4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

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 обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	-	-	89	-	-	(28)	-	-	-	89	(28)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	89	-	-	(28)	-	-	-	89	(28)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	61	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	61	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
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			
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.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
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	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		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.	-	-	89	-	-	(89)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие виды основных	За 2025 г.	-	-	89	-	-	(89)	-	-

средств	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	6 044	-	-	-	-	-	6 044	-
	За 2024 г.	-	-	6 044	-	-	-	6 044	-
в том числе: Объект незавершенного строительства с к.н. 26:34:030113:396 в г. Кисловодск	За 2025 г.	6 044	-	-	-	-	-	6 044	-
	За 2024 г.	-	-	6 044	-	-	-	6 044	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	6 044	-	89	-	-	(89)	6 044	-
	За 2024 г.	-	-	6 044	-	-	-	6 044	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		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	поступило	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.	9 650	-	1 113 000	(487 330)	-	-	-	-	-	635 320
	За 2024 г.	-	-	9 650	(342)	-	-	-	-	-	11 098
в том числе: Займы выданные	За 2025 г.	9 650	-	1 113 000	(487 330)	-	-	-	-	-	635 320
	За 2024 г.	-	-	9 650	-	-	-	-	-	-	9 650
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	43 500	-	-	(43 500)	-	-	-	-	-	-
в том числе: Займы выданные	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	43 500	-	-	(43 500)	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	9 650	-	1 113 000	(487 330)	-	-	-	-	-	635 320
	За 2024 г.	43 500	-	9 650	(43 842)	-	-	-	-	-	11 098

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		Изменения за период					На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
Запасы - всего	За 2025 г.	1 514 806	-	387 000	(41)	-	-	X	X	1 901 766	-
	За 2024 г.	-	-	1 514 806	-	-	-	X	X	1 514 806	-
в том числе:											
Незавершенное строительство инвестиционного объекта	За 2025 г.	1 357 479	-	-	-	-	-	-	-	1 357 479	-
	За 2024 г.	-	-	1 357 479	-	-	-	-	-	1 357 479	-
Товары	За 2025 г.	-	-	41	(41)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	157 327	-	386 940	-	-	-	19	-	544 286	-
	За 2024 г.	-	-	157 313	-	-	-	14	-	157 327	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных 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	1 895 788	157 327	-

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)						На конец периода	
				поступило		списано					
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	145 107	-	-	-	-	-	-	145 107
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Проценты по займам к получению	За 2025 г.	-	-	145 107	-	-	-	-	-	-	145 107
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	7 792	(149)	6 981	-	(2 175)	(147)	(296)	-	12 451	-
	За 2024 г.	1 046	-	7 638	-	(892)	-	-	-	7 792	(149)
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	5 457	(2)	6 981	-	(2)	-	(2)	-	12 436	-
	За 2024 г.	2	-	5 456	-	-	-	-	-	5 457	(2)
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	147	(147)	-	-	-	(147)	(294)	-	-	-
	За 2024 г.	147	-	-	-	-	-	-	-	147	(147)
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	2 042	-	-	-	(2 042)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	892	-	2 042	-	(892)	-	-	-	2 042	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	145	-	-	-	(131)	-	-	-	15	-
	За 2024 г.	5	-	140	-	-	-	-	-	145	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	7 792	(149)	152 088	-	(2 175)	(147)	(296)	X	12 451	145 107
	За 2024 г.	1 046	-	7 638	-	(892)	-	-	X	7 792	(149)

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	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 483 117	-	-	(1 483 117)	-	-	-
	За 2024 г.	-	1 483 117	-	-	-	-	1 483 117
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	1 348 820	-	-	(1 348 820)	-	-	-
	За 2024 г.	-	1 348 820	-	-	-	-	1 348 820
Проценты по займам	За 2025 г.	134 297	-	-	(134 297)	-	-	-
	За 2024 г.	-	134 297	-	-	-	-	134 297
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	3 472	2 725 114	-	(2 642)	-	-	2 725 944
	За 2024 г.	88	3 466	-	(82)	-	-	3 472
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	2 570	7 346	-	(2 569)	-	-	7 346
	За 2024 г.	76	2 569	-	(76)	-	-	2 570
Проценты по кредитам	За 2025 г.	-	343 010	-	-	-	-	343 010
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные кредиты	За 2025 г.	-	2 374 758	-	-	-	-	2 374 758
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	900	-	-	(71)	-	-	829
	За 2024 г.	4	896	-	-	-	-	900
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	7	-	-	(7)	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	1	-	-	-	-	-	1
	За 2024 г.	1	-	-	-	-	-	1
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	1	-	-	(1)	-	-	-
	За 2024 г.	1	-	-	-	-	-	1
Итого	За 2025 г.	1 486 589	2 725 114	-	(1 485 759)	-	X	2 725 944
	За 2024 г.	88	1 486 583	-	(82)	-	X	1 486 589

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	-	-	-

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.	84	20	90	9	5
	За 2024 г.	83	3	1	-	84
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	84	20	90	9	5
	За 2024 г.	83	3	1	-	84

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	1 877 662	-	-
Выданные - всего	227 201	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	13
Отчисления на социальные нужды	-	4
Амортизация	-	-
Прочие затраты	493	424
Итого по элементам	493	441
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	386 467	156 886
Итого расходы по обычным видам деятельности	493	441

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Специализированный застройщик ТАЛИТИ»

ИНН 2311138245 КПП 231501001 ОГРН 1112311006994 ОКПО 92336995
Адрес: Российская Федерация, 353915, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Дзержинского, дом 43

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик Талити» (далее – «Общество») за 2025 год, подготовленной в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской отчетности.

Все суммы представлены в тысячах рублей (ОКЕИ 384), отрицательные показатели указаны в скобках (если не указано иное).

1. Общие сведения об Обществе

Полное наименование Общества - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Талити».

Сокращенное наименование – ООО «СЗ Талити»

Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 353915, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Дзержинского, дом 43.

Почтовый адрес Общества: Российская Федерация, 353915, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Дзержинского, дом 43.

Регистрация Общества

Общество с ограниченной ответственностью «СЗ Талити» было создано 15.09.2011 года. Решением №1 Единственного участника от *29.08.2011 года* ООО «Талити», ИНН 2311138245, КПП 231501001, зарегистрировано *15.09.2011* г. ИФНС России № 16 по г. Краснодару ОГРН 1112311006994.

Органы управления Общества

Общее собрание участников Организации:

Общее собрание участников Организации является высшим органом управления Организации. Компетенция, порядок созыва, проведения и работы Общего собрания участников Организации определяется в соответствии с законодательством и уставом Организации.

Участниками Организации являются:

- ООО ЭЛИАС ГРУПП ИНН 2309176557 с долей 75,5%, доля заложена по договору залога доли в уставном капитале № 23/256-Н/23-2025-2-367 от 28.04.2025г. в обеспечение обязательств по кредитной линии в Банке Совкомбанк (ПАО) по КС № 1412/ПФ-НКЛ/25 от 08.04.2025
- Осипова Лидия Ониковна с долей 24.5% доля заложена по договору залога доли в уставном капитале № 23/256-Н/23-2025-2-366 от 28.04.2025г. в обеспечение обязательств по кредитной линии в Банке Совкомбанк (ПАО) по КС № 1412/ПФ-НКЛ/25 от 08.04.2025

Единоличный исполнительный орган общества

Единоличным исполнительным органом общества является Директор Черненко Марина Александровна. Лицо, ответственное за организацию и осуществление внутреннего контроля ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности Директор Черненко Марина Александровна.

Уставный капитал Общества

Уставный капитал Общества на 31.12.2025 г. равен 10 000 рублей. Уставный капитал полностью оплачен. Изменения размера уставного капитала в 2025 году не производилось.

