ПОЯСНЕНИЯ
(ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)

К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

ООО СЗ «СМОЛАРТСТРОЙ»

ЗА 2025 ГОД

Данные пояснения являются частью
бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО СЗ «СМОЛАРТСТРОЙ»
за 2025 год,
составленной в соответствии
с российскими правилами бухгалтерского учета

Содержание

1. Общие сведения 3
2. Учетная политика 4
2.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности 4
2.2. Нематериальные активы 5
2.3. Капитальные вложения 6
2.4. Аренда 7
2.5. Финансовые вложения 8
2.6. Запасы 9
2.7. Дебиторская и кредиторская задолженность 9
2.8. Собственный капитал 10
2.9. Заемные средства 10
2.10. Доходы 11
2.11. Расходы 11
2.12. Финансовый результат от выполнения функций застройщика 12
2.13. Иные активы и обязательства 13
2.14. Инвентаризация имущества и обязательств 14
2.15. События после отчетной даты 14
2.16. Система налогообложения и порядок формирования налоговых обязательств. 14
3. Информация для обеспечения сопоставимости данных 16
4. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса 17
4.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности (ст. 1150, 1160 Баланса) 17
4.2. Запасы (ст. 1210 Баланса) 18
4.3. Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса) 19
4.4. Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса) 20
4.5. Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса) 20
4.6. Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса) 21
4.7. Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса) 22
5. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах 23
5.1. Доходы от обычных видов деятельности 23
5.2. Расходы по обычным видам деятельности 23
5.3. Финансовый результат от выполнения функций застройщика 23
5.4. Прочие доходы и расходы 23
6. Пояснения к Отчету о движении денежных средств 24
7. Связанные стороны 25
8. Обеспечения обязательств и платежей 28
9. Условные факты хозяйственной деятельности 30
10. Информация по сегментам 32
11. Прекращаемая деятельность 32
12. Государственная помощь 32
13. Управление рисками 32
14. Условия продолжения деятельности в будущем 35
15. События после отчетной даты 35

1. Общие сведения

1. Название и реквизиты Общества

Полное название:	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СМОЛАРТСТРОЙ»
Сокращенное название:	ООО СЗ «СМОЛАРТСТРОЙ»
ИНН:	6732128747
ОГРН:	1166733064475
Государственная регистрация:	07.07.2016
Юридический адрес:	214020, г. Смоленск, ул. Шевченко, д. 75 кабинет 3.
Почтовый адрес:	214020, г. Смоленск, ул. Шевченко, д. 75 кабинет 3.

2. Численность персонала Общества

По состоянию на 31 декабря 2025 года	1 человек
По состоянию на 31 декабря 2024 года	1 человека
По состоянию на 31 декабря 2023 года	3 человека

3. Виды деятельности Общества

1. **71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика – основной**
2. 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
3. 42.11 Строительство автомобильных дорог
4. 42.91 Строительство водных сооружений
5. 42.99 Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки
6. 43.11 Разборка и снос зданий

4. Сведения об аудиторе

Наименование:	ООО Баланс Плюс
Юридический адрес:	214000, г. Смоленск, пр. Гагарина, д.10/2 этаж 2
Почтовый адрес:	214000, г. Смоленск, пр. Гагарина, д.10/2 этаж 2
Членство в СРО аудиторов:	СРО ААС
Регистрационный номер в СРО:	12006074755

5. Исполнительные и контрольные органы Общества

В соответствии с Уставом высшим органом управления Общества является Директор общества.

По решению участника (Решение № 5 от 28.12.2017 г.) директором с полномочиями единоличного исполнительного органа Общества назначен Глазков В.И.

Общество имеет филиал в г. Калуге, располагающийся по адресу: г. Калуга, ул. Спартака, д. 11 пом. 154. Управление филиалом возложено на директора общества Глазкова В.И.

6. Дочерние и зависимые общества

Общество является дочерним обществом ООО СЗ Стройакадемия, на основании Решения № 7 от 27.03.2019г.

