом уровня существенности, уменьшивших стоимость инвестиционной недвижимости в отчетном году		
Реализована:	1 448	3 752
В том числе (с учетом уровня существенности):		
А/м Mitsubishi Fuso Fighter Гос.№ Е 422 ЕТ 75	-	1 986
Печь для полимерно-порошковой покраски в комплекте	-	412
Прицеп НЕФА3 8560-010-06 АМ 5108	-	657
Цех полимерного покрытия	-	697
Кран козловой ККС-10 зав. №61340	1 448	-
Списана: В том числе (с учетом уровня существенности):	7 922	24 506
БРУ 3 (Временная производственная База № 5.)	-	18 921
БРУ мкр.Октябрьский	-	3 315
Бетономешалка - JSM 350 4 шт	-	592
Бетононасос НВТ60-13-90S	-	1 678
А/м КАМАЗ 6520-028-06 Гос.№ Е966ВЕ 75	2 051	-
Времен. бетонные площадки (Временная производственная База № 5.)	2 127	-
Ограждение (Временная производственная База № 5.)	2 181	-

Объекты основных средств в виде объектов недвижимого имущества без свидетельства о государственной регистрации представлены в таблице 3.1.7

Таблица 3.1.7

Наименование основного средства	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	22 288	19 604	5 104
В том числе			
Склад материалов база №2	1213	1213	1213
Склад материалов №2 база №2	140	140	140
Административно-бытовое помещение г. Чита, Затоварный двор 6	828	828	828
Ремонтный цех	2923	2923	2923
Баня на базе о. Арахлей	1269	1269	-
Склад инертных материалов 2	13 231	13 231	-
Склад для материалов База №1	2 684	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	6 988	6 988	6 988
В том числе			
Электросварочный цех Затоварный двор, ба	4 344	4 344	4 344
Склад материалов база №2	776	776	776
Склад инертных материалов	1 868	1 868	1 868

3.2 Наличие и движение прав пользования активами приведено в таблице 3.2.1

Таблица 3.2.1

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	2025 г.	25 671	(6 443)	314	(15 999)	6 233	(2 431)	-	-	-	9 986	(2 641)
	2024 г.	25 255	(4 019)	886	(470)	164	(2 588)	-	-	-	25 671	(6 443)
в том числе: (Здания)	2025 г.	7 271	(1 394)	-	(-)	-	(727)	-	-	-	7 271	(2 121)
	2024 г.	7 271	(667)	-	(-)	-	(727)	-	-	-	7 271	(1 394)
в том числе: (Земельные участки)	2025 г.	18 400	(5 049)	314	(15 999)	6 233	(1 704)	-	-	-	2 715	(520)
	2024 г.	17 984	(3 352)	886	(470)	164	(1 861)	-	-	-	18 400	(5 049)

На конец отчетного периода заключено 10 договоров аренды земли, нежилого помещения, по которым признано право пользования активом предмета аренды. По договорам аренды, рыночная стоимость предмета аренды которых не превышает 300 000 рублей, не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды и не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду право пользования активом не признается. Стоимость данных арендованных основных средств приведена ниже (Таблица 3.2.2):

Таблица 3.2.2

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
1. Основные средства, полученные в аренду			
1.1. Основные средства на балансе арендодателя:	317	326	334
Контрактная стоимость	317	326	334
В том числе:			
- земельные участки	317	326	334

Суммы предстоящих арендных платежей приведены в нижеследующей таблице (Таблица 3.2.3)

Таблица 3.2.3

Срок платежей	Суммы платежей, всего	в т.ч. по основным средствам на балансе Арендодателя
1. Арендные платежи (кроме лизинга), в том числе:		
2026 год	394	394
2027 год	376	376
2028 год	376	376

3.3 Амортизируемые и неамортизируемые основные средства представлены в таблице ниже

Таблица 3.3

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	187 255	203 085	84 925
в том числе:	62 206	62 038	37 911
Здания			
Сооружения	7 113	7 726	7 952
Машины и оборудование	66 485	71 282	5 018
Транспортные средства	48 908	48 152	19 655
Производственный и хозяйственный инвентарь, офисное оборудование	312	483	354
Земельные участки	2 196	13 351	13 965
Другие виды основных средств	35	53	70
Амортизируемая инвестиционная недвижимость - всего	48 449	51 854	61 846
в том числе:	30 396	31 841	33 279
Здания			
Сооружения	9 569	10 999	12 360
Машины и оборудование	7 118	6 889	13 238

Транспортные средства	1 366	2 125	2 969
Неамортизируемые основные средства - всего	1 105	1 105	880
в том числе: Земельные участки	1 105	1 105	880
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются Земельные участки	1 105	1 105	880

3.4 Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования представлены в таблице ниже

Таблица 3.4

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	1 007	627	397
в том числе: Здания	482	495	141
Сооружения	525	132	256
Инвестиционная недвижимость, предоставленная за плату во временное пользование, -всего	18 171	18 875	19 957
В том числе: Здания	18 026	18 689	19 689
Сооружения	94	107	120
Машины и оборудования	51	79	148

4. Финансовые вложения (статья 1170 Баланса)

Информация о наличии и движении финансовых вложений за 2024 - 2025 годы представлена в Таблице 4.1

Таблица 4.1

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло (погашено)		проценты (включая доведение первоначальной	Текущей рыночной стоимости/ резерва под обесценение	Проклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка ⁷					
Долгосрочные — всего	за 2025	10	-	-	(-)	-	-	-	-	10	-
	за 2024	10	-	-	(-)	-	-	-	-	10	-
в том числе: вклады в уставные капиталы других организаций	за 2025	10	-	-	(-)	-	-	-	-	10	-
	за 2024	10	-	-	(-)	-	-	-	-	10	-
Финансовых вложений — итого	за 2025	10	-	-	(-)	-	-	-	-	10	-
	за 2024	10	-	-	(-)	-	-	-	-	10	-

Вклады в уставные капиталы дочерних, зависимых и прочих обществ:

Основные инвестиции Общества в уставные капиталы дочерних, зависимых и прочих компаний в отчетном году приведены ниже (Таблица 4.2):

Таблица 4.2

Наименование общества	Вид деятельности	Стоимость, тыс. руб.	Доля в уставном капитале, %	Доля голосующих акций, %
1. Дочерние общества:				
ООО «ПАТиМ» г.Чита	Грузовые и пассажирские перевозки	5,1	51	51
Итого:		5,1	-	-
2. Зависимые общества:				
ООО «РУС»	Производство строительных материалов и конструкций	2,5	25	25
ООО «Элит-Сервис»	Посреднические услуги	2,4	24	24
Итого:	-	4,9	-	-
Всего		10,0	100	100

Доходов в виде дивидендов от долгосрочных финансовых вложений в 2025 году нет.

Отсутствуют финансовые вложения, находящиеся в залоге, а также переданные третьим лицам.

