

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«СПЕЦИЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОШЕЛЕВ ПРОЕКТ»**

ОГРН 1106312009253, ИНН 6312102986, КПП 400001001
Адрес: 248039, Калужская область, г.о. город Калуга, г Калуга, ул Братьев
Луканиных, д. 23, помещ. 1

**Пояснения
к бухгалтерской (финансовой) отчётности
за 2025 год**

г. Калуга

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

Организация:	АО «Специализированный Застройщик «Кошелев Проект»
Идентификационный номер налогоплательщика	6312102986
Форма собственности:	Частная
Отчетная дата (число, месяц, год)	31.12.2025
Единицы измерения:	тыс. руб.

Данные Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой отчетности) АО «СЗ «Кошелев Проект» за 2025 год, подготовленной в соответствии с соответствием с федеральными стандартами Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели отражены в круглых скобках.

I. Общие сведения

1. Информация об обществе

Акционерное общество «Специализированный Застройщик «Кошелев Проект» (далее – АО «СЗ «Кошелев Проект» или Общество), учреждено «01» декабря 2010 года.

Общество является юридическим лицом, действующим на основании устава и законодательства Российской Федерации.

АО «СЗ «Кошелев Проект» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц Инспекцией ФНС России по Кировскому району г. Самары «01» декабря 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1106312009253.

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 63 № 005444055.

Общество зарегистрировано по адресу: 248039, Калужская область, г.о. город Калуга, г. Калуга, ул. Братьев Луканиных, д. 23, помещ. 1

Основными видами деятельности в 2025 году являлись:

- строительство жилых и нежилых зданий;
Все необходимые лицензии, допуски и разрешительные документы оформлены надлежащим образом.

Среднесписочная численность работников АО «СЗ «Кошелев Проект» за 2025 год составила 74,3 человек.

У Общества открыты следующие Обособленные подразделения:

- Обособленное подразделение г. Сергиев Посад
- Обособленное подразделение г. Москва (Несвижский)
- Обособленное подразделение г. Самара, ул. Мирная, 162

Общество владеет 86% акций АО «СЗ «Кошелев Проект Самара»

Единственным участником Общества является Дедова Татьяна Вениаминовна

Органами управления Общества являются:

- общее собрание участников;
- Генеральный директор.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества – Генеральным директором Кузьмичевым Олегом Ивановичем

Генеральный директор назначен решением единственного акционера № б/н от «09» июля 2025 года на срок 5 лет.

Главный бухгалтер Общества: Скидан Наталья Петровна приказ №10 от 05.05.2025 г.

2. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований. Сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику. Ожидаются введение дополнительных санкций и ограничение деловой активности организаций, осуществляющих свою деятельность в регионе, а также последствия для экономики в целом, полный спектр и возможный эффект которых не представляется возможным оценить.

Финансовые рынки характеризуются отсутствием стабильности, частыми и существенными изменениями цен.

Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества. Однако будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (правовым, страновым и региональным, финансовым, репутационным и др.). В Пояснениях бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раскрыта необходимая информация.

II. Учетная политика

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 г. № 106н. Как внутренний локальный нормативный акт утверждена Генеральным директором Общества в виде документа: "Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета.

В соответствии с ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот» организация ведет документооборот и оформляет первичные документы на русском языке. Валюта документов – рубль. Документ на иностранном языке до принятия его к учету должен быть переведен на русский язык, построчно. Срок хранения бухгалтерских документов составляет 5 лет.

1. Основа составления отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона "О бухгалтерском учете" от 06.12.2011 № 402-ФЗ и Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 04.10.2023 № 157н.

Оценка активов и обязательств производится по фактическим затратам, за исключением основных средств и нематериальных активов, отраженных по остаточной стоимости, финансовых вложений.

Показатели отдельных активов, обязательств, доходов и расходов приводятся в бухгалтерской (финансовой) отчетности обособленно в случае их существенности. Показатель считается существенным, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения, принимаемые заинтересованными пользователями, на основании отчетной информации.

2. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте.

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета в рубли, выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте или рублях, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы или доходы.

3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

4. Основные средства

Организация принимая к учету актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, относит его к объектам основных средств с учетом стоимостного критерия. Объект принимается в состав основных средств, если его стоимость больше 100 тыс.руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет на основании п.5 ФСБУ 6/2020.

По всем объектам основных средств, за исключением основных средств, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется в соответствии с п.35 ФСБУ 6/2020:

- линейным способом;

Амортизация объекта ОС начинается с даты принятия объекта ОС к учету, прекращается с момента списания объекта ОС с учета. На основании п.33 ФСБУ 6/2020 начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета. Годовая амортизация распределяется равномерно в течение года, а в последнем году срока полезного использования – равномерно в течение остатка этого срока.

На основании п.40 ФСБУ 6/2020 объекты ОС, выведенные из эксплуатации, по которым принято решение о ликвидации (демонтаже), списываются с бухгалтерского учета. Остаточная стоимость таких ОС относится на прочие расходы организации. До момента фактической ликвидации (демонтажа) данное имущество в целях обеспечения его сохранности учитывается за балансом.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

В бухгалтерском балансе основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Определение срока полезного использования объекта основных средств производится на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1 "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы".