ООО СЗ Стройакадемия владеет долей в размере 51% в уставном капитале. Сведения о ООО СЗ Стройакадемия: ИНН 673007957, ОГРН 1086731014897, дата создания: 21.10.2008г., местонахождение: 214020, Смоленская область, город Смоленск, ул. Шевченко, д. 75, офис 210.

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности. Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом директора б/н от 30.12.2022г., соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

При оценке существенности показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5 %.

2.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

В 2025 году для бухгалтерского учета основных средств Общество применяет требования ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н.

Основными средствами признаются активы, отвечающие критериям, определенным п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Основное средство признается в момент завершения капитальных вложений, то есть после приведения объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, но имеющих стоимость ниже 100 000 руб. за единицу, – затраты на приобретение, создание таких активов признаются единовременно расходами периода, в котором они понесены / в момент их передачи в эксплуатацию.

В составе доходных вложений в материальные ценности Обществом учитывается инвестиционная недвижимость и иные доходные вложения в материальные ценности (отличные от недвижимости объекты основных средств, которые приобретены для извлечения выгод от их предоставления за плату во временное пользование другим лицам и (или) получения дохода от прироста их стоимости).

Инвестиционной недвижимостью признается группа объектов основных средств, образуемая основными средствами, представляющими собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости.

Основные средства (включая инвестиционную недвижимость) оцениваются при признании по первоначальной стоимости, которой считается общая сумма связанных с объектом основных средств капитальных вложений, осуществленных до его признания в бухгалтерском учете. После признания все группы основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости; Общество не проводит переоценку основных средств по группам.

Сумма первоначальной стоимости и накопленной амортизации объекта основных средств не подлежит изменению, за исключением случаев, когда первоначальная стоимость объекта увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта, или уменьшается – в случае частичной ликвидации, а также

при изменении учтенной в первоначальной стоимости объекта величины оценочного обязательства по его ликвидации.

Затраты Общества на улучшение и (или) восстановление объектов основных средств признаются капитальными вложениями при условии соответствия их критериям признания, установленным п. 6 ФСБУ 26/2020. В остальных случаях затраты, осуществленные по объекту основных средств после принятия его к учету, отражаются в составе расходов по обычным видам деятельности.

Капитальные вложения в улучшение и (или) восстановление объектов ОС увеличивают первоначальную стоимость объекта основных средств, за исключением существенных по величине затрат на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, которые учитываются в качестве отдельных инвентарных объектов основных средств. Существенными затратами признаются фактические затраты, величина которых превышает 100 000 рублей.

Стоимость основных средств погашается посредством амортизации, за исключением основных средств, не подлежащих амортизации (земельные участки и объекты природопользования).

Амортизация объекта основных средств исчисляется исходя из элементов амортизации, которые определяются в момент его признания в учете (срок полезного использования, ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации). Корректировки, возникшие в связи уточнением элементов амортизации объектов основных средств, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности как изменения в оценочных значениях.

Амортизация по всем группам основных средств начисляется линейным способом как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта к величине оставшегося срока полезного использования.

Принятые сроки полезного использования по группам основных средств Общества приведены ниже:

– Здания и сооружения	5 – 30	лет
– Машины и оборудование	2 – 15	лет
– Транспортные средства	3 – 10	лет
– Прочие основные средства	2 – 10	лет

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта с бухгалтерского учета.

Общество проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

В бухгалтерской (финансовой) отчетности основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Объект основных средств подлежит списанию с бухгалтерского учета в связи с его выбытием или неспособностью приносить Обществу экономические выгоды в будущем. Расходы (доходы), возникающие в связи со списанием основных средств, зачисляются в состав прочих доходов или расходов.

2.2. Нематериальные активы

Нематериальными активами признаются приобретенные и (или) созданные Обществом результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности (исключительные права на них), используемые в производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг) или для управленческих нужд Общества в течение длительного времени (продолжительностью свыше 12 месяцев).