5. Отложенные налоговые активы (статья 1180 Баланса)

Движение отложенных налоговых активов (далее – ОНА) в отчетном году приведено ниже (Таблица 5.1):

Таблица 5.1

Наименование показателя	Значение показателя		
	на 31.12.25 г	на 31.12.24 г	на 31.12.23 г
Остаток ОНА на начало отчетного периода	39 543	22 272	17 490
<i>Создан ОНА в отчетном периоде</i>	28 697	14 422	7 837
В том числе:	5 337	3 273	2 117
- Внеоборотные активы			
- Доходные вложения в материальные ценности	75	58	114
- Основные средства	45	147	14
- Расходы будущих периодов	-	1 888	951
- Оценочные обязательства и резервы	-	2 515	677
- Незавершенное производство	55	-	21
- Материалы	429	191	50
-Прочие расходы	22 613	5 144	1 713
- Арендные обязательства	143	1 206	2 180
<i>Создан ОНА в связи с изменением ставки налога на прибыль и пересчетом ОНА по ставке 25%</i>	-	7 909	-
В том числе:	-	1 073	-
- Внеоборотные активы			
- Доходные вложения в материальные ценности	-	576	-
- Основные средства	-	187	-
- Расходы будущих периодов	-	1 302	-
- Оценочные обязательства и резервы	-	1 296	-
- Материалы	-	49	-

-Прочие расходы	-	1 314	-
- Арендные обязательства	-	2 112	-
Погашен ОНА в отчетном периоде	20 110	4 997	3 055
В том числе:	4 934	1 540	357
- Внеоборотные активы			
- Доходные вложения в материальные ценности	144	154	507
- Основные средства	148	52	34
- Оценочные обязательства и резервы	693	-	-
- Расходы будущих периодов	1 967	442	404
- Незавершенное производство	-	21	6
- Материалы	222	48	9
- Прочие расходы	6 236	1 607	1 023
- Арендные обязательства	5 766	1 133	715
Списан ОНА в отчетном периоде	-	63	-
-Финансовые вложения	-	63	-
Остаток ОНА на конец отчетного периода	48 130	39 543	22 272

Сумма изменения отложенных налоговых активов за 2025 год составила 8587 тысяч рублей, что отражено в бухгалтерском балансе за 2025 год (форма №1).

6. Прочие внеоборотные активы (статья 1190 Баланса)

Расшифровка прочих внеоборотных активов приведена ниже (Таблица 6.1):

Таблица 6.1

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025г. .	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
1. Незавершенные капитальные вложения:	-	-	42
1.1. Незавершенное строительство для собственных нужд	-	-	42
2. Авансы, выплаченные в счет приобретения, строительства внеоборотных активов, в т.ч.:	-	-	17 458
2.1.ООО ГРУППА КОМПАНИЙ "КИП-СЕРВИС"	-	-	8 658
2.2. ООО "ТЕХАСПЕКТ"	-	-	8 800

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
5. Неисключительные права на использование результатов интеллектуальной деятельности (программные продукты) долгосрочного характера	66	136	163
Итого	66	136	17 663

7. Запасы (статья 1210 Баланса)

Запасы проверены Обществом на обесценение, признаков обесценения не выявлено.

7.1. Наличие и движение запасов

Информация по наличию и движению запасов за 2024, 2025 годы приведена в Таблице 7.1.1

Таблица 7.1.1

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		Фактическая себестоимость	резерв под обесценение	Затраты	Выбыло		Резерв под обесценение	Изменение видов запасов		Фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					Фактическая себестоимость	резерв под обесценение		Фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	2025 г.	1 319 564	-	2 358 371	(1 515 589)	-	-	-	-	2 162 346	-
	2024 г.	933 195	-	2 412 879	(2 026 510)	-	-	-	-	1 319 564	-
в том числе:						-	-	-	-		-
Сырье и материалы	2025 г.	307 949	-	1 008 584	(8 154)	-	-	(912 143)	-	396 236	-
	2024 г.	228 638	-	936 998	(24 496)	-	-	(833 191)	-	307 949	-
Незавершенное производство	2025 г.	925 813	-	1 346 992	(1 374 230)	-	-	479 772	-	1 378 347	-
	2024 г.	569 560	-	1 468 265	(1 904 665)	-	-	792 653	-	925 813	-
Готовая продукция	2025 г.	64 678	-	1 144	(131 976)	-	-	432 371	-	366 217	-
	2024 г.	113 238	-	990	(900 88)	-	-	40 538	-	64 678	-
Товары	2025 г.	19 444	-	-	-	-	-	-	-	19 444	-
	2024 г.	19 444	-	-	-	-	-	-	-	19 444	-
Прочие запасы	2025 г.	1 680	-	1 651	(1 229)	-	-	-	-	2 102	-
	2024 г.	2 315	-	6 626	(7 261)	-	-	-	-	1 680	-

По состоянию на 31.12.2025г. в отношении запасов организации отсутствуют ограничения имущественных прав.

В сводном виде структура запасов приведена ниже (Таблица 7.1.2):

Таблица 7.1.2

Наименование показателей	На 31.12.2025 г.		На 31.12.2024 г.		На 31.12.2023 г.	
	Сумма, тыс. руб.	Доля, %	Сумма, тыс. руб.	Доля, %	Сумма, тыс. руб.	Доля, %
1. Стоимость запасов, всего	2 162 346	100	1 319 564	100	933 195	100
в том числе:						
Сырье, материалы и др. аналогичные ценности	396 236	18,32	307 949	23,34	228 638	24,5
Затраты в незавершенном производстве	1 378 347	63,74	925 813	70,16	569 560	61,03
Готовая продукция	366 217	16,94	64 678	4,90	113 238	12,14
Товары для перепродажи	19 444	0,9	19 444	1,47	19 444	2,08
Прочие запасы и затраты	2 102	0,10	1 680	0,13	2 315	0,25
2. Из общей стоимости Запасов:						
Запасы, переданные в переработку на сторону	274	0,02	274	0,02	698	0,07

Стоимость готовой продукции и товаров для перепродажи по основным учетным группам приведена ниже (Таблица 7.2):

Таблица 7.2

Наименование объектов	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
Стоимость готовой продукции:	366 217	64 678	113 238
1.Квартиры	295 100	0	61 117
2. Нежилые помещения и прочие сооружения	56 120	25 004	46 644
3.Земельные участки	5 477	5 477	5 477
4.Машино-места	9 520	34 197	-
Стоимость товаров для перепродажи:	19 444	19 444	19 444
1.Квартиры	19 444	19 444	19 444
ИТОГО	385 661	84 122	132 682

Состав прочих запасов и затрат приведен ниже (Таблица 7.3):

Таблица 7.3

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
Прочие запасы и затраты:	2 102	1 680	2 315
1.Расходы на продажу	2 102	1 680	2 315

Состав затрат в незавершенном производстве по основным учетным объектам приведен в Таблице 7.4

Таблица 7.4

Наименование объектов	Сумма НЗП, тыс. руб.		
	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
Затраты в незавершенном производстве, в том числе:	1 378 347	925 813	569 560
<i>Строительство объектов по договорам долевого участия в строительстве, по которым Общество выступает застройщиком:</i>			
ММЖД с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой ул.Петровско-Заводская, 30 АВТОСТОЯНКА	6 933	-	-
ММЖД с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой ул.Петровско-Заводская, 30 ДОМ	191 180	-	-
МЖД и автостоянка Токмакова 50 Кад.№ 75:32:030715:951	-	-	84 799
ММЖД с нежилыми помещениями по ул. Народная в г. Чите (ММЖД Народная, 35)	341 353	-	-
ММЖД с нежилыми помещениями по ул. Ленина, 150	-	-	91 903
МЖД Подгорбунского,70	44 373	-	44 105
ММЖД по ул. Кастринская, 31	-	-	35 845
Подземная автостоянка по ул. Кастринская, 33	-	-	39 114
ЖК с нежилыми помещениями по ул. Чайковского в г. Чите (Чайковского, 43)	-	458 202	87 273
ММЖД с нежилыми помещениями по ул. И. Артеменко, 1	-	-	22 992
ММЖД по адресу: г.Чита, ул. Токмакова, 35	-	130 844	-
ММЖД по ул. Токмакова, 48 в г. Чита	-	31 656	56 799
Чайковского,50	90 856	-	-
ММЖД с наземной автостоянкой по ул. Костюшко-Григоровича, 55 в г. Чите	502 855	84 564	-
Прочие	147 138	197 014	63 916
Итого	1 324 688	902 280	526 746

8. НДС по приобретенным ценностям (статья 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 (Таблица 8.1):

Таблица 8.1

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
НДС по приобретенным основным средствам	-	107	-
НДС при строительстве основных средств	692	3 163	2
НДС по приобретенным МПЗ	647	1 960	2 461
НДС по приобретенным работам, услугам	1 523	2 870	4 029
НДС по затратам на КВ	156 481	179 175	111 228
Итого НДС по приобретенным ценностям	159 343	187 275	117 720