Описание деятельности Общества

Основным видом деятельности является: Деятельность заказчика-застройщика (ОКВЭД 71.12.2).

Филиалы и представительства (территориально обособленные подразделения) По состоянию на 31 декабря 2025 г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных структурных подразделений.

Численность работников Общества

Среднесписочная численность персонала общества по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 0,1 человек. На 31 декабря 2024 года составила 0,1 человек.

Перечень разрешений на строительство: Общество на 31.12.2025г. не имеет

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год подготовлена в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете и отчетности.

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.1998 № 34н (с изменениями и дополнениями), а также действующими федеральными стандартами бухгалтерского учета (далее - ПБУ, ФСБУ).

При формировании настоящей бухгалтерской отчетности Организации применялись принципы имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики Организации, а также временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Бухгалтерский учет ведется с применением компьютерной техники-программы «1С-Предприятие 8.3»

Существенные ошибки в бухгалтерском учете и отчетности Общества подлежат обязательному исправлению.

Показатель считается существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономическое решение заинтересованных пользователей, принимаемое на основе отчетной информации. Существенность показателя при формировании бухгалтерской отчётности определяется совокупностью качественных и количественных факторов. Существенной признается сумма, отношение которой к итогу соответствующих данных за отчетный год составляет 10%.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Инвентаризация проводится в соответствии с порядком, установленным федеральным стандартом бухгалтерского учёта ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация». Сроки проведения инвентаризации конкретных видов имущества и обязательств устанавливаются отдельными приказами руководителя организации.

Инвентаризация может дополнительно проводится в специально оговоренных по решению директора Общества случаях.

Проведена инвентаризация:

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация
Объекты основных средств	31.12.2025
Денежные средства	29.12.2025
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2025
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	31.12.2025

Расчеты с покупателями и заказчиками	31.12.2025
Резервы, расходы будущих периодов	31.12.2025
Запасы	19.11.2025

2. Существенные аспекты учетной политики

Учетная политика для целей бухгалтерского учета (далее-Учетная политика), утвержденная приказом Организации от 25.12.2024г. № 2-УПБ «Об утверждении учетной политики ООО «*Талити*» на 2025 год.

Ведение бухгалтерского учета и подготовки бухгалтерской отчетности возлагается на ООО «НЕОТЕХЗАКАЗ» на основании договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета № БУ-9 от 01.02.2022 года.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдение законодательства при осуществлении хозяйственных операций несет директор.

2.1. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов с 01.01.2025 года ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» утв. приказом Минфина № 86н от 30 мая 2022 года.

Первоначальная стоимость объекта НМА формируется в соответствии с перечнем расходов, указанным в пункте 5 главы I ФСБУ 26/2020.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 000 руб.

Оценка объектов НМА в учете отражается по первоначальной стоимости.

Расходы на создание или приобретение объекта НМА, стоимость которого меньше лимита списываются на затраты периода, в котором завершены капвложения, связанные с данным активом (п. 7 ФСБУ 14/2022).

Амортизация по объектам НМА начисляется ежемесячно.

Амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта НМА в бухгалтерском учете. Начисление амортизации по всем объектам НМА производится линейным способом.

Проверка нематериальные активы на обесценение производится ежегодно перед составлением годовой отчетности.

Переход на ФСБУ 14/2022 осуществлялся альтернативным методом.

2.2. Основные средства

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам основных средств, если его стоимость больше 100 000 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 основных средств, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет

Срок полезного использования объекта ОС устанавливается как период, в течение которого использование объекта ОС будет приносить экономические выгоды организации.

В учете выделяются следующие группы однородных объектов основных средств:

- здания, строения, помещения;
- оборудование (производственное, торговое);
- транспортные средства;
- компьютерная и прочая офисная техника
- и другие, определенные экономическим субъектом.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Критерий существенности величины затрат на ремонт, технические осмотры, тех обслуживание ОС, производимые с периодичностью более 12 мес. в размере 10% от стоимости объекта ОС

Установлена периодичность начисления амортизации ОС-на конец каждого месяца;

Установлен момент начала и прекращения начисления амортизации ОС:

-начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете;

-начисление амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта ОС с бухгалтерского учета.

Учет капитальных вложений осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Изменения в учет капитальных вложений в нематериальные активы, в связи с введением ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», производятся альтернативным методом (без пересчета остатков предыдущих отчетных периодов).

Классификация капитальных вложений осуществляется:

-единицей учета капитальных вложений является приобретаемый (создаваемый, улучшаемый, восстанавливаемый) объект основных средств или объект НМА.

При осуществлении капитальных вложений на условиях отсрочки (рассрочки) платежа в капитальные вложения включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки), если период отсрочки составляет (п. 12 ФСБУ 26/2020):

- период, превышающий 12 месяцев;

В капитальные вложения не включаются затраты, поименованные в п.16 ФСБУ 26/2020.

2.3.Аренда

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

При получении имущества в аренду организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

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

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

Начисление процентов на обязательство по аренде осуществляется ежемесячно.

По земельным участкам, по которым заключены договора аренды и на которых ведется строительство объектов недвижимости в соответствии с Федеральным закон от 30.12.2004 №214-ФЗ, ППА в учете отражается отдельно с применением бухгалтерского счета 97 субсчета «ППА по аренде з/у под строительство МКД», с ежемесячным списанием через амортизацию в расходы по строительству. В бухгалтерской отчетности ППА отражается в составе оборотных активов по строке «Прочие оборотные активы".

2.4. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Корректировка стоимости финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется, производится ежеквартально. (Основание: п. 20 ПБУ 19/02)

Проверка на обесценение финансовых вложений, текущая рыночная стоимость которых не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности при наличии признаков обесценения. (Основание: абз. 6 п. 38 ПБУ 19/02).

Проценты к получению (по финансовым вложениям), срок уплаты которых наступает после 12 месяцев, отражается в бухгалтерской отчетности в составе внеоборотных активов по строке «Прочие внеоборотные активы» раздела I актива бухгалтерского баланса.

По долговым ценным бумагам и предоставленным займам расчет их оценки по дисконтированной стоимости не производится.

2.5.Запасы

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

Затраты на приобретение материалов, включая ТЗР, отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

Долгосрочные активы к продаже отражаются в учете на счете 41 "Товары", с обособлением в аналитическом учете.

Разные виды запасов учитываются обособленно. Группировка активов производится по специфике использования на каждом цикле производства. Запасы распределены по группам:
незавершенное производство;
объекты интеллектуальной собственности для продажи;
недвижимость для продажи;
покупные товары для перепродажи;
готовая продукция отгруженная;
готовая продукция на складе;
сырье и материалы;
спецодежда, спец оснастка, тара и пр.

Резерв под обесценение материалов, товаров создается по каждой единице запасов.

Организация отражает создание резерва под обесценение запасов в составе прочих расходов. Если последующее восстановление резерва оказывает существенное влияние на показатели расходов по обычным видам деятельности в отчете о финансовых результатах, в бухгалтерской отчетности раскрываются суммы созданного и восстановленного резерва и порядок их отражения.

Если чистая стоимость продажи запасов, по которым ранее был создан резерв под обесценение, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в уменьшение себестоимости реализации запасов текущего периода.

2.6. Учет деятельности Застройщика

Затраты на строительство объектов в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в бухгалтерском балансе отражаются в составе оборотных активов по строке «Запасы» в соответствии с пп. «а» п. 14 ФСБУ 4/2023.

Операционным циклом строительства объекта считается период с даты начала осуществления проектных работ и до момента получения от участников долевого строительства и покупателей недвижимости денежных средств от реализации (передачи) построенных объектов (квартир, нежилых помещений, машино-мест и др.).

2.6.1. Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат (относятся в дебет счета 90 "Продажи" в качестве условно-постоянных). (Основание: абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 26), пп. "г" п. 26 ФСБУ 5/2019).