В составе нематериальных активов Общества учтены:

- программы для электронных вычислительных машин;
- изобретения;
- полезные модели;
- товарные знаки и знаки обслуживания;
- деловая репутация.

Объекты нематериальных активов принимаются к учету по первоначальной стоимости, которая формируется исходя из фактических затрат на приобретение, изготовление и затрат по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях.

Выбор способа определения амортизации нематериального актива производится Обществом исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования актива, включая финансовый результат от возможной продажи данного актива.

По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется.

Срок полезного использования и способ определения амортизации нематериального актива ежегодно проверяются Обществом на необходимость его уточнения. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и отчетности как изменения в оценочных значениях.

2.3. Капитальные вложения

В 2025 году для бухгалтерского учета капитальных вложений Общество применяет требования ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н.

Под капитальными вложениями для целей бухгалтерского учета понимаются затраты Общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении условий, предусмотренных п. 6 ФСБУ 26/2020, вне зависимости от того, осуществлены ли они при первоначальном приобретении, создании объектов основных средств или при последующем улучшении и (или) восстановлении их.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат, которыми признаются фактические затраты Общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств. Затратами считается выбытие (уменьшение) активов Общества или возникновение (увеличение) его обязательств, связанных с осуществлением капитальных вложений. Не считается затратами предварительная оплата поставщику (продавцу, подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления имущества, имущественных прав, выполнения работ, оказания услуг.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности капитальные вложения отражаются обособленно в составе тех активов (основные средства, доходные вложения в материальные ценности), в число которых они войдут по их завершению.

Общество проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

В момент завершения капитальных вложений, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, капитальные вложения считаются основными средствами.

Капитальные вложения подлежат списанию в том отчетном периоде, в котором они выбывают или прекращаются при отсутствии перспектив возобновления или продажи. Расходы (доходы), возникающие в связи со списанием капитальных вложений, зачисляются в состав прочих доходов или расходов.

2.4. Аренда

В 2025 году для бухгалтерского учета аренды Общество применяет требования ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утв. Приказом Минфина РФ от 16.10.2018 № 208н.

При заключении договоров, положения которых по отдельности или во взаимосвязи предусматривают предоставление за плату во временное пользование имущества, Общество оценивает их на предмет соответствия требованиям признания в качестве договора аренды согласно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

По договорам аренды, в которых **Общество выступает с позиции арендатора,** предмет аренды признается в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Если договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к Обществу и отсутствует возможность выкупа предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа, а также предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду, Общество использует право не признавать права пользования активом и обязательства по аренде в случаях:

- когда срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- когда рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. и при этом Общество имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

В составе основных средств обществом учитываются права пользования на принятые в долгосрочную аренду земельные участки. Сроком амортизации указанных прав пользования активами устанавливается срок аренды, определенный договорными обязательствами.

Общество признает право пользования активом на дату предоставления предмета аренды по фактической стоимости. Последующая оценка прав пользования активами проводится по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Право пользования активом в отношении предмета аренды учитывается в составе основных средств.

Стоимость права пользования активом погашается посредством начисления амортизации линейным способом исходя из установленного срока полезного использования.

Если договором аренды предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к Обществу, и Общество намерено выкупить предмет аренды – право пользования активом амортизируется с даты предоставления предмета аренды до конца срока полезного использования соответствующего актива, за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются. В иных случаях право пользования активом амортизируется с даты предоставления предмета аренды до более ранней из следующих дат: дата окончания срока полезного использования соответствующего актива или дата окончания срока аренды.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату оценки. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин с применением ставки дисконтирования. В качестве ставки дисконтирования применяется ставка, по которой Общество привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов (процентный расход) и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей (без учета НДС).