9. Дебиторская задолженность (статья 1230 Баланса)

9.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Изменение дебиторской задолженности за 2024-2025 годы представлено в (Таблице 9.1.1):

Таблица 9.1.1

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		По условиям договора	Резерв по сомнительным долгам	Поступление		Списано			проклассифицировано	По условиям договора	Резерв по сомнительным долгам
				В результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	Начислено резерва по сомнительным долгам	Погашение	на расходы	Восстановление резерва			
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	2024 г.	292 271	(8 013)	3 652 568	(2 406)	(3 717 454)	256	3 115		227 385	(7 048)
	2025 г.	227 385	(7 048)	4 729 090	(1 517)	(4 682 421)	332	318		274 054	(7 915)
в том числе:											
по расчетам с поставщиками и подрядчиками (60.02)	2024 г.	201 183	(1 308)	955 692	-	(1 008 823)	-	1 288	-	148 051	(20)
	2025 г.	148 051	(20)	1 084 487	(1 005)	(1 012 515)	-	20	-	220 023	(1 005)
по расчетам с покупателями и заказчиками (62.01)	2024 г.	71 665	(2 080)	2 668 620	(71)	(2 693 807)	-	1 747	-	46 478	(404)
	2025 г.	46 478	(404)	3 540 938	(390)	(3 546 639)	332	-	-	40 777	(462)
по расчетам по налогам и сборам (68)	2024 г.	654	-	52	-	(101)	-	-	-	605	-
	2025 г.	605	-	110	-	(1)	-	-	-	714	-
по расчетам с внебюджетными фондами (69)	2024 г.	74	-	5	-	-	-	-	-	79	-
	2025 г.	79	-	612	-	(629)	-	-	-	62	-
по расчетам по прочим операциям (73.03)	2024 г.	-	-	35	-	(35)	-	-	-	-	-
	2025 г.	-	-	14	-	(10)	-	-	-	4	-
по расчетам с прочими дебиторами (76.05+76Н+76.41+71.01+76,09+76.14)	2024 г.	12 511	(79)	22 968	-	(11 549)	-	-	-	23 930	(79)
	2025 г.	23 930	(79)	100 743	(122)	(119 882)	-	-	-	4 791	(201)
расчеты по %% и пеням по договорам Займа (76.10)	2024 г.	5	-	27	-	(32)	-	-	-	-	-
	2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
по расчетам по претензиям (76,02)	2024 г.	4 868	(4 546)	2 388	(2 335)	(711)	256	80		6 545	(6 545)
	2025 г.	6 545	(6 545)	379	-	(490)	-	298	-	6 434	(6 247)
Расчеты по договорам страхования (расходы будущих периодов)	2024 г.	1 311	-	2 782	-	(2 396)	-	-	-	1 697	-
	2025 г.	1 697	-	1 807	-	(2 255)	-	-	-	1 249	-

Основная доля краткосрочной дебиторской задолженности приходится на расчеты с поставщиками и подрядчиками, в т.ч. краткосрочная задолженность ООО ПКФ "АГРИУС" -15 742 548,87 руб., Читинский завод железобетонных изделий - филиал АО "БэтЭлТранс" -21 267 487,55 руб., АО «Водоканал-Чита» - 34 294 654,40 руб., ПАО ТГК-14 - 53 539 095,55 руб., ООО "ВСЛК" - 19 767 810,00 руб., ООО "Конструкция"- 27 081 322,08 руб., ООО «МИР» -13 398 065,11 руб., ПАО "Россети Сибирь" -10 586 027,19 руб.

9.1.2. Просроченная дебиторская задолженность

Просроченная дебиторская задолженность представлена в Таблице 9.1.2

Таблица 9.1.2

Наименование показателя	На	На	На
	31 Декабря	31 Декабря	31 Декабря
	2025 г.	2024 г.	2023 г.
	Учтенная по условиям договора	Учтенная по условиям договора	Учтенная по условиям договора
Всего	7 915	7 048	8 014
по расчетам с поставщиками и подрядчиками	1 005	20	1308
по расчетам с покупателями и заказчиками	462	403	2 080
по расчетам с прочими дебиторами	6 448	6 625	4 626

Информация о формировании сомнительной дебиторской задолженности и резерве по сомнительной задолженности приведена ниже (Таблица 9.2):

Таблица 9.2

Наименование дебитора	На начало отчетного года, тыс. руб.		На конец отчетного года, тыс. руб.	
	Сумма зadолженности	Резерв по сомнительным долгам	Сумма зadолженности	Резерв по сомнительны м долгам
ООО «БРИКЕР»	2 355	2 355	2 335	2 335
Вигель Андрей Васильевич	2 850	2 850	2 850	2 850
ООО «Забтранссоюз»	801	801	800	800
ООО «Механосборочный Цех»	-	-	120	120
Капитонова Анна Юрьевна	-	-	270	270
ИП Дуденко Оксана Алексеевна	201	201	201	201
ИП Жданова Юлия Александровна	71	71	71	71
ИП Ронис Александр Александрович	-	-	803	803
ООО «Вятский Завод ПТО»	-	-	43	43
ИП Киселева Елена Николаевна	297	297	-	-
ООО «Страховая инвестиционная компания»	79	79	78	78
ООО ПАТиМ	-	-	222	222
ИП Уржинов В.Б.	299	299	-	-
Прочие	95	95	122	122
Итого	7 048	7 048	7 915	7 915

10. Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Баланса)

Расшифровка статьи приведена ниже (Таблица 10.1):

Таблица 10.1

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025г	На 31.12.2024г	На 31.12.2023г
1. Касса	6	38	132
2. Расчетные счета	332 648	489 223	50 802
3. Денежные эквиваленты	570 920	669 859	351 042
Итого	903 574	1 159 120	401 976
Взаимоувязано с показателями Отчета о движении денежных средств:			
Остаток на начало года (стр. 4450)	1 159 120	401 976	127 428
Остаток на конец года (стр. 4500)	903 574	1 159 120	401 976

11. Прочие оборотные активы (статья 1260 Баланса)

Расшифровка статьи приведена ниже (Таблица 11.1):

Таблица 11.1

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025г	На 31.12.2024г	На 31.12.2023г
Недостача от порчи ценностей	-	-	48
Не предъявленная к оплате начисленная выручка	382 860	1 436 213	917 949
Расходы будущих периодов	30 571	74	173
В том числе:			
- программное обеспечение, неисключительные права использования ПП	172	74	173
- дополнительные расходы по оформлению кредита	30 399	-	-
Итого	413 431	1 436 287	918 170

12. Капитал и резервы (статья 1300 Баланса)

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

Уставный капитал составляет 82 865 тыс. руб. и состоит из 552 435 обыкновенных акций номинальной стоимостью 150 рублей каждая.

Распределение акций по основным акционерам приведено ниже (Таблица 12.1):

Таблица 12.1

Акционеры	Обыкновенные акции	
	Количество, штук	Номинальная стоимость, тыс. руб.
1. Юридические лица, всего:	138 118	20 718
в том числе:		
Департамент государственного имущества и земельных отношений	138 118	20 718
2. Физические лица, всего	414 317	62 147
Итого	552 435	82 865

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

Выкуп собственных акций Обществом не производился.

Резервный капитал Общества за отчетный год не начислен.

Изменение статьи «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» произошло за счет полученной в отчетном году прибыли в сумме 296 854 тысячи рублей.