2.6.2. В фактическую себестоимость незавершенного производства не включаются затраты, возникшие в связи с ненадлежащей организацией производственного процесса (сверхнормативный расход сырья, материалов, энергии, труда, потери от простоев, брака, нарушений трудовой и технологической дисциплины). Такие затраты предварительно аккумулируются на счетах учета затрат на производство, обособляются в аналитическом учете (или определяются расчетным путем) и списываются на прочие расходы. (Основание: пп. "а" п. 26 ФСБУ 5/2019, п. 11 ПБУ 10/99).

В составе прямых расходов, которые формируют себестоимость построенных объектов недвижимости, отражаются:

- расходы на содержание службы заказчика-застройщика в ходе строительства;

- расходы на приобретение строительных материалов, оборудования, используемых при выполнении работ;

- расходы на оплату работ/услуг субподрядчиков, подрядчиков, поставщиков, генерального подрядчика, технического заказчика;

- проценты по целевым кредитам (займам), при условии, что кредит (заем) потрачен на строительство объекта;

- другие расходы, непосредственно связанные с ходом строительства объектов недвижимости.

2.6.3. Незавершенное строительство отражается на счете 08.76 «Капитальное строительство» в разрезе литеров. Счет учета 08.76 списывается в счет 08.03.2 в последний календарный день месяца, в котором осуществлен ввод в эксплуатацию объекта недвижимости. Общестроительные расходы, которые не относятся к какому-то конкретному литеру, распределяются на счете 08.03.2 с разбивкой по литерам в процентном соотношении пропорционально общей площади жилых и нежилых помещений с учетом балконов.

2.6.4. Себестоимость объектов недвижимости, отраженная на счете 08.03.2 «Себестоимость МКД», подлежит списанию следующими методами:

- себестоимость объектов недвижимости, по которым до даты ввода в эксплуатацию были заключены договоры участия в долевом строительстве с использованием эскроу-счетов (далее – ДДУ), закрывается в корреспонденции со счетом 90.02 «Себестоимость объектов недвижимости по ДДУ» поквартирно на дату постановки объектов недвижимости на кадастровый учет.

- себестоимость объектов недвижимости, по которым были заключены ДДУ после ввода в эксплуатацию, закрывается поквартирно в корреспонденции со счетом 43 на дату подписания акта-приема передачи.

Готовая продукция оценивается: в сумме прямых затрат без включения косвенных затрат.

2.7. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

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 исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов по сомнительным долгам.

Такие резервы представляют собой консервативную оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленные резервы по сомнительным долгам относятся на прочие расходы.

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец отчетного периода.

С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг.

При этом учитываются следующие обстоятельства:

а) сроки исполнения обязательства должником нарушены более чем на 360 дней;

б) отсутствует обеспечение долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и тому подобным;

в) у должника имеются значительные финансовые затруднения, о чем известно из СМИ или других источников;

г) в отношении должника возбуждена процедура банкротства;

д) удержание имущества должника невозможно.

Нереальная к взысканию дебиторская задолженность списывается с баланса по мере признания её таковой и учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника. В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок их обращения (погашения) не превышает операционного цикла строительства объектов, подлежащих передаче дольщикам (реализации по договорам купли-продажи).

2.8. Займы и кредиты полученные

Классификация займов и кредитов полученных на краткосрочные и долгосрочные производится с учетом п.п. «б» п. 17 ФСБУ 4/2023.

Целевые кредиты и займы, полученные на строительство объектов в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и подлежащие возврату по окончании строительства объектов отражаются в составе краткосрочных обязательств, связанных с операционным циклом строительства объектов, подлежащих передаче дольщикам (реализации по договорам купли-продажи).

Задолженность по полученным займам и кредитам показывается в бухгалтерской отчетности с учетом причитающихся процентов к уплате на конец отчетного периода согласно условиям договоров.

Проценты по полученным займам и кредитам начисляются Обществом в соответствии с порядком, установленным в договоре займа или кредитном договоре, и признаются прочими расходами в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления, за исключением процентов, по целевым договорам займа (кредитным договорам), включаемых в стоимость инвестиционного актива (объекта строительства).

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

2.9.Оценочные обязательства и условные обязательства

Организация создает оценочные обязательства на выплату ежегодных отпусков в отношении сотрудников. Инвентаризация резерва на оплату отпусков в целях бухгалтерского учета производится ежемесячно на конец каждого месяца. Если по итогам инвентаризации резерва предстоящих расходов на оплату отпусков сумма рассчитанного резерва превышает фактический остаток неиспользованного резерва на конец месяца, то сумма превышения подлежит включению в состав расходов на оплату труда. Если по итогам инвентаризации резерва предстоящих расходов на оплату отпусков сумма рассчитанного резерва оказывается меньше фактического остатка неиспользованного резерва на конец месяца, то отрицательная разница подлежит включению в состав прочих доходов.

2.10.Доходы и расходы

Доходы и расходы учитываются методом начисления. Доходы и расходы подразделяются на доходы и расходы от обычных видов деятельности и прочие доходы и расходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи. Поступления от продажи товаров, готовой продукции, оказания услуг и выполнения работ признаются выручкой по мере перехода права собственности на товары, продукцию (или оказания услуг).

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитывается:

- выручка по ДДУ с применением эскроу-счетов;
- выручка по ДДУ без применения эскроу-счетов, заключенным после ввода в эксплуатацию, доплата по ДДУ за увеличение площади построенных объектов;
- выручка по договорам купли-продажи объектов недвижимости.

Доходы по ДДУ с использованием эскроу-счетов отражаются на дату постановки на кадастровый учет объекта недвижимости. Доходы по ДДУ, заключенным после даты ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, учитываются в момент подписания акта приема-передачи недвижимости с покупателем/дольщиком. Доходы в виде доплаты по ДДУ в случае увеличения площади построенного объекта недвижимости учитываются на дату подписания уведомления (дополнительного соглашения) дольщика о таком увеличении.

Денежные средства, поступившие на эскроу-счета дольщиков в течение хода строительства, отражаются на забалансовом счете 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные ЭСКРОУ» в качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, перечень которых установлен в Учетной политике.

Расходы (себестоимость) по ДДУ с использованием эскроу-счетов отражаются на дату постановки на кадастровый учет объекта недвижимости. Расходы (себестоимость) по ДДУ, заключенным после даты ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, учитываются в момент подписания акта приема-передачи недвижимости с покупателем/дольщиком. Расходы (себестоимость) по объектам недвижимости, реализованным без заключения ДДУ, учитываются по мере их реализации.

Прочими доходами Общества являются поступления, связанные с поступлениями от продажи основных средств и иных активов; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;

безвозмездное получение активов; прибыль прошлых лет; сумма кредиторской задолженности; по которым истек срок исковой давности и прочие доходы.

Прочими расходами являются расходы на содержание объектов основных средств, сдаваемых в аренду, себестоимость реализованного сырья и вспомогательных материалов, расходы от оказания прочих услуг, расходы, связанные с выбытием и прочим списанием объектов основных средств и иных активов, прочие расходы.

2.11.Расчет налога на прибыль

Организация применяет Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно. В аналитическом учете временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница.

Организация определяет величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

2.12.Информация о формировании отчета о движении денежных средств

Общество отражает в составе денежных средств и денежных эквивалентов следующие виды активов:

- остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах;
- денежные переводы в пути на отчетную дату;
- высоколиквидные финансовые вложения, которые подвержены незначительному риску изменения стоимости и могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств. К таким вложениям общество, в частности, относит банковские депозиты на срок до трех месяцев, а также векселя Сбербанка России, используемые при расчетах за реализованные товары, выполненные работы, оказанные услуги, со сроком погашения до трех месяцев.