Переменные арендные платежи, не включенные в оценку обязательства по аренде, включаются в стоимость инвестиционного актива в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и ставки дисконтирования. Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе инвестиционного актива.

Обязательства по аренде отражаются в составе кредиторской задолженности Общества в зависимости от сроков погашения.

Изменение величины обязательства по аренде относится на стоимость права пользования активом. Уменьшение обязательства по аренде сверх балансовой стоимости права пользования активом включается в доходы текущего периода. При изменении величины обязательства по аренде ставка дисконтирования не пересматривается.

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

Доходы и расходы от прекращения договора аренды и выбытия прав пользования активами, а также доходы и расходы, возникающие в связи с переоценкой и модификацией договора аренды, отражаются в Отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

2.5. Финансовые вложения

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

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

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

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

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

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

Проверка на обесценение финансовых вложений производится Обществом не реже чем один раз в год.

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

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

2.6. Запасы

В 2025 году для бухгалтерского учета запасов Общество применяет требования ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н.

В качестве запасов принимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла или используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости в зависимости от способа их получения или изготовления.

В качестве строительных материалов учитываются активы, используемое непосредственно в процессе строительно-монтажных работ, для изготовления строительных деталей, для возведения и отделки конструкций и частей зданий и сооружений, строительные конструкции и детали, а также другие материальные ценности, необходимые для нужд строительства.

Учет готовой продукции ведется по местам хранения и отдельным видам готовой продукции. В составе готовой продукции Общества учитываются также объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Обществом за счет привлеченных и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи.

Незавершенное производство (НЗП) включает продукцию, не прошедшую всех стадий технологического процесса. Остатки НЗП оцениваются исходя из фактически понесенных расходов.

При отпуске запасов в производство, отгрузке товаров, готовой продукции, списании их стоимость списывается по средней себестоимости.

На отчетную дату запасы оцениваются по фактической себестоимости запасов.

Запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, или текущая рыночная стоимость которых снизилась, сузились рынки сбыта и т.п. проверяются Обществом на предмет обесценения. В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение запасов.

Сумма резерва восстанавливается при повышении рыночной стоимости материальных ценностей, под которые образован резерв, а также по мере их списания.

Резерв под обесценение запасов образуется за счет финансовых результатов Общества на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью запасов, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

Величина обесценения запасов признается расходом отчетного периода, в котором создан или увеличен резерв под их обесценение. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в отчетном периоде в связи со списанием запасов.

Запасы отражаются в Бухгалтерском балансе за вычетом резерва под их обесценение.

2.7. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами.

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

поставкам учитывается в сумме поступивших материальных ценностей, определенной исходя из цены и условий, предусмотренных в договоре.

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам.

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

Общество производит инвентаризацию дебиторской задолженности на 31 марта, 30 июня. 31 октября, инвентаризацию и оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договором, не обеспеченная гарантиями и непогашенная на момент составления отчетности, является сомнительной к получению. Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично).

Сумма создаваемого резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. Созданный резерв по сомнительным долгам используется в качестве источника, за счет которого списываются с баланса безнадежные (невостребованные) долги, ранее признанные сомнительными.

Права и обязанности застройщика по заключенным договорам долевого участия отражаются на аналитических счетах: 76.06 Расчеты с участниками долевого строительства по оплате договоров долевого участия и 76.09 Расчеты а по обязательствам перед участниками долевого строительства и в бухгалтерской отчётности отражаются свернуто.

2.8. Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

Дивиденды к выплате признаются как обязательства и вычитаются из суммы нераспределенной прибыли на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, раскрываются в бухгалтерской (финансовой) отчетности как события после отчетной даты.

2.9. Заемные средства

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;
- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

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

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

Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Затраты по полученным кредитам (займам), использованным на приобретение и (или) строительство инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива в целях бухгалтерского учета при условии возможного получения Обществом в будущем экономических выгод или в случае, когда наличие инвестиционного актива необходимо для управленческих нужд Общества. Затраты по полученным кредитам (займам) включаются в стоимость инвестиционного актива до момента ввода его в эксплуатацию.