Срок полезного использования в пределах сроков, установленных в Классификаторе для соответствующей амортизационной группы, устанавливается комиссией по вводу объектов в эксплуатацию при приеме объектов в состав основных средств на основании:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;
- нормативно-правовых и других документов использования этого объекта.

Доходы и расходы от выбытия основных средств отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов соответственно.

В составе незавершенного строительства отражаются объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию, оборудование, требующее монтажа, а также иные вложения во внеоборотные активы, подлежащие в будущем принятию в состав основных средств, нематериальных активов и доходных вложений в материальные ценности.

Инвестиционная недвижимость, при ее наличии, отражается на счете 03.

Неотделимые улучшения в арендованные основные средства, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом и, соответствующие условиям, установленным п.4 ФСБУ 6/2020, учитываются в качестве ОС, либо увеличивают фактическую стоимость этого права пользования по аналогии с учетом реконструкции, модернизации ОС в соответствии с п.7 ФСБУ 6/2020.

5. Финансовые вложения

Единицей учета финансовых вложений является: по вкладам в уставный капитал – доля; по займам, депозитным вкладам – договор.

Краткосрочные банковские депозиты, размещенные по соглашению о неснижаемом остатке на счетах, финансовыми вложениями не считаются и отражаются в бухгалтерской отчетности по статье "Денежные средства".

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

6. Запасы

В соответствии с п. 3 ФСБУ 5/2019 "Запасы" запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев. В соответствии с п. 9 ФСБУ 5/2019 "Запасы" запасы

принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, исчисленной исходя из суммы фактических затрат на приобретение/изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

При отпуске запасов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости.

С 1 января 2021 г. в связи с вступлением в силу ФСБУ 5/2019 "Запасы" не относятся к запасам активы, чья стоимость незначительна для отражения в бухгалтерской отчетности (незначительные активы). Затраты на приобретение, создание и улучшение таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. В целях обеспечения контроля сохранности указанных активов при передаче в производство (эксплуатацию) организован контроль за их движением.

К незначительным активам организации относятся следующие группы запасов, не зависимо от их стоимости:

- специальные средства производства: специальный инструмент, специальные приспособления, специальное оборудование, специальная одежда;
- хозяйственный инвентарь и приспособления;
- оргтехника, расходные материалы к ней,
- мебель.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, признаются незначительными активами. К ним относятся:

- офисные канцтовары и принадлежности;
- почтовые товары: конверты, бандероли, марки и др.;
- вода и материалы для обеспечения нормальных условий труда;
- материалы для хозяйственных нужд, поддержанию порядка.

Незавершенное производство

Незавершенное производство оценено по фактической производственной себестоимости без учета управленческих (общехозяйственных) расходов, а также без учета затрат, возникших в связи с ненадлежащей организацией производственного процесса и иных затрат, не включаемых в стоимость незавершенного производства.

Готовая продукция

Готовой продукцией признается продукция, технологическая обработка которой завершена, принята и сертифицирована ОТК в качестве конкретного вида продукции с определением необходимых технических свойств и особенностей. Готовая продукция оценена по фактической себестоимости без учета управленческих (общехозяйственных) расходов, а также без учета затрат, возникших в связи с ненадлежащей организацией производственного процесса и иных затрат, не включаемых в стоимость готовой продукции.

Резерв под снижение стоимости запасов не создавался.

Представление информации о наличии и движении запасов

Информация о наличии и движении материально-производственных запасов в разрезе групп, видов приведена в разделе 4 "Запасы" (подраздел 4.1 "Наличие и движение запасов") пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Показатели по графе "Поступления и затраты" включают затраты Общества по приобретению запасов у поставщиков и подрядчиков, а также затраты на изготовление запасов в своем производстве, произведенные в отчетном периоде.

Показатели по графе "Выбыло" включают стоимость запасов, которые выбыли в результате их использования на производство и продажу готовой продукции, выполнение

работ, оказание услуг, продажи, списания или иного выбытия, а также соответствующую им величину списания ранее сформированного резерва под обесценение запасов.

Показатели по графе "Оборот запасов между их группами (видами)" включают изменение отдельных групп (видов) запасов в результате перехода из одного вида запасов в другой, например, стоимость материалов, переданных в основное производство, отражается как уменьшение по строке "Сырье и материалы и другие аналогичные ценности" и увеличение по строке "Затраты в незавершенном производстве".

Показатели по строке "Прочие запасы и затраты" включают затраты Общества по принятым работам у подрядчиков по строительству объектов, но не предъявленные заказчику строительства в отчетном периоде.

Указанные показатели включаются в расчет остатков по соответствующим группам (видам) запасов на конец отчетного периода. При этом в графе "Выбыло" отражается стоимость выбывших запасов по всем основаниям их выбытия, кроме перевода запасов из одной их группы (вида) в другую.

7. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (незавершенное производство, расходы на подготовку и освоение производства, разовые платежи за лицензии на использование программного обеспечения, другие виды расходов), отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются на расходы по обычным видам деятельности либо прочие расходы в зависимости от их назначения.

Если расходы будущих периодов представляют собой расходы, оставшийся срок полезного использования которых на 31 декабря менее года, они отражаются в составе оборотных активов.

8. Дебиторская и кредиторская задолженность

В составе дебиторской задолженности отражаются задолженность покупателей и заказчиков, авансовые платежи, связанные с выплатами в счет предстоящих поставок товаров и услуг, задолженность бюджета и государственных внебюджетных фондов.