Принятый организацией в Учетной политике для целей бухгалтерского учета подход для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений: депозиты до востребования и депозиты сроком менее трех месяцев организация относит к денежным эквивалентам.

Лизинговые и арендные платежи в рамках применения ФСБУ 25/2018 отражены по строке 4329 Отчета о движении денежных средства.

В Отчете о движении денежных средств свернуто отражены косвенные налоги, а именно — НДС в составе поступлений от покупателей, платежей поставщикам и подрядчикам, НДС, уплаченный в бюджет, НДС, возвращенный из бюджета.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обусловливают соответствующие выплаты другим лицам. Свернуто отражены денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением комиссионных или агентских услуг.

Суммы возвратов авансов от поставщиков по несостоявшейся поставке товара, приобретаемого для перепродажи, в случае если перечисление и возврат аванса имели место в одном отчетном периоде, уменьшают показатель строки 4121 «платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги» раздела «Денежные потоки от текущих операций».

Если перечисление и возврат аванса имели место в разных отчетных периодах, сумма (без учета восстановленного НДС) возвращенного контрагентом аванса отражается в составе показателя строки 4119 «прочие поступления» раздела «Денежные потоки от текущих операций».

Суммы возвратов авансов покупателям по несостоявшейся поставке товара, в случае если перечисление и возврат аванса имели место в одном отчетном периоде, уменьшают показатель строки 41 1 «поступления от продажи продукции, товаров, работ, услуг» раздела «Денежные потоки от текущих операций».

Если перечисление и возврат аванса имели место в разных отчетных периодах, сумма (без учета восстановленного НДС) возвращенного контрагенту аванса отражается в составе показателя строки 4129 «прочие платежи» раздела «Денежные потоки от текущих операций».

2.13. Изменения в учетную политику

На 2025 год существенных изменений в учетную политику по сравнению с 2024 годов не вносилось.

3. Информация о системе внутреннего контроля и характеристика ее состояния

Основной целью внутреннего контроля является предупреждение рисков и финансово-хозяйственной деятельности Организации, своевременное принятие мер по их устранению, выявление и мобилизация внутрихозяйственных возможностей и резервов получения прибыли и оказание содействия руководству Организации в эффективном выполнении управленческих функций.
Внутренний контроль осуществляется директором

4. Раскрытие существенных показателей форм бухгалтерской отчетности

Раскрытие существенных показателей годовой (финансовой) отчетности производится исходя из общих правил формирования бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с федеральными стандартами.

4.1. Основные средства (строка 1150 Бухгалтерского баланса)

4.2.1. Наличие и движение ОС приведено в таблице 4.1 «Наличие и движение основных средств» раздела 4 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4.2 Информация об арендованных объектах

Балансовая стоимость ППА отражена по строке бухгалтерского баланса «Основные средства».

Для осуществления своей деятельности Организация арендует офисное помещение. Арендованное имущество частично учитывается на балансе согласно ФСБУ 25/2018 и частично на забалансовом счете 001.

Организация использует право, предусмотренное подпунктом «а» пункта ФСБУ 25/2018 в отношении части договоров аренды, заключенных на срок 12 месяцев и менее.

Арендные платежи в рамках данных договоров в 2025 г. составили 45 тыс. руб., будущие арендные платежи за период после 31.12.2025 г. 91 тыс. руб. (на основании сведений, имеющихся на дату составления бухгалтерской отчетности).

При использовании права не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, предусмотренного п. ll, 12 ФСБУ 25/2018 арендные платежи учитывались в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды. Периодичность признания расходов по аренде — ежемесячно.

Наличие и движение ППА приведено в таблице 4.2 «Наличие и движение прав пользования активами» раздела 4 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В бухгалтерской отчетности организации отражены ППА (права пользования активом):

Наименование объекта пользования	Балансовая стоимость прав пользования активами	
	На 31.12.2025 г., тыс. руб.	На 31.12.2024 г., тыс. руб.
Нежилое помещение по адресу 353915, Краснодарский край г. Новороссийск ул., Дзержинского д.43	61	136

Арендованное имущество используется в хозяйственной деятельности Общества.

Процентные расходы по арендным обязательствам рассчитывались в отчетном периоде исходя из ставки, по которой Организация могла бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.

Ставка, по которой арендатор мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды, устанавливалась равной ставке, предлагаемой ПАО «Сбербанк» на основании письменного запроса организации. Способ начисления амортизации ППА — линейный.

Затраты арендатора, связанные с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях места не имели.

Переменная часть арендной платы, зависящая от объема потребленных коммунальных (эксплуатационных) услуг, как таковым арендным платежом не является и на этом основании не формирует величину обязательства по аренде, а признается в составе текущих расходов (пп. "б" п. 7 ФСБУ 25/2018, пп. "b" п. 38 МСФО (IFRS) 16 " Аренда").

Переменные платежи, не учитываемые при оценке задолженности по аренде в 2025 году отсутствовали.

Ограничения использования предмета аренды, обусловленные договором аренды (в частности, необходимость соответствия определенным финансовым показателям) места не имеют.

Сальдо обязательства по аренде распределено по строкам «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса в разделе «Долгосрочные обязательства» и «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса в разделе «Долгосрочные обязательства» в зависимости от срока погашения.

(Письмо Минфина России от 26 декабря 2023 г. № 07-04-09/126152).

Наименование	На 31 декабря 2025 г., тыс. руб.	На 31 декабря 2024 г., тыс. руб.
Строка 1450 Обязательство по аренде с периодом погашения в течение более чем 12 месяцев после окончания отчетного года	-	-

4.3. Финансовые вложения (строка 1170 бухгалтерского баланса)

Наличие и финансовых вложений приведено в таблице 5.1 «Наличие и движение финансовых вложений» табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4.4. Отложенные налоговые активы (строка 1180 бухгалтерского баланса):

Перечень ОНА	Сумма по состоянию на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Сумма по состоянию на 31.12.2024 г., тыс. руб.
Оценочные обязательства и резервы	1	21
Убытки прошлых лет	8569	1427
Внеоборотные активы	24	-
Арендные обязательства	19	-
ИТОГО:	**8613**	**1448**

4.5. Прочие внеоборотные активы (строка 1190 бухгалтерского баланса)

Наименование	Сумма по состоянию на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Сумма по состоянию на 31.12.2024 г., тыс. руб.
Проценты по займам выданным (срок погашения до 31.03.2027 г.)	145107	-
ИТОГО:	**145107**	-

4.6. Запасы (строка 1210 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение запасов и незавершенного производства приведено в таблице 6.1 «Наличие и движение запасов» раздела 6 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В составе запасов учтены затраты на строительство многоквартирных жилых домов, помещения которых подлежат передаче инвесторам/дольщикам.

В результате проведенной инвентаризации перед составлением бухгалтерской отчетности за 2025 год, материально-производственные запасы, на которые в течение отчетного года рыночная цена снизилась, или они морально устарели либо полностью или частично потеряли свои первоначальные качества, не выявлены. На этом основании резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов не начислялся.

Авансы, предварительная оплата, уплаченные в связи с приобретением запасов и созданием объектов строительства, учтенных по строке 1230 «Дебиторская задолженность» на 31.12.2025 г. составила 12451 тыс. руб. (на 31.12.2024 г. 7643 тыс. руб.).