Расходы в виде процентов по долговым обязательствам признаются расходами по налоговому учету в том месяце, за который они начислены, независимо от даты оплаты. Исключение составляют расходы в виде процентов по кредитным договорам, заключенным специализированным застройщиком с уполномоченным банком на предоставление целевого кредита в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве, которые признаются при определении базы по налогу на прибыль и налогу при упрощенной системе налогообложения на дату уплаты сумм процентов, после раскрытия эскроу счетов (ст. 272 п. 7 пп. 12, ст. 328 п. 4 НК РФ).

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

Задолженность по причитающимся к отплате процентам по займам и кредитам полученным отражаются в Бухгалтерском балансе по строке 1520 «Кредиторская задолженность».

2.10. Доходы

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

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- от выполнения функций застройщика долевого строительства;
- выполнения работ;
- реализации готовой продукции;

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

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

2.11. Расходы

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

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

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

К прямым расходам относятся:

- материальные затраты, непосредственно связанные с выполнением работ, производством продукции, оказанием услуг;
- расходы на оплату труда персонала, непосредственно участвующего в процессе выполнения работ, производства продукции, оказания услуг;

- расходы по страховым взносам во внебюджетные фонды, начисленные на прямые расходы по оплате труда;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.

К косвенным расходам относятся все иные расходы, осуществленные в отчетном периоде (кроме прочих расходов). Базой распределения косвенных расходов между объектами учета является сумма прямых затрат по видам деятельности.

Коммерческие и управленческие расходы в качестве условно-постоянных расходов списываются полностью на себестоимость продаж в периоде их возникновения.

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

2.12. Финансовый результат от выполнения функций застройщика

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

Доходы от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства сумма всех заключенных договоров долевого участия. Расходами признаются все понесенные расходы при возведении объектов долевого строительства (себестоимость строительства объекта долевого строительства). Данные расходы отражаются на счете 08.03.

Финансовый результат определяется (рассчитывается) по объекту строительства в целом на момент окончания строительства инвестиционного объекта и признается в учете в момент передачи последнего из помещений участникам долевого строительства и подписания последнего передаточного акта.

Моментом признания и отражения в учете финансового результата признается дата подписания последнего передаточного акта или одностороннего акта о передаче последнего помещения долевого строительства с участником долевого строительства (инвестором).

В бухгалтерском учете финансовый результат от выполнения функций застройщика признается как разница между доходами от выполнения функций застройщика и расходами на возведение объектов долевого строительства и на содержание застройщика по объекту строительства и доли общих затрат, относящихся к нескольким одновременно возводимым объектам.

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

Затраты по незавершенному строительству инвестиционных объектов учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства. Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение).

Бухгалтерский учет затрат объектов долевого строительства ведется на счете 08 «Строительство объектов» в размере аналитических счетов «Объект строительства», «Статья затрат», «Контрагент», что позволяет обеспечить раздельный учет затрат в соответствии с

требованиями статьи 18 Федерального закона № 214-фз « Об участии с долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости».

Бухгалтерский учет затрат на содержание застройщика, относящихся к конкретного объекту строительства, в том числе проценты по кредитным обязательствам договором проектного финансирования формируются на счете 20 «Затраты застройщика».

Общие затраты относящиеся к нескольким одновременно возводимым объектам распределяются между объектами строительства пропорционально площади подлежащих реализации помещений, расположенных в объектах строительства. Сведения о площади, принимаемой для расчета, указываются в Разрешении на ввод объектов. Величина площади определяется путем суммирования площадей всех жилых помещений, площадей всех нежилых помещений, предназначенных для продажи и не относящихся к общедомовому имуществу.