В составе кредиторской задолженности отражаются задолженность перед поставщиками, авансы, полученные от покупателей и заказчиков, и прочая кредиторская задолженность.

Дебиторская и кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров с учетом НДС.

В Бухгалтерском балансе дебиторская задолженность поставщиков и подрядчиков включает авансы выданные, которые показываются за минусом НДС, принятого к вычету на отчетную дату в соответствии с НК РФ.

Кредиторская задолженность перед покупателями и заказчиками в Бухгалтерском балансе включает авансы полученные, которые отражаются за минусом НДС с авансов полученных.

Дебиторская задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения обязательств, показывается в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, вероятность погашения которой оценивается как низкая. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем организации.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании приказа директора и относятся на финансовые результаты в составе прочих расходов.

Суммы кредиторской задолженности, по которым срок исковой давности истек, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, приказа директора и относятся на финансовые результаты в составе прочих доходов.

Штрафы, пени и неустойки, признанные должниками или по которым получены решения суда об их взыскании, а также признанные Обществом к уплате, относятся на финансовые результаты в составе прочих доходов и расходов. До момента их получения или уплаты суммы признанных штрафов, пени и неустоек отражаются на соответствующих счетах учета расчетов с дебиторами и кредиторами.

В разделе 5.1 "Наличие и движение дебиторской задолженности" в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, данные раскрываются развернуто по дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде. Аналогично предоставляется информация о кредиторской задолженности в разделе 5.3 "Наличие и движение кредиторской задолженности".

9. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

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

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные по соглашению о неснижаемом остатке на счетах.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным и финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

Суммы поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам отражены в отчете о движении денежных средств по строке 4111 "Поступление от продажи продукции, товаров, работ и услуг" и по строке 4121 "Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги".

Суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС в отчете о движении денежных средств, представляются свернуто в дополнительной строке 4125 или 4119 "Прочие поступления" в составе денежных потоков от текущей деятельности.

10. Уставный капитал

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости доли участников. Величина уставного капитала соответствует установленной в уставе Общества.

11. Кредиты и займы полученные

Заемные средства, привлекаемые Обществом, предназначены для пополнения оборотных средств.

Основная сумма долга по полученным кредитам и займам учитывается в соответствии с условиями договоров в сумме фактически поступивших денежных средств.

Задолженность по полученным кредитам и займам в бухгалтерском учете подразделяется на долгосрочную, срок погашения которой, согласно условиям договора, превышает 12 месяцев, и краткосрочную, срок погашения которой согласно условиям договора, не превышает 12 месяцев, и отражается на соответствующих счетах бухгалтерского учета.

Проценты по кредитам и займам полученным и дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов и кредитов, отражаются в составе прочих расходов, проценты по кредитам и займам полученным в рамках проектного финансирования согласно 214 ФЗ учитываются в составе расходов Заказчика-Застройщика.

12. Оценочные обязательства, условные обязательства

Оценочные обязательства

Общество отражает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы".

Общество создает оценочное обязательство по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков.

Величина оценочного обязательства с учетом страховых взносов по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного года определяется исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату.

13. Доходы

Выручка от продажи товаров (продукции), работ и оказания услуг признается по мере отгрузки товаров (продукции), работ и оказания услуг и предъявления покупателям (заказчикам) расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими доходами.

Экономия средств дольщиков по целевому финансированию отражается в составе прочих доходов/расходов.

14. Расходы

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности). Для своевременного отражения расходов по хозяйственным операциям Общество применяет Методику начислений.

Себестоимость продаж включает расходы, связанные с реализацией товаров, изготовлением проданной готовой продукции, выполнением работ и оказанием услуг, относящиеся к проданной продукции.

Управленческие и коммерческие расходы ежемесячно распределяются согласно Учетной политике.

В составе прочих расходов учитываются расходы, не связанные с реализацией товаров, изготовлением и продажей продукции, выполнением работ и оказанием услуг.

15. Изменения в учетной политике Общества

Изменения в учетной политике Общества на 2023 год.

В учетную политику Общества на 2023 год внесены изменения в связи с вводом в действие ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" с 2023 года.

Общество ожидает, что новые стандарты на балансовую стоимость основных средств за счет корректировки сроков полезного использования и определения ликвидационной стоимости, учитываемой при расчете амортизации, не окажут существенное влияние.

16. Корректировки данных предшествующего отчетного периода

В отчетном году не было выявлено существенных ошибок прошлых лет, допущенных в результате неправильного отражения в 2023 и в 2024 году операций в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности, связанных с начислением постоянных и временных разниц в соответствии с положениями ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций".

17. Отражение в отчетности временных и постоянных налоговых разниц

Общество самостоятельно формирует в бухгалтерском учете информацию о налоге на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02. Постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно. Временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла разница.

Сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке 1180 "Отложенные налоговые активы" и долгосрочных обязательств по строке 1420 "Отложенные налоговые обязательства" бухгалтерского баланса соответственно.

Задолженность либо переплата по текущему налогу на прибыль за каждый отчетный период отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочного обязательства в размере неоплаченной суммы налога или дебиторской задолженности в размере переплаты и (или) излишне взысканной суммы налога.

Постоянные налоговые обязательства (активы), изменения отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, текущий налог на прибыль отражаются в отчете о финансовых результатах.

Текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете исходя из величины условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, скорректированной на суммы постоянного налогового обязательства (актива), увеличения или уменьшения отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода.

При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

III. Раскрытие существенных показателей

1. Основные средства

Информация о наличии и движении основных средств в разрезе групп приведена в разделе 4 "Основные средства" пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Для ведения основного вида деятельности Общество в части объектов использует арендованное имущество. Согласно условиям договоров аренды, Общество за свой счет несет расходы по ремонту арендованного имущества, а также расходы по его модернизации и проведению неотделимых улучшений, по согласованию с Арендодателем.

2. Финансовые вложения

Информация о наличии и движении Финансовых вложений приведена в разделе 5 "Финансовые вложения" пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Другие финансовые вложения

Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Долгосрочные финансовые вложения			
Займы выданные	23 756	23 756	716 586
Паи и акции	5 000 000	5 000 000	5 000 000
Итого другие финансовые вложения	5 023 756	5 023 756	5 716 586

Информация о займах, выданных связанным сторонам, раскрыта в соответствующем подразделе пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3. Запасы

Информация о наличии и движении материально-производственных запасов в разрезе групп, видов приведена в разделе 6 "Запасы" пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4. Дебиторская задолженность

Информация по дебиторской задолженности приведена в разделе 7 "Дебиторская задолженность" пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Резерв по дебиторской задолженности создается на основании анализа дебиторской задолженности, проведенного исходя из оценки вероятности ее невозврата на дату закрытия каждого отчетного периода в соответствии с учетной политикой, раскрытой в Разделе II.

Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2024г. и на 31.12.2025г. не создавался, так как отсутствует просроченная дебиторская задолженность на обе отчетные даты.

5. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Средства на расчетных счетах	625	102 650	104 253
Средства в банке по соглашению о неснижаемом остатке			
<i>Прочие спец. Счета</i>			
Итого денежные средства и денежные эквиваленты	625	102 650	104 253

Величина денежных потоков, необходимых для поддержания существующего объема операций деятельности Общества, показана в составе текущих операций.

6. Капитал и резервы

Уставный капитал

Величина уставного капитала составляет 5 010 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2025 г., 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. Уставный капитал Общества полностью оплачен.

Добавочный капитал

Добавочный капитал отсутствует.

7. Кредиты и займы

Кредиты и займы полученные

Наименование	Долгосрочные		Краткосрочные	
	2025	2024	2025	2024
Остаток задолженности по кредитам и займам на начало года – основной долг	1 754 117	214 050		
Получено кредитов и займов	2 541 296	1 689 226		
Остаток задолженности по кредитам и займам на начало года – проценты	11 126	13 535		
Начислено процентов	215 807	67 018		
Погашено в части основной суммы долга	2 342 965	149 159		
Переведено в долгосрочные кредиты и займы				
Погашено в части начисленных процентов	213 250	69 427		
Остаток на конец года – основной долг	1 952 447	1 754 117		
Остаток на конец года – проценты	13 683	11 126		

8. Кредиторская задолженность

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 8.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Задолженность по налогам и сборам

Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Налог на добавленную стоимость	2 483	0	6 306
Налог на прибыль	0	0	227 709
Налог на имущество	2 554	136	252
Прочие налоги и сборы	4 865	3 365	1 350
Итого	9 902	3 501	235 617

На 31 декабря 2025 просроченная задолженность отсутствует.

9. Налоги

Налог на добавленную стоимость

Налог на добавленную стоимость по проданной продукции, товарам, работам, услугам начисляется на дату фактической отгрузки (поставки) продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг.

Налог на добавленную стоимость по арендным платежам начисляется на последний день месяца пользования арендованным имуществом, либо последний день, когда имущество находилось в аренде.

Наименование	2025	2024
Общая сумма НДС по продажам, исчисленная с учетом восстановленных сумм налога (строка 118 налоговой декларации по НДС), по ставке НДС 20%	50 096	3 993
НДС по приобретенным ценностям (работам, услугам)	43 411	1
НДС по приобретенным ценностям (работам, услугам), предъявленный к вычету	43 411	1
НДС начислен в бюджет	6 685	3 992
НДС перечислен в бюджет	3 239	11 181

Налог на прибыль организации

Налогооблагаемая база для расчета налога на прибыль составила:

Ставка налога на прибыль 25%	2025	2024
Налогооблагаемая прибыль	0	0
Налог на прибыль к уплате составил	0	0

10. Выручка от продаж

Выручка Общества по основным видам деятельности (без НДС):

Наименование	Код ОКВЭД	2025	2024
Строительство жилых и нежилых зданий	41.20	613 354	38 602
Прочие виды деятельности			
Итого выручка (строка 2110 отчета о финансовых результатах)		613 354	38 602

Распределение выручки по видам деятельности в 2025 году:

Код ОКВЭД	Наименование	Сумма, тыс. руб.	%
41.20	Строительство жилых и нежилых зданий	613 354	100
	Прочие виды деятельности		
Итого:			100

11. Расходы по обычным видам деятельности

Информация по раскрытию расходов по обычным видам деятельности приведена в таблице 10 Пояснений "Расходы по обычным видам деятельности".