4.7. Дебиторская задолженность (строка 1230 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение дебиторской задолженности (с учетом резерва сомнительных долгов) приведено в таблице 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» раздела 7 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4.8. Финансовые вложения (строка 1240 бухгалтерского баланса)

Наличие и движение финансовых вложений отражено в раздел 5 «Финансовые вложения» табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4.9. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250 бухгалтерского баланса)

Показатели	Сумма по состоянию на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Сумма по состоянию на 31.12.2024 г., тыс. руб.
Расчетный счет		
40702810412010850088, Филиал "Корпоративный" ПАО "Совкомбанк"	122	-
40702810512020850088, Филиал "Корпоративный" ПАО "Совкомбанк"	-	-
40702810612030850088, Филиал "Корпоративный" ПАО "Совкомбанк"	25000	-
40702810706080002690, Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	4	-
40702810826150000768, ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"	42	666
Касса	-	-
Подарочные сертификаты	-	-
ИТОГО:	**25168**	**666**

Остаток денежных средств и денежных эквивалентов в бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 25168 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2024 г. – 666 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2023 г.- 66 тыс. руб. и равен остаткам, представленным в отчете о движении денежных средств. По состоянию на указанные даты Организация не имеет денежных средств, недоступных для использования.

4. 10. Заемные средства долгосрочные (строка 1410 бухгалтерского баланса)

Наименование кредитора (договор)	Текущая задолженность по состоянию на 31.12.2025г.		Текущая задолженность по состоянию на 31.12.2024 г.		Срок возврата
	основной долг	проценты	основной долг	проценты	
ЗЕЛЕНАЯ ГОРКА СЗ ООО (2317024364 ИНН)	-	-	134820	96103	30.10.2027
СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ	-	-	-	38193	10.06.2027

ООО (2309177046 ИНН)					
ИТОГО:	-	-	**134820**	**134297**	

4.11. Отложенные налоговые обязательства (строка 1420 бухгалтерского баланса):

Перечень ОНО	Сумма по состоянию на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Сумма по состоянию на 31.12.2024 г., тыс. руб.
Внеоборотные активы	8	-
Кредиторская задолженность	3	-
Основные средства	15	-
ИТОГО:	**26**	-

4.12. Кредиторская задолженность (строка 1520 бухгалтерского баланса)

Информация по движению кредиторской задолженности отражена в таблице 8.1 «Наличие и движение обязательств» в разделе 8 «Обязательства» табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Наименование кредитора (договор)	Текущая задолженность по состоянию на 31.12.2025г.		Текущая задолженность по состоянию на 31.12.2024 г.		Срок возврата
	основной долг	проценты	основной долг	проценты	
Совкомбанк ПАО (440101001 КПП)	915692	17123	-	-	01.09.2026
ЗЕЛЕНАЯ ГОРКА СЗ ООО (2317024364 ИНН)	1348820	290084	-	-	30.10.2027
СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО (2309177046 ИНН)	-	31343	-	-	10.06.2027
СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО (2309177046 ИНН)	110246	4460	-	-	05.12.2028
ИТОГО:	2374757	343010	-	-	

По состоянию на 31.12.2025 г. Организацией открыта кредитная линия по Договору № 1412/ПФ-НКЛ/25 от 08.04.2025г.. в общей сумме 1113000 тыс. руб. Цель предоставления кредита:

- на финансирование затрат до получения Разрешения на строительство гостиничного комплекса на земельно-имущественном комплексе по следующим адресам: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Пятигорская, 44 на земельном участке с кадастровым номером 26:34:030113:16 и расположенными на нем зданиями (объектами незавершенного строительства (ОНС)) и сооружениями; Краснодарский край, г. Сочи, ул. Ясногорская на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0000000:9165.

По договору кредитования № 1412/ПФ-НКЛ/25 от 08.04.2025г.. предметом залога являются

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: туристическое обслуживание, общей площадью 53213 +/- 85 (Пятьдесят три тысячи двести тринадцать +/- восемьдесят пять) кв.м., кадастровый номер 26:34:030113:16, адрес местоположения: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город-курорт Кисловодск, город Кисловодск, улица Пятигорская, земельный участок 44 (далее – «Предмет залога 1»).

Предмет залога 1 принадлежит Залогодателю на праве собственности.

Право собственности Залогодателя зарегистрировано 24.05.2024 г., номер государственной регистрации в ЕГРН № 26:34:030113:16-26/474/2024-9.

- Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта незавершенного строительства 95 % (Девяносто пять) процентов, проектируемое назначение: объект незавершенного строительства, Нежилое здание, площадь застройки 134,2 (Сто тридцать четыре целых две десятых) кв.м., кадастровый номер 26:34:030113:396, адрес местоположения: Ставропольский край, город Кисловодск, улица Пятигорская, 44 (далее – «Предмет залога 2»).

Предмет залога 2 принадлежит Залогодателю на праве собственности.

Право собственности Залогодателя зарегистрировано 24.05.2024 г., номер государственной регистрации в ЕГРН № 26:34:030113:396-26/474/2024-5.

5. Раскрытие существенных показателей Отчета о финансовых результатах

5.1. Коммерческие расходы

Наименование показателя	**Сумма, тыс. руб.**	
	2025 г.	**2024 г.**
Расходы на рекламу	30	-
Прочие коммерческие расходы	5	-
ИТОГО:	**35**	

5.2. Управленческие расходы

Наименование показателя	**Сумма, тыс. руб.**	
	2025 г.	**2024 г.**
Информационные, консультационные	-	240
Расходы на оплату труда	-	17
Налог на имущество	16	87
Прочие управленческие расходы	442	97
ИТОГО:	**457**	**441**

5.3. Проценты к получению

Наименование показателя	**Сумма, тыс. руб.**	
	2025 г.	**2024 г.**
Проценты, полученные по займам	145415	7134
ИТОГО:	**145415**	**7134**

5.4. Проценты к уплате

Наименование показателя	**Сумма, тыс. руб.**	
	2025 г.	**2024 г.**
Процентные расходы по кредитам	167555	-
ИТОГО:	**167555**	**-**

5.5. Прочие доходы

Наименование показателя	**Сумма, тыс. руб.**		**Отклонение**
	2025 г.	**2024 г.**	
Прибыль от реализации ТМЦ	51	-	+100%
Оприходование излишков	41	-	+100%
Оценочные обязательства по оплате труда	10	-	+100%
Прочие внереализационные доходы (расходы)	270	-	+100%
ИТОГО:	**372**	-	**+100%**

5.6. Прочие расходы

Наименование показателя	**Сумма, тыс. руб.**		**Отклонение**
	2025 г.	**2024 г.**	

Начислен резерв сомнительных долгов	-	149	-100%
Приобретение услуг	40	1558	+3795%
Расходы от реализации ТМЦ	49	-	+100%
Полученные штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	370	18	+1955,56%
Расходы на услуги банков	5792	196	+2855,10%
Прочие расходы	98	-	+100%
ИТОГО:	**6349**	**1921**	**+230,50%**

5.7. Распределение чистой прибыли

Чистая прибыль отчётного периода приведена в форме №2 Отчёта о финансовых результатах и составила в отчётном году (-21520) тыс. руб. (в предшествующем году – убыток (прибыль) (3787тыс. руб.). Чистая прибыль определена как прибыль до налогообложения минус расходы по налогу на прибыль.

В 2025 г. не производилось распределение чистой прибыли.

5.8. Чистые активы

Чистые активы Общества по состоянию:
на 31.12.2025 г. – 28500 тыс. руб.
на 31.12.2024 г. – 50020тыс. руб.
на 31.12.2023 г. – 46233 тыс. руб.

6. Прочая информация, характеризующая деятельность Общества

6.1. Информация об оценочных обязательствах, условных обязательствах и условных активах

За период с 01.01.2025 г. и на дату подготовки бухгалтерской отчетности Организация не участвует в судебных разбирательствах.

6.1.1. Оценочные обязательства

Организация формирует оценочные обязательства по предстоящим расходам на оплату отпусков сотрудников в соответствии с ПБУ 8/2010 и методикой формирования оценочного обязательства (резерва) для предстоящей оплаты ежегодных трудовых отпусков на 2025 г. и последующие годы. Учет ведется на счете 96 «Резервы предстоящих расходов», обособленно от других видов резервов.