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

- по объектам долевого строительства (помещениям), подлежащим передаче инвесторам (участникам долевого строительства), затраты на капитальное строительство списываются за счет использования средств целевого финансирования;
- объекты (помещения), предназначенные для продажи (по которым не заключены договоры участия в долевом строительстве), принимаются к учету в качестве готовой продукции.

Моментом завершения формирования себестоимости инвестиционного объекта признается дата передачи по передаточному акту последнего помещения (объекта долевого строительства) инвестору (участнику долевого строительства).

Сумма полученного по договору участия в долевом строительстве целевого финансирования соответствует цене объекта долевого строительства, предусмотренной условиями заключенного сторонами договора. Расчеты с участниками долевого строительства по оплате цены договоров участия в долевом строительстве формируют в бухгалтерской (финансовой) отчетности задолженность. Возникновение обязательств при заключении договоров долевого участия в части обязанностей застройщика построить объект, а участника долевого строительства произвести оплату отражены в финансовой отчетности в свернутом виде.

2.13. Иные активы и обязательства

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с условиями признания соответствующих активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида, на расходы по обычным видам деятельности или прочие расходы в зависимости от их назначения.

В составе прочих внеоборотных активов Обществом отражаются:

- суммы авансов, связанных с капитальным строительством, приобретением основных средств, доходных вложений в материальные ценности, нематериальных активов;
- материальные ценности (оборудование, запасные части, комплектующие и т.п.), подлежащие использованию для создания внеоборотных активов;
- расходы будущих периодов долгосрочного характера.

2.14. Инвентаризация имущества и обязательств

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

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

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

Годовую инвентаризацию общество проводит с целью обеспечить достоверность данных бухгалтерского учета и статей годовой бухгалтерской отчетности. Проведение такой инвентаризации обязательно для всех организаций независимо от их организационно-правовых форм и применяемых налоговых режимов (пп. "а" п. 15 ФСБУ 28/2023). В ходе годовой инвентаризации подтверждаются остатки по всем счетам бухгалтерского учета, формирующим статьи бухгалтерской отчетности. Проверке подлежат (ч. 1, 3 ст. 11 Закона о бухгалтерском учете, п. п. 3, 18 ФСБУ 28/2023):

- все активы организации (как материальные, так и не имеющие материально-вещественной формы) независимо от их местонахождения;
- все обязательства организации;
- активы и обязательства, учитываемые на забалансовых счетах, например, выданные поручительства, учтенные за балансом в качестве условных обязательств. Данные о них необходимо представить в бухгалтерской отчетности;
- имущество, имущественные права, обязательства, не учтенные по каким-либо причинам;
- источники финансирования деятельности организации.

Инвентаризация проводится по состоянию на отчетную дату, за исключением инвентаризации (пп. "а" п. 15, пп. "а" п. 16 ФСБУ 28/2023):

- активов, относящихся к ОС, нематериальным активам, капитальным вложениям, запасам, которые инвентаризировали не ранее 1 октября отчетного года;
- ОС, по которым инвентаризация проводится раз в три года.

2.15. События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 5 % и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

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

2.16. Система налогообложения и порядок формирования налоговых обязательств.

Общество применяет общую систему налогообложения, является плательщиком налога прибыль. Порядок формирования налоговых обязательств соответствует нормам главы 25 Налог на прибыль НК РФ с учетом специфики деятельности специализированного застройщика.

Финансовым результатом от выполнения функций застройщика признается финансовый результат, полученный Организацией от реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости за счет привлечения средств инвесторов (участников долевого строительства), с последующей передачей им построенных объектов на основании заключенных договоров. **Доходы от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства как экономия по строительству объекта долевого строительства в виде превышения сумм финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.** Имущество и денежные средства, полученные от участников долевого строительства, относятся к средствам финансирования и не учитываются при налогообложении прибыли в соответствии с пп. 14 п. 1 ст. 251 и п. 3 ст. 39 НК РФ. Расходы, осуществленные за счет средств участников долевого строительства в рамках финансирования инвесторами, для целей налогообложения в состав расходов не включаются на основании п. 17 ст. 270 НК РФ. Использованием средств участников долевого строительства по целевому назначению признается возмещение ими расходов Организации в связи со строительством объектов долевого строительства, предусмотренных договором участия в долевом строительстве (пп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ). В соответствии с п. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ Организация ведет раздельный учет доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках финансирования.