Структура капитала приведена ниже (Таблица 12.2):

Таблица 12.2

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.
1. Уставный капитал	82 865
2. Прибыль прошлых лет	1 413 112
3. Прибыль отчетного года	296 854
Итого капитал на 31.12.2025 г	1 792 831

13. Обязательства

13.1. Заемные средства (статьи 1410, 1510 Баланса)

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже (Таблица 13.1.1):

Таблица 13.1.1

Наименование займодавца / кредитора	Долгосрочные, тыс. руб.			Краткосрочные, тыс. руб.		
	На 31.12.25г	На 31.12.24г	На 31.12.23г	На 31.12.25г	На 31.12.24г	На 31.12.23г
1. Кредиты банков, всего:	1 251 881	926 609	1 003 252	0	401 962	159 478
в том числе:						
ПАО Сбербанк Договор № 180B00LDTMF от 27.07.2023	-	-	-	-	-	159 478
ПАО Сбербанк Договор № 180B00RRHMF от 21.12.2023	-	-	29 005	-	399 428	-
ПАО Сбербанк Договор № 180B00I1SMF от 15.05.2023	-	-	298 770	-	-	-
ПАО Сбербанк Договор № 180B00QZX от 20.12.2023	-	-	76 724	-	-	-
ПАО Сбербанк Договор № 180B00GFQMF от 21.04.2023	-	-	410 787	-	-	-
ПАО Сбербанк Договор № 180B00KQWMF от 18.07.2023	-	-	158 279	-	-	-
ПАО Сбербанк Договор № 180B00OGAMF от 26.10.2023	-	-	29 687	-	2 534	-
ПАО Сбербанк Договор № 180B00TV3MF от 07.03.2024	-	773 309	-	-	-	-
ПАО Сбербанк Договор № 180B00ZUW2LZMF от 01.08.2024	-	153 300	-	-	-	-
ПАО Сбербанк Договор № 180B00TV3MF от 07.03.2024	40	-	-	-	-	-
ПАО Сбербанк Договор № 180B015E22LZMF от 27.12.2024	688 917	-	-	-	-	-
ПАО Сбербанк Договор № 180B01FM9MF от 19.11.2025	123 182	-	-	-	-	-
ПАО Сбербанк Договор № 180B01AS90ФЖН2LZMF от 11.06.2025	439 742	-	-	-	-	-
6. Проценты по краткосрочным кредитам	-	-	-	84 869	3 325	539
7. Проценты по долгосрочным кредитам	4 853	21 615	7 504	-	-	-
Итого	1 256 734	948 224	1 010 756	84 869	405 287	160 017

В отчетном периоде Общество в рамках проектного финансирования затрат по строительству объектов жилой недвижимости: Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями по ул. Народная, 35, Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Петровско-Заводская, 30 в г.Чите заключило следующие договоры об открытии невозобновляемой кредитной линии: №№ 180B01AS9ОФЖН2LZMF от 11.06.2025г., 180B01FM9MF от 19.11.2025г.

Структура привлечения заемного капитала в отчетном году представлена ниже (Таблица 13.1.2):

Таблица .13.1.2

Наименование инструмента	Сумма, тыс. руб.	Доля в итоге, %
1. Кредиты банков	1 251 881	100,00%
Итого	1 251 881	100,00%

Кредитные договоры, заключенные Обществом на конец отчетного года, приведены ниже (Таблица 13.1.3):

Таблица 13.1.3

Наименовани е кредитора	Предмет договора	Реквизиты договора	% годовых	Дата заключения	Дата погашения	Сумма договора залога, тыс. руб.
ПАО Сбербанк	Договор о предоставлении невозобновляемой кредитной линии	180B00TV3MF	Средневзвешенн ая процентная ставка по кредиту	07.03.2024	13.01.2026	1 964 405
ПАО Сбербанк	Договор о предоставлении невозобновляемой кредитной линии	180B015E22LZ MF		27.12.2024	31.03.2029	1 560 801
ПАО Сбербанк	Договор о предоставлении невозобновляемой кредитной линии	180B01AS9ОФ ЖН2LZMF		11.06.2025	31.03.2028	1 427 706
ПАО Сбербанк	Договор о предоставлении невозобновляемой кредитной линии	180B01FM9MF		19.11.2025	30.06.2029	2 118 557
Итого						7 071 469

График погашения действующих кредитов и займов по состоянию на конец отчетного года приведен ниже (Таблица 13.1.4):

Таблица 13.1.4

Период	Сумма к погашению, тыс. руб.
13.01.2026	40
31.03.2028	3 559 437
20.06.2028	154 484
30.06.2028	125 817
20.09.2028	173 795
30.09.2028	125 817
20.12.2028	193 105
31.12.2028	141 544
20.03.2029	193 105
31.03.2029	47 181
30.06.2029	96 552
Итого	4 810 877

Затраты Общества, связанные с получением и использованием займов и кредитов, в отчетном году отнесены в состав прочих расходов.

13.2. Отложенные налоговые обязательства (статья 1420 Баланса)

Движение отложенных налоговых обязательств (далее – ОНО) в отчетном году приведено ниже (Таблица 13.2)

Таблица 13.2

Наименование показателя	Значение показателя		
	на 31.12.2025г	на 31.12.2024г	на 31.12.2023г
Остаток ОНО на начало отчетного периода	40 228	21 580	19 261
Создано ОНО в отчетном периоде	9 688	15 043	5 946

В том числе:			
- Внеоборотные активы	6 466	3 260	1 728
- Готовая продукция	260	107	-
- Доходные вложения в материальные ценности	355	190	424
- Материалы	101	220	117
- Незавершенное производство	689	264	167
- Основные средства	1 716	7 217	2 300
- Кредиторская задолженность	68	1 029	809
- Доходы будущих периодов	-	2 014	334
-Прочие расходы	33	742	67
<i>Создано ОНО в связи с изменением ставки налога на прибыль и пересчетом ОНО по ставке 25%</i>	-	8 046	-
В том числе:			
- Внеоборотные активы	-	969	-
- Готовая продукция	-	29	-
- Доходные вложения в материальные ценности	-	1 239	-
- Материалы	-	56	-
- Незавершенное производство	-	74	-
- Основные средства	-	3 849	-
- Кредиторская задолженность	-	1 022	-
- Доходы будущих периодов	-	587	-
-Прочие расходы	-	221	-
<i>Погашено ОНО в отчетном периоде</i>	15 804	4 441	3 627
В том числе:			
- Внеоборотные активы	4 275	1 535	1 106
- Готовая продукция	103	-	2
- Доходные вложения в материальные ценности	1 018	833	1 159
-Доходы будущих периодов	1 169	-	-
- Материалы	244	122	98

- Незавершенное производство	351	135	-
- Основные средства	5 442	1 064	762
- Расходы будущих периодов	-	-	9
- Кредиторская задолженность	2 312	741	486
-Недостачи и потери от порчи ценностей	-	6	-
- Оценочные обязательства и резервы	2	5	-
-Прочие расходы	888	-	5
Остаток ОНО на конец отчетного периода	34 112	40 228	21 580

13.3. Прочие долгосрочные обязательства (статья 1450 Баланса)

Состав прочих долгосрочных обязательств приведен ниже (Таблица 13.3):

Таблица 13.3.