По состоянию на 31.12.2025 г. Организацией сформировано оценочное обязательство в виде резерва отпусков в сумме 5 тыс. руб. Информация по созданию и использованию резерва отпусков сотрудникам отражена в таблице 8.3 пояснений в табличной форме.

6.1.2. Оценочные значения

Сомнительной признается дебиторская задолженность Организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором и не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от оценки вероятности погашения долга должником.

Организацией по состоянию на 31.12.2025 г. не формировалось оценочное значение в виде резерва по сомнительным долгам. Информация по созданию и использованию резерва отражена в таблице 8.3 пояснений в табличной форме.

6.1.3. Обеспечение обязательств и платежей выданные

По состоянию на 31.12.2025 г. у Организации имеются условные обязательства в сумме 227201 тыс. руб. в результате выданных Организацией обязательств в виде поручительства и залога объектов основных средств. Информация по суммам обязательств в виде поручительства и залогов отражена в таблице 9 пояснений в табличной форме.

6.1.4. Обеспечение обязательств и платежей полученные

Информация по суммам обязательств в виде поручительства и залогов отражена в таблице 9 пояснений в табличной форме.

По состоянию на 31.12.2025 г. общая сумма полученных обеспечений составляет 1877662 тыс. руб. (на 31.12.2024 г. 00,00).

7.2. Информация о фактах хозяйственной жизни с участием связанных сторон

7.2.1. Связанные стороны

№ п/п	Связанные стороны	Характер взаимоотношений
1	ООО «Смарт Девелопмент» ИНН: 2309177046	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО «Смарт Девелопмент» директор Черненко М.А. с 03.02.2023г..
2	ООО "НОВА ДЕВЕЛОПМЕНТ" ИНН 2309173690	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "НОВА ДЕВЕЛОПМЕНТ" управляющая компания ООО «Смарт Девелопмент» с 22.05.2025г
3	ООО "ЭЛИАС ГРУПП" ИНН 2309176557	В ООО «СЗ Талити» бенефициар Юнанов Б.Г. с долей 75,5%, В ООО «Элиас Групп» Юнанов Б.Г. учредитель с долей 100%
4	ООО "СЗ АЗБУКА ЖИЛЬЯ" ИНН 2309169528	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "СЗ АЗБУКА ЖИЛЬЯ" управляющая компания ООО «Смарт Девелопмент» с 06.03.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
5	ООО "СЗ "ЮГСТРОЙ РЕГИОН" ИНН: 2312277107	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "СЗ "ЮГСТРОЙ РЕГИОН" управляющая компания ООО «Смарт Девелопмент» с 19.05.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
6	ООО СЗ "ЮГСТРОЙТРИУМФ" ИНН: 2309168443	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО СЗ "ЮГСТРОЙТРИУМФ" управляющая компания ООО «Смарт Девелопмент» с 05.03.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
7	ООО "СЗ "СТРОИТЕЛЬ ЮГА" ИНН: 2309168605	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "СЗ "СТРОИТЕЛЬ ЮГА"компания ООО «Смарт Девелопмент» с 06.03.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
8	ООО "СЗ ИНТЕГРАЛГРУПП" ИНН: 2309168612	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "СЗ ИНТЕГРАЛГРУПП" компания ООО «Смарт Девелопмент» с 06.03.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
9	ООО "СЗ ЮФОМЕГАЛИТ" ИНН: 2309169454	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "СЗ ЮФОМЕГАЛИТ" компания ООО «Смарт Девелопмент» с 06.03.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
10	ООО "СЗ "ЮФОИНВЕСТ" ИНН: 2315209049	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "СЗ"ЮФОИНВЕСТ" управляющая компания ООО «Смарт Девелопмент» с 20.05.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
11	ООО "СЗ ЗЕЛЕНЫЙ КВАРТАЛ" ИНН: 2308197890	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "СЗ ЗЕЛЕНЫЙ КВАРТАЛ" управляющая компания ООО «Смарт Девелопмент» с 05.03.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
12	ООО "СЗ ЮФОСТРОЙКОМПЛЕКС" ИНН: 2309168732	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "СЗ ЮФОСТРОЙКОМПЛЕКС" директор Черненко М.А. с 16.09.2022г..
13	ООО "НЕОПРОФИ" ИНН: 2309185671	В ООО «Неопрофи» учредителем и участником является ООО «Элиас Групп» с долей 1% с 21.08.2024г..

14	ООО "ЦЕНТР ДЕВЕЛОПМЕНТ" ИНН: 2309184942	В ООО "ЦЕНТР ДЕВЕЛОПМЕНТ" учредителем и участником является ООО «Элиас Групп» с долей 1% с 21.08.2024г..
15	ООО "НЕОГЕНСТРОЙ" ИНН: 2309184861	В ООО "НЕОГЕНСТРОЙ" учредителем и участником является ООО «Элиас Групп» с долей 1% с 21.08.2024г..
16	ООО "НЕОРАЗВИТИЕ" ИНН: 2309184766	В ООО "НЕОРАЗВИТИЕ" учредителем и участником является ООО «Элиас Групп» с долей 1% с 21.08.2024г..
17	ООО "СЗ НОВАСТРОЙ" ИНН: 9714010603,	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "СЗ НОВАСТРОЙ" управляющая компания ООО «Смарт Девелопмент» с 05.03.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
18	ООО "ГАРАНТИЯ РИЭЛТ" ИНН: 2309181437	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "ГАРАНТИЯ РИЭЛТ" управляющая компания ООО «Смарт Девелопмент» с 14.05.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
19	ООО СЗ "СТРОЙИНСТРУМЕНТ" ИНН: 6167035227	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО СЗ "СТРОЙИНСТРУМЕНТ" управляющая компания ООО «Смарт Девелопмент» с 05.03.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
20	ООО СЗ "МОНОЛИТ-ЭКСПО" ИНН: 2311148211	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО СЗ "МОНОЛИТ-ЭКСПО" управляющая компания ООО «Смарт Девелопмент» с 05.03.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
21	ООО СЗ "БЕЛЫЕ РОСЫ" ИНН: 2304032054	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО СЗ "БЕЛЫЕ РОСЫ" управляющая компания ООО «Смарт Девелопмент» с 02.06.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
22	ООО "СЗ АТЛАССТРОЙ" ИНН: 7714469055	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "СЗ АТЛАССТРОЙ"управляющая компания ООО «Смарт Девелопмент» с 02.06.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А
23	ООО "СЗ АЛЬЯНСМОССТРОЙ" ИНН: 9729288070	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "СЗ ЮФОСТРОЙКОМПЛЕКС" директор Черненко М.А. с 16.09.2022г..В ООО "СЗ АЛЬЯНСМОССТРОЙ" ООО "СЗ ЮФОСТРОЙКОМПЛЕКС" учредитель с долей 1%
24	ООО СЗ "ДАРСТРОЙ - ЗАПАД" ИНН: 2308261295	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО СЗ "ДАРСТРОЙ - ЗАПАД" управляющая компания ООО «Смарт Девелопмент» с 05.03.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
25	ООО "ФРЕГАТ - 2014" ИНН: 2317073210	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "ФРЕГАТ - 2014"управляющая компания ООО «Смарт Девелопмент» с 20.05.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
26	ООО "СЗ РОДИНА" ИНН: 4823061052,	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "СЗ РОДИНА" управляющая компания ООО «Смарт Девелопмент» с 19.05.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
27	ООО "СЗ ЗЕЛЕНАЯ ГОРКА" ИНН: 2317024364	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "СЗ ЗЕЛЕНАЯ ГОРКА" управляющая компания ООО «Смарт Девелопмент» с 19.05.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
28	ООО "СЗ СИТИГРАД" ИНН: 7714469016	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "СЗ СИТИГРАД" компания ООО «Смарт Девелопмент» с 05.03.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.