Себестоимость продаж Общества сформирована в связи с продажей готовой продукции, выполнением работ и оказания услуг по видам затрат:

Вид расхода по обычным видам деятельности	2025	2024
Материальные затраты	618 698	14 105
Затраты на оплату труда	138 174	127 672
Отчисления на социальные нужды	27 076	23 784
Амортизация	4 101	3 828
Прочие затраты	357 665	254 460
Итого по элементам	1 145 713	423 850
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):	(360 965)	(359 499)
Итого расходы по обычным видам деятельности	784 749	64 350

*С учетом изменения остатков незавершенного производства и готовой продукции

Коммерческие и управленческие расходы представлены следующими видами затрат:

Вид расхода по обычным видам деятельности	2025	2024
Услуги по обращению с ТКО	9	16
Расходы на маркетинг и продажи	347	1 155
Коммунальные услуги по непроданным квартирам	3 184	322
Итого по строке 2210 "Коммерческие расходы" отчета о финансовых результатах	3 540	1 493
Распределяемые расходы Застройщика	0	4 811
Итого по строке 2220 "Управленческие расходы" отчета о финансовых результатах	0	4 811

12. Прочие доходы и прочие расходы

Наименование	2025		2024	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Оценочные обязательства по оплате труда	364		266	
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)	4 602	15 483	5 545	53 751
Юридические услуги	25		25	
Сдача имущества в аренду или субаренду	4 602	801	4 014	2 770
Прочие доходы/расходы	1 714	2 609	9 706	14 531
Прочие внереализационные доходы (расходы)		14 297		8 487
Расходы по завершенным объектам строительства		6 998		5 624
Расходы на услуги банков		2 081		1 478
Экономия средств дольщиков		118 278	24 476	
Итого прочие доходы/расходы	11 307	160 547	44 032	86 641

13. Связанные стороны

Контролируемыми являются организации, в уставном капитале которых доля Общества составляет более 50 %, для АО «СЗ «Кошелев Проект» контролируемой организацией является АО «СЗ «Кошелев Проект Самара».

Прочие связанные стороны – ООО «Авиамонтаж», ООО «Инвестор», ООО «Кошелев Медиа», ООО «Паркинг», ООО «Персонал», ООО «ППСО Инвест», ООО «Профит», ООО «Р-Пять», ООО «СЗ «Кошелев Парк Самара», ООО «Супермаркет Недвижимости №1», ООО «Тюнер», ООО «УК Авиакор Стандарт», ООО «УК Актив», ООО «УК Стандарт».

Общество осуществляет следующие операции со связанными сторонами:

Показатель	2025	2024
Выручка от реализации контролируемым организациям, без НДС	148	141
Приобретение товаров, работ, услуг от контролируемых организаций, без НДС	4 794	8 775
Приобретение товаров, работ, услуг от прочих связанных сторон, без НДС	460	5 974
Начислено процентов по займам, предоставленным контролируемым организациям*	0	0
Безвозмездные перечисления денежных средства контролируемым Организациям	0	0

Операции по закупкам и продажам со связанными сторонами проводились на обычных коммерческих условиях.

Состояние расчетов со связанными сторонами, а также информация о долговых финансовых вложениях

Показатель	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков связанных сторон	1 892	11 302	7 114
-контролируемых организаций	607	431	262
Дебиторская задолженность по авансам выданным	19 029	19 010	19 010
-контролируемых организаций	491 874	0	0
Задолженность по предоставленным займам связанным сторонам	37 400	506 100	0
-контролируемых организаций	317 717	506 100	0
Кредиторская задолженность перед поставщиками и исполнителями связанных сторон	18 750	19 099	16 187
-контролируемых организаций	6 191	3 683	3 155

14. Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах приведена в разделе 8.3 "Оценочные обязательства" табличных Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

15. Выданные и полученные обеспечения обязательств и платежей

Информация о полученных и выданных обеспечениях обязательств и платежей приведена в разделе 9 "Обеспечение обязательств" табличных Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В 2025 году не выдавались поручительства третьим лицам по обязательствам других организаций, под собственные обязательства.

16. Условные обязательства и условные активы

Условные налоговые обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок отдельных фактов

хозяйственной жизни Общества. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации ужесточается, вследствие чего повышается риск проверки налоговыми органами влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесено решение о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Руководство в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства могут быть подтверждены, однако, существует риск того, что Общество понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства будут оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и результатов деятельности Общества.

17. Информация о рисках хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

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

17.1. Правовые риски

Риски, связанные с возможностью изменения валютного регулирования, в настоящее время рассматриваются Компанией, как несущественные. В связи с проведением политики либерализации валютного регулирования риски, связанные с изменениями валютного законодательства, снижаются.

Правовые риски, связанные с изменением валютного регулирования на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Компании в связи с незначительным объемом операций Компании на внешнем рынке.

17.2. Страновые и региональные риски

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной. В то же время российская экономика продолжает находиться в состоянии рецессии. Российская экономика подвержена влиянию колебаний в мировой экономике, и в настоящее время - риску продолжающегося негативного влияния политического и экономического кризиса в Украине (проблема ДНР и ЛНР, а также непризнания присоединения Крыма к РФ), что связано с сохранением экономических санкций со стороны мирового сообщества против России и ответных мер РФ.