Доход определяется по каждому объекту долевого строительства (помещению) на момент окончания строительства инвестиционного объекта. В том случае, если в течение длительного времени некоторые инвесторы (участники долевого строительства) уклоняются или безосновательно отказываются от принятия объекта долевого строительства, для целей исчисления финансового результата от выполнения функций застройщика передаточными актами для объектов долевого строительства по таким инвесторам (участникам долевого строительства) признаются односторонние акты о передаче объекта долевого строительства, оформленные в порядке, предусмотренном п. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». **Моментом признания и включения в налоговую базу доходов признается дата подписания последнего передаточного акта или одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства (инвестором).** Первичным документом для отражения доходов от выполнения функций застройщика в налоговом учете является бухгалтерская справка-расчет по форме, утвержденной в Приложении к учетной политике. Доходы от выполнения функций застройщика рассчитываются в виде разницы между суммой финансирования инвесторов (участников долевого строительства), полученного Организацией по договору участия в долевом строительстве, и фактической себестоимостью строительства для расчета финансового результата по объекту долевого строительства. Сумма полученного по договору участия в долевом строительстве финансирования соответствует цене объекта долевого строительства, предусмотренной условиями заключенного сторонами договора. Фактическая себестоимость строительства передаваемого объекта долевого строительства формируется исходя из себестоимости 1 м2 помещения и площади объекта долевого строительства. Величина площади определяется путем суммирования площадей всех жилых помещений, площадей всех нежилых помещений, предназначенных для продажи и не относящихся к общедомовому имуществу по фактическим обмерам бюро технической инвентаризации (БТИ), произведенным по окончании строительства объекта. Фактическая себестоимость строительства объекта инвестиционного строительства (объекта недвижимости) определяется как общая сумма оборотов по дебету счета 08.03 «Строительство объектов» (по регистрам учета). Фактическая себестоимость строительства исчисляется на момент завершения формирования себестоимости строительства объекта. Расчет себестоимости 1 м2 оформляется бухгалтерской справкой по форме, утвержденной в Приложении к учетной политике.

В себестоимость строительства инвестиционных объектов включаются затраты на строительство, обустройство и доведение объекта недвижимости до состояния, в котором он подлежит передаче инвесторам (участникам долевого строительства) в соответствии с характеристиками и комплектацией, предусмотренными проектно-сметной документацией и (или) условиями договора, а также иные затраты, которые несет Организация с целью создания

и реализации помещений объекта недвижимости. При определении доходов от выполнения функций застройщика не учитывается себестоимость тех объектов долевого строительства (помещений), в отношении которых не были заключены договоры участия в долевом строительстве (инвестиционные договоры) и которые подлежат оформлению в собственность Организации. Затраты капитального характера учитываются в инвентарной стоимости объекта недвижимости с начала строительства до ввода объекта в действие или полного производства соответствующих работ и затрат. Моментом завершения формирования себестоимости инвестиционного объекта признается дата передачи по передаточному акту последнего помещения (объекта долевого строительства) инвестору (участнику долевого строительства). Затраты на строительство объекта недвижимости, которые носят капитальный характер, учитываются до даты завершения формирования себестоимости строительства конкретного объекта включительно.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика определяется путем вычитания из доходов от выполнения функций застройщика (порядок формирования определен выше) расходов по содержанию застройщика, относящихся к конкретному объекту долевого строительства и доли общих затрат, относящихся к нескольким одновременно возводимым объектам. Общие затраты, относящиеся к нескольким одновременно возводимым объектам, распределяются между объектами строительства пропорционально площади подлежащих реализации помещений, расположенных в объектах строительства.