29	ООО "АНДРОМЕДА" ИНН: 6161069036	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "АНДРОМЕДА" управляющая компания ООО «Смарт Девелопмент» с 19.05.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
30	ООО "СЗ ЮЭС" ИНН: 2309167954	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "СЗ ЮЭС" компания ООО «Смарт Девелопмент» с 05.03.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
31	ООО "СЗ КЛУБНЫЙ КВАРТАЛ" ИНН: 2309167908	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "СЗ КЛУБНЫЙ КВАРТАЛ" компания ООО «Смарт Девелопмент» с 06.03.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
32	ООО "НЕОТЕХЗАКАЗ" ИНН: 2312205776	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "НЕОТЕХЗАКАЗ" компания ООО «Смарт Девелопмент» с 20.05.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
33	ООО "НЕОДЕВЕЛОПМЕНТ" ИНН: 2309177600	В ООО «Неодевелопмент» учредителем является ООО «Неоактив» с долей 100%, в ООО «Неоактив» учредителем и участником является ООО «Элиас гркпп» с долей 99,9%
34	ООО "СЗ СТРОИМ ХОРОШО" ИНН: 9714006460	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "СЗ СТРОИМ ХОРОШО" компания ООО «Смарт Девелопмент» с 05.03.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
35	ООО "НЕОАКТИВ" ИНН: 2309176821	В ООО «Неоактив» учредителем и участником является ООО «Элиас гркпп» с долей 99,9% с 31.05.2021г.
36	ООО "СЗ СТРОИТЕЛЬ РЕГИОНОВ" ИНН: 2309181476	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "СЗ СТРОИТЕЛЬ РЕГИОНОВ" управляющая компания ООО «Смарт Девелопмент» с 05.03.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
37	ООО "НЕОФИНАНС" ИНН: 2309169373	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "НЕОФИНАНС" управляющая компания ООО «Смарт Девелопмент» с 05.03.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
38	ООО "НЕОМОССТРОЙ" ИНН: 9714047032	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "НЕОМОССТРОЙ" управляющая компания ООО «Смарт Девелопмент» с 20.05.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
39	ООО "СЗ КОМФОРТНОЕ БУДУЩЕЕ" ИНН: 2309181846	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "СЗ КОМФОРТНОЕ БУДУЩЕЕ" управляющая компания ООО «Смарт Девелопмент» с 19.05.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
40	ООО "СЗ ЮГСТРОЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ" ИНН: 2309177568	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "СЗ ЮГСТРОЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ" управляющая компания ООО «Смарт Девелопмент» с 05.03.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
41	ООО "СЗ ВИСФОР" ИНН: 2309181469	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "СЗ ВИСФОР" директор Черненко М.А. с 22.08.2024г..
42	ООО "СЗ ДОМСТРОЙ ЮФО" ИНН: 2309177575	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "СЗ ДОМСТРОЙ ЮФО" управляющая компания ООО «Смарт Девелопмент» с 06.03.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
43	ООО СЗ "РАФСТРОЙ" ИНН: 2320206660	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО СЗ "РАФСТРОЙ" управляющая компания ООО «Смарт Девелопмент» с 02.06.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
44	ООО "СЗ ПУШКИНСКАЯ, ДОМ № 1" ИНН: 6141058438	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "СЗ ПУШКИНСКАЯ, ДОМ № 1" управляющая компания ООО

		«Смарт Девелопмент» с 20.05.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
45	ООО "СЗ НЕОПРОЕКТ" ИНН: 2311204307	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "СЗ НЕОПРОЕКТ" управляющая компания ООО «Смарт Девелопмент» с 05.03.2025г. директор ООО «Смарт Девелопмент» Черненко М.А.
46	ООО "ТЕХНОСТРОЙ" ИНН: 2309176130	В ООО ООО "ТЕХНОСТРОЙ" учредителем является Осипова Л.О. с долей 100% с 17.03.2021г..
47	ООО "НЕОИНВЕСТ" ИНН: 1152309000183	В ООО "НЕОИНВЕСТ" учредителем является Осипова Л.О. с долей 100% с 17.03.2021г..
48	ООО "АЙ-ТИ ЭКСПЕРТ" ИНН: 2309179614	В ООО "АЙ-ТИ ЭКСПЕРТ" директором является Осипова Л.О. с 10.06.2022г, учредителем является ООО «Неопрофи» с долей 100% с 12.11.2025г..
49	ООО "ДЗЕ" ИНН: 2309181356	В ООО "ДЗЕ" учредителем является Осипова Л.О. с долей 100% с 04.04.2025г..
50	ООО "ЮГ" ИНН: 2309177230	В ООО "ДЗЕ" учредителем является Осипова Л.О. с долей 100% с 11.04.2025г..
51	ООО "ДЦК" ИНН: 2319025821	В ООО «СЗ Талити» директор Черненко М.А.. В ООО "ДЦК" директор Черненко М.А. с 28.04.2024г.

7.2.2.Состояние расчётов со связанными сторонами

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2025 г., в тыс. руб.			Данные за 2024 г., в тыс. руб.		
		Объем операции	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2025 г.	Объем операции	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2024 г.
СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО (2309177046 ИНН)	Заем полученный КС+3,7 %	270000	04.04.2028	31343	270000	04.04.2028	38193
СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО (2309177046 ИНН)	Заем полученный КС+3,7 %	120000	05.12.2028	114706	-	-	-
СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО (2309177046 ИНН)	Заем выданный КС+5,7%	1350000	04.04.2028	635320	-	-	-
ЭЛИАС ГРУПП ООО (2309176557 ИНН)	Обеспечение обязательств полученные	1113000	07.04.2026	113000	-	-	-
ЭЛИАС ГРУПП ООО (2309176557 ИНН)	Договор поручительства	1113000	07.04.2026	2597	-	-	-

СЗ ЮФОИНВЕСТ СЗ ООО (2315209049 ИНН)	Договор аренды	4	01.07.2030	121	4	01.07.2030	15
ЗЕЛЕНАЯ ГОРКА СЗ ООО (2317024364 ИНН)	Соглашение о переводе долга	1349	30.10.2027	1349	1349	30.10.2027	1349
НЕОТЕХЗАКАЗ ООО	Предоставление услуг	20	01.04.2029	20	20	01.04.2029	20

Резерв по сомнительным долгам по задолженности со связанными сторонами не создавался (срок погашения не наступил). Списание дебиторской задолженности связанной стороны, по которой срок исковой давности истёк, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам места не имело.

Списание кредиторской задолженности связанных сторон, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания места не имело.

7.2.3. Информация о денежных потоках Общества со связанными сторонами, не раскрытые в Форме № 4 «Отчет о движении денежных средств»:

Наименование связанной/аффилированной стороны	Денежные потоки от текущих операций (тыс. руб.)	
	поступления	платежи
СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО (2309177046 ИНН)	**587926**	**1119850**
ЭЛИАС ГРУПП ООО (2309176557 ИНН)	-	**9600**
СЗ ЮФОИНВЕСТ СЗ ООО (2315209049 ИНН)	-	**30**
НЕОТЕХЗАКАЗ ООО	-	**300**

7.2.4. Бенефициар Организации

Бенефициарным владельцем признается физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) юридическим лицом либо имеет возможность контролировать действия юридического лица.

По состоянию на 31.12.2024г. косвенно контролирующим бенефициаром Организации является гражданин РФ Юнанов Борис Геннадьевич (ИНН: 230903040707), с долей участия в уставном капитале 75,5%.

7.2.5. Информация о вознаграждении управленческому персоналу

Организацией за 2025 г. в составе краткосрочных вознаграждений управленческому персоналу были произведены выплаты в виде оплаты труда (заработная плата, премии и другие выплаты) в сумме 91,71 тыс. руб., начислены в виде оплаты труда (заработная плата, премии и другие выплаты) в сумме 105,41 тыс. руб., начислены страховые взносы на оплату труда в сумме 25,51 тыс. руб., удержан НДФЛ в сумме 13,70 тыс. руб.