Под влиянием геополитического кризиса в Украине (в том числе на отношения России и Запада), а также несмотря на стабилизационные меры, предпринимаемые Правительством Российской Федерации с целью обеспечения ликвидности и рефинансирования зарубежных займов российских банков и компаний, сохраняется неопределенность относительно возможности доступа к источникам капитала, а также стоимости капитала для Компании и её контрагентов, что может повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Компании. Нестабильность на рынках капитала может привести к

существенному ухудшению ликвидности в банковском секторе и ужесточению условий кредитования в России.

Продолжающаяся нестабильность цен на нефть, а также положения в Украине, что ведет к сохранению/потенциальному ужесточению санкций к России со стороны Запада, может и дальше провоцировать ослабление рубля и рост инфляции, на что ЦБ будет реагировать ужесточением монетарной политики.

Также в настоящий момент (из-за формирования отрицательных ожиданий в связи с вовлеченностью страны в политическую ситуацию в Украине, в том числе - продолжающимися экономическими санкциями Запада против России и её ответными мерами) весьма вероятен риск нарастания кризисных явлений в потребительском спросе, что может оказать негативное влияние на размеры получаемой Компанией выручки.

В целом Компания не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Компания осуществляет свою деятельность, Компания предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Компании.

Общество подтверждает, что выявленные события, за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2025 год.

17.3. Финансовые риски

Финансовый риск включает рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентной ставки и прочих ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности.

Рыночный риск – это риск того, что у Компании могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров.

Валютный риск

Компания оказывает услуги, продает продукцию, приобретает товар и привлекает существенные заемные средства преимущественно в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что Компания не подвержена значительному влиянию валютного риска в настоящих условиях, когда уже в течение года наблюдается высокая волатильность российского рубля по отношению к евро и доллару США.

Риск изменения процентной ставки

Процентный риск – это риск того, что изменения плавающих процентных ставок отрицательно повлияют на финансовые результаты Общества.

У Общества нет установленной политики и процедур управления рисками изменения процентных ставок, так как руководство считает, что этот риск является несущественным для деятельности Общества.

Кредитный риск

Общество подвержено кредитному риску, а именно риску того, что Общество понесет убыток вследствие того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед ним. Подверженность кредитному риску возникает в результате продажи Обществом товаров, продукции, работ и услуг на условиях отсрочки платежа и совершения других сделок с контрагентами, в результате которых возникает дебиторская задолженность, а также в результате инвестиционной деятельности, включая выданные займы.

Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Компании своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.

Компания осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами

руководства. Такой подход позволяет Компании поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. Компания проанализировала концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой. В настоящее время Компания полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования, а также имеет как задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволяют удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

17.4. Репутационные риски

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют существенные факты, которые могли бы оказать значительное негативное воздействие на уменьшение числа ее покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве производимой и реализуемой Компанией продукции (работ, услуг), соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ (услуг), а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как оказывающие умеренное влияние на операции Общества, однако уделяет существенное внимание данному вопросу.

18. События после отчетной даты отсутствуют

19. Ни в настоящее время, ни в ближайшем будущем организация не планирует прекращение своей деятельности, риски нарушения принципа непрерывности деятельности отсутствуют.

20. Пояснения по полученному убытку за 2025 год.

По результатам финансово хозяйственной деятельности в 2025 году Общество зафиксировало убыток в размере 386233 млн руб.

Данный результат является следствием реализации стратегически важного проекта по освоению новых территорий строительства в городах Калуга и Сергиев Посад. Значительная часть расходов текущего периода направлена на создание базовой инфраструктуры: строительство внутриквартальных инженерных сетей, развитие дорожной сети и благоустройство территорий. Эти капитальные вложения носят долгосрочный характер и необходимы для обеспечения комфортной среды будущих жилых комплексов.

Дополнительно на финансовые показатели повлияла низкая покупательская активность, типичная для начального этапа застройки новых районов.

В среднесрочной перспективе, с переходом к строительству следующих очередей на освоенных территориях, ожидается существенное увеличение спроса на жилые помещения. Это позволит не только компенсировать текущие затраты, но и обеспечит устойчивый рост прибыли Общества в последующие годы.

Главный бухгалтер

АО «СЗ «Кошелев Проект»

/Скидан Н.П./

Дата: _____

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	Изменения за период				Изменения за период														
		первоначальная (перерецененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано первоначальная (перерецененная) стоимость	перерецененная первоначальная (перерецененная) стоимость	накопленная амортизация	перерецененная первоначальная (перерецененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение											
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	Изменения за период				Изменения за период														
		первоначальная (перерецененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано первоначальная (перерецененная) стоимость	перерецененная первоначальная (перерецененная) стоимость	накопленная амортизация	перерецененная первоначальная (перерецененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение											
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	Изменения за период				Изменения за период		
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	Изменения за период			Изменения за период		
		затраты	списано	по фактическим затратам	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)	
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-