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
1.Расчеты с поставщиками и подрядчиками	64 962	17 565	12 965
2. Расчеты по аренде	7 580	18 452	21 407
3.Отложенный НДС налогового агента	3 998	2 415	2 575
Итого	76 540	38 432	36 947

13.4. Кредиторская задолженность (статья 1450, 1520 Баланса)

Информация по движению кредиторской задолженности за 2024 - 2025 годы приведена в Таблице 13.4.1

Наличие и движение кредиторской задолженности

Таблица 13.4.1

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода
			Поступление		Выбыло		Перевод из долго- в краткосрочную задолженность	
			В результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	Причитающиеся проценты штрафы и иные начисления	Погашение	Списание на финансовый результат		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	2024 г.	36 947	8 121	-	(1 339)	-	(5 297)	38 432
	2025 г.	38 432	53 328	-	(13 329)	-	(1 891)	76 540
расчеты с поставщиками и подрядчиками	2024 г.	12 965	6 929	-	(882)	-	(1 447)	17 565
	2025 г.	17 565	51 250	-	(2 787)	-	(1 066)	64 962
расчеты по НДС при исполнении обязанности налогового агента	2024 г.	2 575	306	-	(177)	-	(289)	2 415
	2025 г.	2 415	1 794	-	-	-	(211)	3 998
расчеты по аренде	2024 г.	21 407	886	-	(280)	-	(3 561)	18 452
	2025 г.	18 452	284	-	(10 542)	-	(614)	7 580
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	2024 г.	570 417	4 966 739	-	(3 879 429)	-	5 297	1 663 024
	2025 г.	1 663 024	4 022 417	-	(4 768 618)	-	1 891	918 714
в том числе:								
расчеты с поставщиками и подрядчиками 60.01., 60.31	2024 г.	211 770	2 255 833	-	(2 155 976)	-	1 447	313 074
	2025 г.	313 074	2 084 353	-	(2 292 032)	-	1 066	106 461
расчеты по налогам и сборам 68	2024 г.	102 316	172 132	-	(24 659)	-	-	249 789
	2025 г.	249 789	13 264	-	(72 278)	-	-	190 775
расчеты с внебюджетными фондами 69	2024 г.	6 586	69 664	-	(68 079)	-	-	8 171
	2025 г.	8 171	73 111	-	(72 820)	-	-	8 462

расчеты по оплате труда 70	2024 г.	6 019	501 244	-	(499 035)	-	-	8 228
	2025 г.	8 228	463 344	-	(463 420)	-	-	8 152
расчеты по НДС при исполнении обязанности налогового агента 76НА	2024 г.	9 894	25 021	-	(8 625)	-	289	26 579
	2025 г.	26 579	-	-	(26 579)	-	211	211
авансы полученные 62.02	2024 г.	77 117	1 464 019	-	(727 485)	-	-	813 651
	2025 г.	813 651	999 857	-	(1 274 910)	-	-	538 598
депонированные суммы 76.04	2024 г.	33	-	-	(33)	-	-	-
	2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по аренде 76.07	2024 г.	2 902	-	-	(2 881)	-	3 561	3 582
	2025 г.	3 582	30	-	(3 204)	-	614	1 022
расчеты с прочими кредиторами 76.05, 76.09, 76.41, 76н	2024 г.	153 780	478 826	-	(392 656)	-	-	239 950
	2025 г.	239 950	388 458	-	(563 375)	-	-	65 033
Итого	2024 г.	607 364	4 974 860	-	(3 880 768)	-	-	1 701 456
	2025 г.	1 701 456	4 075 745	-	(4 781 947)	-	-	995 254

Сумма кредиторской задолженности за 2025 год снизилась на 706 202 тысяч рублей, причем долгосрочная увеличилась - на 38 108 тысяч рублей, и краткосрочная снизилась – на 744 310 тысяч рублей.

Расшифровка задолженности по налогам и сборам приведена ниже (Таблица 13.4.2):

Таблица 13.4.2

Наименование статей задолженности	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025 г	На 31.12.2024 г	На 31.12.2023 г
1. Расчеты по НДС	150 884	193 724	55 952
2. Расчеты по НДС налогового агента	15 116	1 904	26 455
3. Расчеты по налогу на прибыль	23 640	52 995	18 768
4. Расчеты по налогу на имущество	570	525	588
5. Расчеты по транспортному налогу	507	500	546
6. Расчеты по земельному налогу	57	140	6
7. Водный налог	1	1	1
Итого	190 775	249 789	102 316

Задолженность в бюджет на конец года только по текущим платежам, погашена по срокам в 1 квартале 2026 года.

По состоянию на 31.12.2025г. у Общества отсутствуют просроченные обязательства.

14 Оценочные обязательства (статья 1540 Баланса)

Расшифровка признанных Обществом в отчетном году оценочных обязательств по источникам начисления, а также сумма гашения и восстановления неиспользованных остатков, сумма обязательств на конец года приведена в Таблице 14.1):

Таблица 14.1:

Наименование оценочного обязательства	Сумма, тыс. руб.		
	2025 г	2024 г	2023 г
Оценочные обязательства на начало периода – всего:	27 144	22 064	12 059
Краткосрочные оценочные обязательства сформированные в отчетном периоде в том числе:			
Резерв затрат на доведение объекта до состояния, пригодного к эксплуатации	10 532	778	9 858
Оценочные обязательства по отпускам	53 406	65 081	36 681
Итого начислены краткосрочные оценочные обязательства	63938	65 859	46 539
Погашены /восстановлены оценочные обязательства	65 034	60 779	36 534
Итого краткосрочные оценочные обязательства	26 048	27 144	22 064
Всего оценочные обязательства на конец периода	26 048	27 144	22 064

15. Обеспечения обязательств и платежей

Информация о полученных и выданных Обществом обязательствах за 2023-2025 годы представлена в таблице 15.1

Таблица 15.1

Наименование показателя	На 31.12.2025г	На 31.12.2024г	На 31.12.2023г
Полученные - всего	730 528	1 621 701	1 799 516
в том числе:			
Залог по договору	10 919	10 919	10 919
Денежные средства на счетах эскроу, предназначенные для передачи застройщику (бенефициару)	719 609	1 610 782	1 788 597
Выданные - всего	7 071 469	4 475 513	3 029 246
в том числе:			
залог по договору	7 071 469	4 475 513	3 029 246

Полученные и выданные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены ниже (Таблица 15.2)

Таблица 15.2

Кем/кому выдано обеспечение		Вид обязательства	Срок действия	Сумма обеспечения, тыс. руб.	Вид переданного имущества
Контрагент	Договор				
Физические лица	Договоры купли-продажи квартир и нежилых помещений	залог	-	10919	Залог принадлежащего на праве собственности недвижимого имущества
Участники долевого строительства	Договор долевого участия	Обеспечение обязательства	-	730 528	Обеспечение будущего платежа
Итого				10919	
ПАО Сбербанк	Д301_180В 015Е22LZ MF от 28.02.2025	права	31.03.2029	1 533 656	Залог имущества принадлежащее Залогодателю / возникшее в будущем у Залогодателя

					(имущественны е права)
ПАО Сбербанк	Д301_180В 01FM9MF от 19.11.2025	права	30.06.2029	2 100 193	Залог имущества принадлежащее Залогодателю / возникшее в будущем у Залогодателя (имущественны е права)
ПАО Сбербанк	ДИ01_180 В01FM9MF от 19.11.2025	права	30.06.2029	18 364	Залог права аренды недвижимого имущества (земельный участок)
ПАО Сбербанк	ДИ01_180 В015Е22LZ MF от 28.02.2025	недвижи мость	31.03.2029	27 145	Залог принадлежащег о на праве собственности недвижимого имущества
ПАО Сбербанк	Д301_180В 01AS9ОФ ЖН2LZMF от 11.06.2025	права	31.03.2028	1 406 035	Залог имущества принадлежащее Залогодателю / возникшее в будущем у Залогодателя (имущественны е права)
ПАО Сбербанк	ДИ01_180 В01AS9ОФ ЖН2LZMF от 11.06.2025	недвижи мость	31.03.2028	21 671	Залог принадлежащег о на праве собственности недвижимого имущества
ПАО Сбербанк	ДЗИП- 180В00TV3 MF от 07.03.2024	права	14.01.2026	1 921 154	Залог имущества принадлежащее Залогодателю / возникшее в будущем у Залогодателя (имущественны е права)

ПАО Сбербанк	ДИ01- 180B00TV3 MF от 07.03.2024	недвижи мость	14.01.2026	43 251	Залог принадлежащег о на праве собственности недвижимого имущества
Итого				7 071 469	

Согласно заключенным договорам залога и ипотеки, Общество имеет право пользования, распоряжения предметом залога, в том числе для ведения обычных видов деятельности.

16. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

16.1. Доходы от обычных видов деятельности (статья 2110 Отчета)

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) с учетом уровня существенности приведена ниже (Таблица 16.1):

Таблица 16.1

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб..	За предыдущий год, тыс.
1. Выручка от продажи СМР	1 624 643	2 301 919
2. Выручка от продажи готовой продукции	167 741	150 703
3. Выручка от оказания услуг	329 970	240 214
4. Выручка от аренды ОС	7 841	6 874
5. Выручка от оказания услуг автотранспорта, строительных машин и механизмов	3 253	2 671
Итого	2 133 448	2 702 381

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

16.2 Расходы по обычным видам деятельности (статья 2120 Отчета)

Себестоимость продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ с учетом уровня существенности приведена ниже (Таблица 16.2.1):

Таблица 16.2.1

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб..	За предыдущий год, тыс.
1. Себестоимость продажи СМР	1 323 976	1 837 683
2. Себестоимость продажи готовой продукции	133 205	97 337
3. Себестоимость услуг	44 943	26 654
4. Себестоимость аренды ОС	2 203	551
5. Себестоимость от оказания услуг автотранспорта, строительных машин и механизмов	2 500	2 233
Итого	1 506 827	1 964 458

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов приведены ниже (Таблица 16.2.2):

Таблица 16.2.2

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс.
1. Материалы	1 138 404	997 930
2. Затраты на оплату труда	463 344	435 562
3. Отчисления на социальные нужды	64 722	56 851
4. Амортизация	31 990	18 239
5. Прочие расходы	246 233	510 123
Итого по элементам	1 944 693	2 018 705
Изменение остатков незавершенного производства, готовой продукции. Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+])	(332 086)	48 871
Итого	1 612 607	2 067 576

16.3. Финансовый результат (статья 2100 Отчета)

Валовая прибыль от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ представлен в таблице 16.3.1

Таблица 16.3.1

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб..	За предыдущий год, тыс.
1. Прибыль от продажи покупных товаров	-	-
2. Прибыль от продажи СМР	300 667	464 236
3. Прибыль от продажи готовой продукции	34 536	53 366
4. Прибыль от оказания услуг	285 027	213 560
5. Прибыль от аренды ОС	5 638	6 323
6. Прибыль от оказания услуг автотранспорта, строительных машин и механизмов	753	438
Итого	626 621	737 923

Финансовый результат по договорам строительного подряда

В отчетном периоде Обществом исполнялось 8 договоров строительного подряда и строительство 8 объектов многоквартирных домов, строящихся с привлечением средств дольщиков на счета эскроу. Строительство ММЖД велось собственными силами организации, выступающей одновременно застройщиком и подрядчиком. Завершён весь комплекс работ по строительству многоквартирных жилых домов и автостоянок по адресу: Жилой комплекс с нежилыми помещениями по ул. Чайковского в г.Чите (Чайковского, 43), ММЖД по адресу: г. Чита, ул. Токмакова, 35, ММЖД по ул. Токмакова, 48 в г.Чита.

Из общего количества договоров, исполнявшихся в отчетном периоде, по 8 объектам собственного строительства выручка признавалась способом «по мере готовности».

Из общей суммы, признанной в отчетном периоде выручки (без НДС) по объектам собственного строительства в размере 1 624 643 тысяч рублей способом «по мере готовности» признано 1 596 981 тысяч рублей

Расшифровка информации о признанной в отчетном году выручке по договорам строительного подряда, приведена ниже (Таблица 16.3.2):

Объект строительства	Наименование и реквизиты договора	Контрагент	Сумма признанной выручки (без НДС) (тыс. руб)	Способы определения признанной в отчетном периоде выручки по договору
Долгосрочные договоры подряда				
Итого долгосрочные договоры	-		67 120	-
СМР. ММЖД с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой ул.Петровско-Заводская, 30	-	Инвесторы	19 997	по мере готовности
СМР. ММЖД с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой ул.Петровско-Заводская, 30 (АВТОСТОЯНКА)	-	Инвесторы	2 623	по мере готовности
СМР. ММЖД с нежилыми помещениями по ул. Народная в г. Чите (ММЖД Народная, 35)	-	Инвесторы	44 500	по мере готовности
Краткосрочные договоры подряда				
СМР. Жилой комплекс с нежилыми помещениями по ул. Чайковского в г.Чите (Чайковского, 43)	-	Инвесторы	1 020 534	по мере готовности
СМР. ММЖД с наземной автостоянкой по ул. Костюшко-Григоровича,55 в г. Чите	-	Инвесторы	194 332	по мере готовности
СМР. ММЖД по адресу: г. Чита, ул. Токмакова, 35	-	Инвесторы	209 059	по мере готовности
СМР. ММЖД по ул. Токмакова, 48 в г. Чита	-	Инвесторы	105 936	по мере готовности

Строительство тепловой сети Ду125 УТ-1 до ИТП для подключения многоквартирного многоэтажного жилого дома по ул. Костюшко – Григоровича, 55	Договор подряда № №ЧГ-1487-25/ПР от 28.10.2025 (Костюшко-Григоровича,55)	Публичное акционерное общество "Территориальная генерирующая компания №14" (ПАО "ТГК №14")	2 846	на основании акта приемки-сдачи выполненных работ
"Строительство комплекса зданий. г.Чита" по адресу: Забайкальский край, г.Чита, ул. Биологическая, 1	Государственный контракт № 34 от 31.05.2023г. ИГК 17535002024230000370 Аналитический код раздела 23019027	ФКУЗ "ЧИТИНСКАЯ ПЧС" РОСПОТРЕБНАДЗОРА	19 419	на основании акта приемки-сдачи выполненных работ
Генподрядные услуги	-	-	5 398	на основании акта приемки-сдачи выполненных работ
Итого краткосрочные договоры	-	-	1 557 523	-
Итого признано выручки при выполнении СМР по договорам подряда Из них:	-	-	1 624 643	-
- способом «по мере готовности»	-	-	1 596 981	-
- в общем порядке	-	-	27 663	-

16.4. Прочие доходы и расходы (статья 2340,2350 Отчета)

Сведения, связанные с реализацией основных средств, прочего имущества и курсовых разниц отражены свернуто.

Состав прочих доходов (стр.2340 Отчета) приведен ниже (Таблица 16.4.1):

Таблица 16.4.1

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Списание (восстановление) резервов	3 281	2 100
2. Доходы от реализации основных средств	3 075	1 027
3. Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	320	171
4. Курсовые разницы	5 370	1 606
5. Изменение стоимости предметов аренды	2 589	-
6. Прочие	6 049	5 215
7. Итого	20 684	10 119

Состав прочих расходов (стр.2350 Отчета) приведен ниже (Таблица 16.4.2):

Таблица 16.4.2

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Расходы, связанные с ликвидацией основных средств	636	665
2. Госпошлина	116	162
3. Налог на имущество	2 706	2 084
4. Услуги банка	8 907	6 348
5. Затраты по оформлению кредитов	3 074	155
6. Затраты на содержание законсервированных основных средств	-	216
7. Расходы, признанные по решению суда	431	28
8. Материальная помощь и поощрения	1 406	141
9. Убыток прошлых лет	1	-
10. Затраты по устранению недоделок в период гарантийного срока	7 000	8 745
11. Страхование	883	-
12. Резерв по сомнительным долгам	1 219	231
13. Прочие	34 625	26 070
Итого	61 004	44 845

16.5 Расходы по налогу на прибыль

Составляющие налога на прибыль в отчетном году приведены ниже (Таблица 16.5.1):

Таблица 16.5.1

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.	Ставка налога, %	Сумма налога, тыс. руб.	Составляющая налога на прибыль
1. Бухгалтерская прибыль (убыток)	407 004	25	101 751	Условный расход (доход) по налогу на прибыль
2. Налогооблагаемые временные разницы (п. 2.2 – п. 2.1)	24 465	25	6 116	Отложенные налоговые обязательства