Выплата долгосрочных вознаграждений Организацией за 2025 г. не производилось.

7.2.6. Налогообложение

Информация о расчетах по налогу на прибыль, в тыс. руб.:

Показатели	**За 2025 год**	**За 2024 год**
Прибыль (убыток) до налогообложения	(28660)	4773
Ставка налога на прибыль	25%	20%
Текущий налог на прибыль (стр. 2411), в том числе:	-	(648)
Условный доход (расход) по налогу на прибыль	7165	(955)
Постоянный налоговый расход (доход)	(25)	(320)
Изменение ОНА	(7165)	342
Изменение ОНО	(25)	4
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)	7140	(337)
Налог на прибыль (стр. 2410)=стр. 2411+2412	7140	(985)

Текущий налог на прибыль определяется организацией на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете исходя из величины оценочных обязательств и резервов, условного расхода или условного дохода, скорректированного на сумму постоянных и отложенных налоговых активов и обязательств по налогу на прибыль.

Изменение отложенного налогового актива и налогового обязательства:

Показатели	**За 2025 год**	**За 2024 год**
Изменение ОНА, в т.ч.	**7165**	**665**
Расходы будущих периодов	-	205
Оценочные обязательства	(20)	17
Убытки прошлых лет	7142	443
Оборотные активы	24	-
Арендные обязательства	19	-
Изменение ОНО	**25**	**5**
Оборотные активы	7	-
Кредиторская задолженность	3	-
Основные средства	15	-
Оценочные обязательства	-	5

7.2.7. Информация о событиях после отчетной даты

Распределение чистой прибыли за отчетный год, в том числе дивидендов, в 2025 г. не производилось.

На момент подготовки годовой бухгалтерской (финансовой отчетности) объявление решения о распределении чистой прибыли не принималось.

8. Информация о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размеров потенциальных потерь.

В настоящее время, при наличии большого количества факторов, влияющих на деятельность Организации, выделены следующие виды рисков:

- коммерческие риски;
- финансовые риски;
- налоговые и правовые риски.

Коммерческие риски:

1. Риски, касающиеся потребительского спроса и конкуренции.

Негативное изменение макроэкономических условий и снижение потребительского спроса в России может негативно отразиться на выручке компании, ее прибыли.

Потребительский спрос на рынках, зависит от ряда факторов, которые находятся вне контроля компании, включая, демографические факторы, потребительские предпочтения и покупательную способность потребителей. Снижение потребительского спроса или изменение потребительских предпочтений могут существенно снизить размер выручки и доходов компании и существенным образом негативно отразиться на деловой активности, финансовом положении и результатах компании.

Организация испытывает инфляционный рост стоимости материалов, работ и услуг. При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки, прочих доходов и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов. В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Организация планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Организация может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

Низкая платежеспособность населения региона- один из основных факторов риска.

Организация подвержено риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки.

Финансовые риски:

1. Инфляционные риски

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, товаров, работ (услуг) и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капитальных вложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности и т.д.

2. Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам, др.

Целью Организации является поддержание баланса между непрерывностью финансирования и гибкостью путем использования открытой банковской кредитной линии и договоров, контрактов по покупке в рассрочку. Организация осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Организации поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. В настоящее время Организация полагает, что располагает достаточным доступом к источникам задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

Налоговые риски:

Вероятность возникновения налоговых рисков, связанных с потенциально возможными изменениями действующих налоговых ставок в сторону их увеличения незначительна.

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Организации в связи с тем, что бизнес Организации связан с деятельностью на территории Российской Федерации.

Правовые риски связаны с несовершенством правовой системы, в частности, противоречивостью законодательства, отсутствием правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в процессе деятельности Организации. Организация не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Организации.

9. Информация по прекращаемой деятельности

ООО «СЗ Талити» является действующей, динамично развивающейся организацией, в полном объеме и в установленные сроки представляющей бухгалтерскую и налоговую отчетность, начисляющей и выплачивающей заработную плату сотрудникам, платящей налоги и иные обязательные платежи, не имеющей претензий кредиторов, налоговых органов и существенных судебных разбирательств, в которых выступает ответчиком.

Организация не имеет планов или намерений относительно ликвидации или существенного сокращения объемов деятельности и полагает, что принимаемые меры по обеспечению стабильного уровня продаж готовой продукции и поддержанию финансовой устойчивости обеспечат продолжительную деятельность организации в будущем. При подготовке бухгалтерской отчетности руководство исходило из соблюдения принципа допущения непрерывности деятельности Организации. Руководство Организации не имеет никаких планов, выполнение которых может существенно повлиять на стоимость и представление группировки активов и обязательств, отраженных в бухгалтерской отчетности Организации

Руководство Организации не имеет планов изменения специализации деятельности или каких-либо иных планов, реализация которых приведет к неблагополучному изменению структуры и стоимости активов и пассивов Организации.

Организацией оценена способность продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

Финансовые, производственные и другие факторы способные оказать влияние на непрерывность деятельности Организации в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом, так и за рамками периода в 12 месяцев со дня отчетной даты, которые могут обусловливать значительные сомнения в способности ООО «СЗ Талити» продолжать свою деятельность непрерывно, на дату формирования и подписания бухгалтерской отчетности за 2025 г. Организацией не наблюдается.

На дату подписания отчетности Организация не имеет просроченных обязательств.

Обязательства по выплате неустоек за несоблюдение условий договоров отсутствуют. Простои в использовании основных средств места не имели. Не ожидаются какие-либо претензии, иски, судебные разбирательства в связи с расторжением покупателями договоров, заключенных с организацией. Не ожидается значительная потеря рынков сбыта и снабжения, существенных сбоев в логистических цепочках.

Ниже представлена информация о соотношении чистых активов Организации и её уставного капитала:

Наименование показателя	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
Уставный капитал	10	10	10
Чистые активы	28500	50020	46233

В 2025 г. Организация получила убыток от прочих видов деятельности, а также от начисления оценочных обязательств который не перекрыл накопленную прибыль прошлых лет. Показатель чистых активов на 31.12.2025 г. несет положительную динамику.

Руководство оценивает с достаточной степенью уверенности, что будет продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам, и у него отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности, учитывая изложенные события.

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008) руководство выполнило оценку способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность.

Подтверждение намерений:

- налоги в бюджет уплачены в полной мере и в полном объеме;
- срок погашений по договорам займа - 31.12.2027 г., т.е. у Общества отсутствует просрочка оплаты по своим обязательствам.
- Руководство Организации учитывает, что наличие убытка негативно влияет на нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика. Однако убыточная деятельность Застройщика на начальных этапах строительства является закономерной и не свидетельствует, по мнению руководства, о наличии признаков сокращения масштабов основного бизнеса, прекращения деятельности, а также угроз непрерывности деятельности Организации. В дальнейшем, при выходе на финальные объемы строительства и при внедрении всех намеченных стратегий, получения в установленные сроки разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, Организация получит возможность увеличить сумму выручки, перекрыть убытки и привести размер чистых активов к нормативному значению. Организация планирует получение прибыли и перекрытие накопленных убытков в 2030г..
- Собственник и руководство планируют дальнейшее развитие Организации, получение положительного финансового результата по окончании строительства инвестиционного объекта и сдаче его в эксплуатацию.
- С учетом вышеизложенного собственники и руководство Организации считают, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и

собственник и руководство Организации не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Организация. Однако, собственник и руководство Организации оценивают, что вышеописанные обстоятельства, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать свою деятельность непрерывно.

- Собственники и руководство Организации считают, что ими предпринимаются все возможные надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости и непрерывности деятельности Организации в текущих условиях.

Директор Черненко М.А.

«30» марта 2026 г.