4. Основные средства
4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода			
		На начало года		списано		переоценка		переклассифицировано	
		первоначальная стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная стоимость (перерецененная)	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная стоимость (перерецененная)	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная стоимость (перерецененная)
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	40 065 52 778	(15 168) (15 397)	128 6 265	(18 978) 4 901	(4 552) (4 672)	- -	40 193 40 065	(19 720) (15 168)
в том числе:									
Созоружения	3а 2025 г. 3а 2024 г.	12 978 27 032	(3 832) (5 369)	- -	(4 51) (844)	(451) (844)	- -	12 978 12 978	(4 283) (3 832)
Машины и оборудование (кроме офисного)	3а 2025 г. 3а 2024 г.	738 738	- -	738 -	2 382 -	(148) -	- -	738 738	- -
Офисное оборудование	3а 2025 г. 3а 2024 г.	5 736 5 550	(2 944) (2 054)	128 186	- -	(811) (890)	- -	5 864 5 736	(3 755) (2 944)
Транспортные средства	3а 2025 г. 3а 2024 г.	18 656 14 126	(7 779) (5 701)	4 530 -	- -	(2 897) (2 078)	- -	18 656 18 656	(10 676) (7 779)
Производственный и хозяйственный инвентарь	3а 2025 г. 3а 2024 г.	349 178	(42) -	349 -	- -	(50) (42)	- -	349 178	(91) (42)
Земельные участки	3а 2025 г. 3а 2024 г.	178 178	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Другие виды основных средств	3а 2025 г. 3а 2024 г.	1 430 5 893	(572) (2 273)	462 -	(4 925) -	(196) (818)	- -	1 430 1 430	(767) (572)
Инвестиционная недвижимость	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода							
		На начало года		списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		переоценка		фактическая стоимость					
		фактическая стоимость (перерецененная)	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	фактическая стоимость (перерецененная)	накопленные амортизация и обесценение	фактическая стоимость (перерецененная)	накопленные амортизация и обесценение	фактическая стоимость (перерецененная)	накопленные амортизация и обесценение			
Права пользования активами - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.	
	фактическая стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Амортизируемые основные средства - всего	20 295	24 720	24 720	37 204
в том числе:				
Созоружения	8 696	9 147	9 147	21 663
Машины и оборудование (кроме офисного)	590	738	738	-
Офисное оборудование	2 109	2 792	2 792	3 497
Транспортные средства	7 930	10 877	10 877	8 425
Производственный и хозяйственный инвентарь	258	307	307	-
Другие виды основных средств	663	858	858	3 619
Неамортизируемые основные средства - всего	178	178	178	178
в том числе:				
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются	178	178	178	178
Земельные участки	-	-	-	-
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости	-	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
	-	-

Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	6 861	7 196	7 531
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	6 861	7 196	7 531
в том числе:			
Сооружения			
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего			

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Изменения за период			На конец периода					
	Период	фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г. За 2024 г.	60 064 60 064	-	128 9 213	-	(3 410)	(128) (5 803)	60 054 60 054	-
в том числе:									
Оборудование (Чиковка, Животинки)	За 2025 г. За 2024 г.	18 837 18 837	-	128	-	-	(128)	18 837 18 837	-
Участок № (40:26:000372:6429)	За 2025 г. За 2024 г.	837 837	-	-	-	-	-	837 837	-
Земельный участок, площадь 9112 м2, адрес, г. Калуга, ул. Октября, 40:26:000370:310	За 2025 г. За 2024 г.	532 532	-	-	-	-	-	532 532	-
Земельный участок, площадь 40 лет	За 2025 г. За 2024 г.	5 658 5 658	-	-	-	-	-	5 658 5 658	-
Земельный участок, площадь 40 лет	За 2025 г. За 2024 г.	34 190 34 190	-	-	-	-	-	34 190 34 190	-
С/З Кошелев-Проект	За 2025 г. За 2024 г.	- -	-	3 410 4 530	-	(3 410)	- (4 530)	- -	-
Транспортные средства	За 2025 г. За 2024 г.	- -	-	186 349	-	-	(186) (349)	- -	-
Недвижимый	За 2025 г. За 2024 г.	- -	-	738	-	-	(738)	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г. За 2024 г.	- -	-	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г. За 2024 г.	- -	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Изменения за период			На конец периода					
	Период	фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
				первоначальная стоимость	накопленная корректировка						
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		резерв под обесценение	затраты	Измения за период				На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв обесценение			списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
						фактическая себестоимость	резерв обесценение		фактическая себестоимость	резерв обесценение		
Запасы - всего	3а 2025 г.	1 846 967	-	-	5 618 822	(5 493 149)	-	X	-	1 846 967	-	
	3а 2024 г.	545 479	-	-	1 571 431	(269 942)	-	X	-	1 846 967	-	
в том числе:												
Сырье и материалы	3а 2025 г.	1 194	-	-	15 442	(15 615)	-	-	-	1 022	-	
	3а 2024 г.	533	-	-	9 257	(8 595)	-	-	-	1 194	-	
Товары	3а 2025 г.	8 746	-	-	2 323 173	(614 379)	-	-	-	1 717 539	-	
	3а 2024 г.	15 085	-	-	3 514	(9 854)	-	-	-	8 746	-	
Незавершенное строительство	3а 2025 г.	1 837 028	-	-	3 280 207	(4 863 155)	-	-	-	254 079	-	
	3а 2024 г.	529 861	-	-	1 558 660	(251 493)	-	-	-	1 837 028	-	