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.	Ставка налога, %	Сумма налога, тыс. руб.	Составляющая налога на прибыль
в том числе:				
2.1. Возникли разницы	38 752	25	9 688	созданы отложенные налоговые обязательства
2.2. Погашены разницы	63 217	25	15 804	погашены отложенные налоговые обязательства
3. Вычитаемые временные разницы (п. 3.1 – п. 3.2)	34 353	25	8 588	Отложенный налоговый актив
в том числе:				
3.1. Возникли разницы	114 793	25	28 698	созданы отложенные налоговые активы
3.2. Погашены разницы	80 440	25	20 110	погашены отложенные налоговые активы
4. Отложенный налог на прибыль (п.3+п.2)	58 818	25	14 704	Отложенный налог на прибыль
5. Постоянный налоговый расход	33 594	25	8 399	Постоянный налоговый расход
6. Налоговая база по налоговой декларации (п.1+ п. 4 + п.5)	499 416	25	124 854	Текущий налог

Налогооблагаемые и вычитаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, постоянный налоговый расход приведены ниже (Таблица 16.5.2):

Таблица 16.5.2

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.
1. Постоянный налоговый расход, всего	8 399
в том числе:	
Амортизация ОС	2
Безвозмездная передача	37
Вознаграждение членам СД	3 250
Госпошлина	(281)
Договор дарения	37
Затраты по устранению недоделок	1 074
Материальная помощь	53
Премия за счет чистой прибыли	299
Прочие	2 971
Резервы по сомнительным долгам	305
Содержание базы Арахлей	327
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	(88)

Списание неликвидных материалов	89
Списание НДС	8
Штраф	316
2. Временные налогооблагаемые разницы, всего	6 116
в том числе:	
<i>Возникновение:</i>	9 688
Разница в сумме амортизации для целей бухгалтерского учета и целей обложения налогом на прибыль, амортизационной премии	2 071
Внеоборотные активы	6 466
Готовая продукция	260
Кредиторская задолженность	68
Материалы	101
Незавершенное производство	689
Прочие расходы	33
<i>Погашение:</i>	15 804
Разница в сумме амортизации для целей бухгалтерского учета и целей обложения налогом на прибыль	6 460
Внеоборотные активы	4 275
Готовая продукция	103
Доходы будущих периодов	1 169
Незавершенное производство	351
Материалы	244
Кредиторская задолженность	2 312
Оценочные обязательства и резервы	2
Прочие расходы	888
3. Временные вычитаемые разницы, всего:	8 588
в том числе:	
<i>Возникновение:</i>	28 698
Арендные обязательства	143
Внеоборотные активы	5 337
Материалы	429
Незавершенное производство	55
Разница в сумме амортизации для целей бухгалтерского учета и целей обложения налогом на прибыль	121
Прочие расходы	22 613
<i>Погашение:</i>	20 110
Разница в сумме амортизации для целей бухгалтерского учета и целей обложения налогом на прибыль	293
Арендные обязательства	5 766

Внеоборотные активы	4 934
Материалы	222
Оценочные обязательства и резервы	693
Расходы будущих периодов	1 967
Прочие расходы	6 235

16.6. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

Чистая прибыль Общества приведена в Отчете о финансовых результатах.

В отчетном году она составила 296 854 тысяч рублей (в предыдущем году получена чистая прибыль 474 355 тысяч рублей).

16.7. Прибыль на акцию

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного года, причитающейся акционерам – владельцам обыкновенных акций. Она рассчитывается как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, за вычетом акций, выкупленных у акционеров. В отчетном периоде получена прибыль 296 854 тысяч рублей. Базовая прибыль на акцию отчетного года составила 537,36 рублей.

Таблица 16.7

Наименование показателей	За отчетный год	За предыдущий год
1. Базовая прибыль за отчетный год, тыс. руб.	296 854	474 355
2. Средневзвешенное кол-во обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, акций	552 435	552 435
3. Базовая прибыль на акцию, руб./акции	537,36	858,66

17. Связанные стороны

В пояснениях Общество раскрывает наиболее существенную информацию по связанным сторонам.

17.1. Головное общество:

Общество контролируется Департаментом государственного имущества и земельных отношений, которому принадлежит 25 % обыкновенных акций Общества. Остальные 75 % обыкновенных акций размещены среди 121 акционера.

Список владельцев ценных бумаг, на счетах которых учитывается 25 и более % акций.

Акционеры (участники)	Учредители владельца и % владения акциями (долями)	Адрес регистрации
Забайкальский край в лице Департамента государственного имущества и земельных отношений	25,001674	672000, Забайкальский край, г. Чита, ул Амурская, 68

Филонич Александр Иванович	29,980360	г. Чита
Филонич Елена Ивановна	29,999004	г. Чита

Паспортные данные, адрес бенефициарных владельцев не приведены, так как не получено их согласие на распространение персональных данных.

17.2. Доходы от продажи продукции, услуг связанным сторонам

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Виды продаж	Метод определения цены по операциям	Отчетный год (без НДС), тыс. руб.	Предыдущий год (без НДС), тыс. руб.
ООО «РУС»	Зависимое общество	Реализация товаров, аренда им-ва, оказание услуг	Рыночная	1 872	1 885
ООО «Элит-Сервис»	Зависимое общество	Реализация товаров, аренда им-ва, оказание услуг	Рыночная	107	110
ООО «Хороший дом»	Зависимое общество	Реализация товаров	Рыночная	1	1
ООО «Сити-Сервис»	Зависимое общество	Аренда имущества, оказание услуг, реализация недвижимого имущества	Рыночная	248	10 667
ООО «Читалифтсервис»	Зависимое общество	Реализация товаров, аренда имущества	Рыночная	1 136	1 214
ООО «ДомСервис»	Зависимое общество	Аренда им-ва, Реализация недвижимого имущества	Рыночная	999	998

ИП Филонич А.А.	Связанная сторона	Аренда им-ва, оказание услуг, реализация ТМЦ	Рыночная	913	431
ООО «Агентство недвижимости «РУС»	Связанная сторона	Аренда, реализация ТМЦ	Рыночная	344	344
Итого				5 620	15 650

17.3. Расходы на закупки у связанных сторон:

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Виды закупок	Метод определения цены по операциям	Отчетный (без НДС), тыс. руб.	Пред. год (без НДС), тыс. руб.
ООО «Агентство недвижимости «РУС»	Связанная сторона	Посреднические услуги	Рыночная	25 315	20 440
ООО «ДомСервис»	Зависимое общество	Услуги	Рыночная	3 141	3 174
ООО «РУС»	Зависимое общество	Готовая продукция, услуги	Рыночная	50 400	31 449
ООО «Элит-Сервис»	Зависимое общество	Услуги	Рыночная	-	-
ООО «Сити Сервис»	Зависимое общество	Услуги	Рыночная	588	333
ООО «Читалифтсервис»	Зависимое общество	Услуги	Рыночная	31 431	30 541
ООО «Хороший дом»	Зависимое общество	Услуги	Рыночная	791	340
ИП Филонич А.А.	Связанная сторона	Услуги, работы, аренда	Рыночная	52 718	43 617
ИП Филонич Е.И.	Связанная сторона	Аренда	Рыночная	1 200	1 200
Итого				165 584	131 094

17.4. Состояние расчетов со связанными сторонами

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Вид продукции, услуг, по которым возникла задолженность	Отчетный тыс. руб.	Предыдущий год тыс. руб.
1. Дебиторская задолженность:				
ООО «ПАТиМ»	Дочернее общество	Услуги, СМР	222	376
ООО «РУС»	Зависимое общество	Реализация материалов, аренда, услуги	-	3 963
ООО «Элит-Сервис»	Зависимое общество	Услуги	715	585
ООО «Сити-Сервис»	Зависимое общество	Реализация недвижимого имущества	4 636	8 929
ООО «Читалифтсервис»	Зависимое общество	Реализация материалов, услуги	-	195
ИП Филонич А. А.	Связанная сторона	Реализация материалов	101	-
Итого			5 674	14 48
2. Кредиторская задолженность:				
ООО «ПАТиМ»	Дочернее общество	Услуги, СМР	-	153
ООО «РУС»	Зависимое общество	Поставка ТМЦ, аренда, услуги	4 986	507
ООО «Агентство недвижимости «РУС»	Связанная сторона	Посреднические услуги	12 342	9 281
ООО «ДомСервис»	Зависимое общество	Услуги	2 574	4 076
ООО «СитиСервис»	Зависимое общество	Услуги	-	-
ООО «Читалифтсервис»	Зависимое общество	Услуги, СМР	22 903	6 722
ИП Филонич А.А.	Связанная сторона	Услуги, СМР	-	156
ИП Филонич Е.И.	Связанная сторона	Аренда	300	-
ООО «Хороший дом»	Зависимое общество	Услуги	472	292
Итого			43 577	21 187

18. Вознаграждения директорам

Список членов Совета директоров приведен в разделе 1 «Общие сведения» настоящих пояснений.