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущества прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		погашено	списано		восстановление резерва			
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления		на расходы	резерва				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2025 г.	692 352	-	686 752	4 855	(633 973)	(185)	-	749 800	-	-	-
	За 2024 г.	944 088	-	535 952	5 545	(793 229)	-	-	692 352	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	403 286	-	149 452	-	(363 721)	(63)	-	188 954	-	-	-
	За 2024 г.	741 798	-	295 237	-	(633 750)	-	403 286	-	-	-	-
	За 2025 г.	94 539	-	360 137	-	(52 625)	(4)	402 047	-	-	-	-
	За 2024 г.	129 885	-	37 712	-	(73 058)	-	94 539	-	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	11 701	-	-	-	-	-	11 701	-	-	-	-
	За 2024 г.	9 100	-	11 701	-	(9 100)	-	11 701	-	-	-	-
	За 2025 г.	110	-	-	-	-	-	110	-	-	-	-
	За 2024 г.	110	-	-	-	-	-	110	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	167 424	-	167 610	4 855	(206 480)	(118)	133 290	-	-	-	-
	За 2024 г.	60 307	-	178 135	5 545	(76 563)	-	167 424	-	-	-	-
	За 2025 г.	1 310	-	9 395	-	(400)	-	10 706	-	-	-	-
	За 2024 г.	401	-	1 312	-	(962)	-	1 310	-	-	-	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	962	-	962	-	(79)	-	962	-	-	-	-
	За 2024 г.	79	-	-	-	(9 960)	-	2 695	-	-	-	-
	За 2025 г.	12 655	-	-	-	(209)	-	12 655	-	-	-	-
	За 2024 г.	2 290	-	10 573	-	(209)	-	12 655	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	3	-	-	-	3	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2025 г.	89	-	21	-	(28)	-	82	-	-	-	-
	За 2024 г.	89	-	89	-	-	-	89	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	216	-	10	-	(136)	-	90	-	-	-	-
	За 2024 г.	95	-	170	-	(49)	-	216	-	-	-	-
	За 2025 г.	61	-	124	-	(61)	-	124	-	-	-	-
	За 2024 г.	21	-	61	-	(21)	-	61	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	692 352	-	686 752	4 855	(633 973)	(185)	749 800	-	X	-	-
	За 2024 г.	944 088	-	535 952	5 545	(793 229)	-	692 352	-	X	-	-
	Итого											

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	590 629	590 629	497 758	497 758	868 631	868 631
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	188 954	188 954	403 284	403 284	737 899	737 899

Расчеты с покупателями и заказчиками	401 740	401 740	94 539	94 539	129 885	129 885
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	(65)	(65)	(65)	(65)	848	848

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период						На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)			списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	1 754 116 214 050	769 991 1 540 066	- -	(571 660) -	- -	- -	1 952 447 1 754 116	
в том числе:									
Долгосрочные кредиты	3а 2025 г. 3а 2024 г.	1 248 016 214 050	- 1 033 966	- -	(571 660) -	- -	- -	676 356 1 248 016	
Долгосрочные займы	3а 2025 г. 3а 2024 г.	506 100 -	769 991 506 100	- -	- -	- -	- -	1 276 091 506 100	
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	3 514 583 5 007 900	333 691 113 439	- 9	(106 748) (1 606 781)	(464) -	- -	3 741 061 3 514 583	
в том числе:									
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	187 985 284 966	317 550 108 303	- 9	(47 514) (205 293)	(464) -	- -	457 557 187 985	
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	3 191 3 191	3 505 -	- -	(6) (56)	- -	- -	6 633 3 135	
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	2 913 292 4 072 246	140 -	- -	(55 000) (1 158 954)	- -	- -	2 858 432 2 913 292	
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	64 64	64 64	- -	- (64)	- -	- -	64 64	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г. 3а 2024 г.	389 164 390 503	1 714 255	- -	(3) (1 593)	- -	- -	390 875 389 164	
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г. 3а 2024 г.	11 126 13 535	2 557 -	- -	- (2 409)	- -	- -	13 683 11 126	
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г. 3а 2024 г.	3 501 229 311	2 952 2 117	- -	(494) (227 944)	- -	- -	5 960 3 501	
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г. 3а 2024 г.	6 306 -	- 1 459	- -	(6 306) -	- -	- -	2 483 1 459	
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г. 3а 2024 г.	3 378 3 433	1 233 1 061	- -	(804) (1 116)	- -	- -	3 806 3 378	
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г. 3а 2024 г.	2 791 4 338	- 1 496	- -	(2 791) (3 043)	- -	- -	2 791 19	
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г. 3а 2024 г.	4 5	15 1	- -	(1) (2)	- -	- -	4 4	
Расчеты с персоналом по прочим операциям	3а 2025 г. 3а 2024 г.	143 2	83 143	- -	(137) (2)	- -	- -	89 143	
Итого	3а 2025 г.	5 268 699	1 103 682	-	(678 408)	(464)	X	5 693 508	

За 2024 г.	5 221 950	1 653 505	9	(1 606 781)	-	X	5 268 699
------------	-----------	-----------	---	-------------	---	---	-----------

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	Всего	446 932	187 374
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	440 299	184 240	280 320
Расчеты с покупателями и заказчиками	6 633	3 135	3 191

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	13 107 4 693	18 303 18 463	11 076 9 783	364 266	19 970 13 107
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г. За 2024 г.	13 107 4 693	18 303 18 463	11 076 9 783	364 266	19 970 13 107

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	618 698	14 105
Затраты на оплату труда	138 174	127 672
Отчисления на социальные нужды	27 076	23 784
Амортизация	4 101	3 828
Прочие затраты	357 665	254 460
Итого по элементам	1 145 713	423 850
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(360 965)	(359 499)
Итого расходы по обычным видам деятельности	784 749	64 350

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-