В отчетном году Обществом на основании Решения ежегодного собрания акционеров от 28.06.2025 г. выплачено членам Совета директоров вознаграждение за 2024г. в сумме 13 000 тыс. руб.

19. Прекращаемая деятельность

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

20. Условные факты хозяйственной деятельности

1. Условия ведения хозяйственной деятельности Общества:

За прошлый год экономическая ситуация в стране и Забайкальском крае оставалась напряженной. Перспективы экономической стабильности во многом зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством РФ и Забайкальского края, а также развития правовой и политической систем. Оценить в суммовом выражении влияние этих перспектив на деятельность Общества в настоящее время не представляется возможным.

2. 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. В тоже время, существует достаточно высокая вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена государственными 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.

3. Судебные разбирательства:

Обществом ведутся или закончены в отчетном 2025 году следующие судебные разбирательства:

№ п/п	Истец	Ответчик	Стадия дела	Суть исковых претензий и величина исковых требований, рублей
1.	АО СЗ «РУС»	Капитонова А.Ю.	Подано заявление о вынесении судебного приказа о взыскании убытков	Сумма основного долга: 270 499,43 рубля, размер неустойки на 13.11.2025 года - 56 874,00 рубля

2.	АО “Федеральная грузовая компания”	АО СЗ “РУС”	Определение Арбитражного суда Забайкальского края от 12.11.2025 г. об отложении предварительного судебного заседания на 18.12.2025г. (дело № А78-6084/2025) Дело прекращено в связи с отказом истца от требований.	О взыскании штрафа в размере 369 000 рублей, суммы понесенных расходов по уплате государственной пошлины в размере 23 450 руб.
3.	Общество с ограниченной ответственностью “Престиж Строй”	АО СЗ “РУС”	Дело рассматривается в суде первой инстанции. (Дело № А78-974/2024)	О взыскании суммы задолженности по договору подряда № 19/37-20/7 от 28.02.2020 г. в размере 10 107 541 руб., процентов за просрочку оплаты за период с 30.12.2020 г. по 29.12.2023 года в размере 2 521 927,58 руб. и, начиная с 30.12.2023 г. по день фактического исполнения обязательств, по правилам ст. 395 ГК РФ.
4.	Турушева Наталья Викторовна	АО СЗ «РУС»	Дело приостановлено, назначена судебно-строительная экспертиза. (Дело №2-6485/2024)	О защите прав потребителей: проведении судебной строительно-технической экспертизы, обязанности устранить строительные недостатки, взыскании компенсации морального вреда - 500 000 руб. и штрафа за отказ в удовлетворении требований потребителя в добровольном порядке 50% от присужденной потребителю суммы.
5.	Поляков А.В.	АО СЗ “РУС”	Истцом подана апелляционная жалоба на решение суда первой инстанции	Компенсация морального вреда за производственные травмы в размере 7 500 000 рублей. Требования удовлетворены частично в размере 500 000 рублей.
6.	Печеревина Светлана Владимировна	АО СЗ “РУС”	Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Забайкальского краевого суда от 21.07.2025 г. (Дело № 33-1785/2025)	О взыскании стоимости восстановительного ремонта 147 562,16 руб., убытков в размере 86 000 рублей, компенсации морального вреда в размере 30 000 руб, на проведение экспертиз в размере 25 000 руб, штраф в размере 131 781,08 руб. Решение Центрального районного суда от 03.04.2025 года: отменить в части взыскания убытков в размере 86 000руб, штрафа в размере 131 781,08 руб, принять в указанной части новое решение об отказе во взыскании убытков и штрафа в полном объеме. Взыскать расходы на оплату услуг

				представителя в размере 18 954 руб., на проведение независимых экспертиз 15 795 руб., компенсации морального вреда в размере 30 000 руб, стоимости восстановительного ремонта 147 562,16 руб., взыскать в бюджет государственную пошлину в размере 8 427 руб.
7.	Печеревина Светлана Владимировна	АО СЗ «РУС»	Определение Центрального районного суда г. Читы от 09.10.2025 г. о взыскании судебных расходов. Дело № 2-1787/2025 Заявление о взыскании судебных расходов на оплату услуг юриста в размере 15 000 руб.	Определение Центрального районного суда г. Читы от 09.10.2025 г. заявление удовлетворено частично в размере 7 000 руб.
8.	Кибирева А.А.	АО СЗ «РУС»	Суд первой инстанции	О взыскании материального ущерба в размере 1 458 119,40 руб, компенсации морального вреда в размере 500 000 руб, причиненного ДТП.
9.	Безотечество М.Ю. и Т.А.	АО СЗ «РУС»	Суд первой инстанции	О расторжении договора участия в долевом строительстве, взыскании стоимости квартиры в размере 11 118 000 руб., компенсации затрат на произведенный ремонт в размере 1 635 000 рублей.
10.	Соломина Анастасия Вячеславовна Соломин Константин Евгеньевич	АО СЗ «РУС»	Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Забайкальского краевого суда от 04.12.2025г.	О взыскании 51 000 руб. в счет соразмерного уменьшения цены договора в связи с уменьшением общей проектной площади квартиры, неустойки за просрочку выполнения требований в размере 1% от цены товара за каждый день просрочки 87 210 руб.(с 28.12.24 - 16.06.25 и с 17.06.25 по день фактического исполнения обязательства, штраф 50% от суммы присужденной судом, 50 000 руб. компенсация морального вреда.

4. Страхование:

Обществом застрахованы в значительном, но не полном объеме основные производственные средства. Кроме того, Общество осуществляет страхование гражданской ответственности владельца опасных производственных объектов.

При финансировании проектов строительства многоквартирных домов в рамках Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ Обществом осуществляется страхование строительно-монтажных рисков и ответственности при проведении строительно-монтажных работ на объектах.

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

21. События после отчетной даты

1. Дивиденды:

Руководство Общества предложило Совету директоров рекомендовать Общему собранию акционеров не выплачивать дивиденды за 2025 год, направить их на развитие предприятия и благотворительность.

2. Осуществленные после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений:

Крупных сделок, связанных с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений, у Общества после отчетной даты не ожидается.

3. Увольнение персонала:

В рамках программы оптимизации численности персонала, в период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности уволено 6 сотрудников. Уволенным работникам выплачены компенсации на сумму 118 тысяч рублей.

4. Обострение внешнеполитической ситуации:

К событиям после отчетной даты Общество относит обострение внешнеполитической ситуации. Наблюдается повышенная волатильность на финансовых и товарных рынках. Невозможно определить, как долго сохранится повышенная волатильность и на каком уровне в конечном итоге стабилизируются курсы валют. Ряд стран ввел пакет санкций, которые могут оказать негативное влияние на экономику страны в целом. Руководство не может с какой-либо степенью уверенности предсказать влияние всей этой неопределенности на будущую деятельность Общества.

Руководство оценивает возможное влияние последствий данного факта и предпринимает действия по минимизации негативного влияния данного факта на деятельность Общества.

Генеральный директор
«30» марта 2026 г.

/Филонич С.А./