Общество является плательщиком налога на добавленную стоимость.

С учетом специфики и применяемого льготного порядка при налогообложении операций по учету объектов долевого строительства суммы налога на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам, имущественным правам, относящимся к строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов, отражаются обособленно на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям» с использованием субсчета 19. КВ «НДС при строительстве ОИС» и к вычету из бюджета не принимаются.

Аналитический учет по субсчету 19.КВ «НДС при строительстве ОИС» ведется по объектам строительства, а также по контрагентам и документам поступления (счетам-фактурам).

На момент окончания строительства инвестиционного объекта суммы НДС, учтенные на счете 19.88 «НДС при строительстве ОИС», распределяются на суммы налога, относящиеся к объектам долевого строительства.

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

НДС, относящийся к объектам долевого строительства, формирует себестоимость объектов долевого строительства и подлежит передаче инвесторам (участникам долевого строительства) по мере подписания передаточных актов и признания финансового результата от выполнения функций застройщика. На основании бухгалтерской справки-расчета сумма такого НДС отражается в составе затрат на капитальное строительство объекта:

Дт 08.03 Кт 19.КВ «НДС при строительстве ОИС»

Суммы НДС, учтенные на отчетную дату на счете 19.КВ «НДС при строительстве ОИС», в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражаются в форме «Бухгалтерский баланс» в составе строки 1220.

3. Информация для обеспечения сопоставимости данных

В учетную политику Общества на следующий отчетный год внесены изменения, обусловленные вступлением в силу новых федеральных стандартов бухгалтерского учета, обязательных к применению с 2025 года – ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая)

отчетность» , утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 04.10.2023 N 157н, ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утв. Приказ Минфина России от 13.01.2023 N 4н.

Общество ожидает, что изменения учетной политики в связи с началом применения вступающих в силу ФСБУ не окажут существенного влияния на финансовое положение Общества и финансовые результаты его деятельности.

4. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

4.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности (ст. 1150, 1160 Баланса)

В отчетном периоде информация по строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса включает следующие данные (Таблица 4.1.1):

Таблица 4.1.1.

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Права пользования активами	4 174	4 625	5 680
Итого	**4 174**	**4 625**	**5 680**

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

За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась.

Незаконченные операции по формированию стоимости прав пользования активами на конец отчетного периода отсутствуют.

Общество арендует:

- земельные участки, кадастровые номера, сроки аренды, кадастровые стоимости указаны в таблице ниже; при расчете ППА применена ставка дисконтирования – 9,5 %.

В составе полученных в аренду основных средств, числящихся за балансом на счете 001 Арендованные основные средства, отражены земельные участки, полученные в аренду для целей строительства инвестиционных объектов недвижимости для реализации по договорам участия в долевом строительстве.(Таблица 4.1.22):

Таблица 4.1.2.

Объект аренды	Площадь, м²	Срок аренды	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2023
Земельный участок кадастровый номер 40:26:000384:12421	20	31.12.2027	187	187	187
Земельный участок кадастровый номер 40:26:000384:3344	3144	31.12.2027	3 904	3 904	3 904
Земельный участок кадастровый номер 40:26:000384:12872	7011	31.03.2033	13 235	13 235	13 235
Земельный участок кадастровый номер 40:26:000384:12871	7733	31.03.2033	14 597	14 597	14 597
Земельный участок кадастровый номер 40:26:000384:12870	7364	31.03.2033	13 901	13 901	13 901
Земельный участок кадастровый номер 40:26:000384:12869	84	31.12.2027	56	56	56
Земельный участок кадастровый номер 40:26:000384:12868	7724	31.03.2033	14 580	14 580	14 580
Земельный участок кадастровый номер 40:26:000384:3323	7351	31.12.2027	6 885	6 885	6 885
Земельный участок кадастровый номер 40:26:000384:3339	7502	31.12.2026	21 043	21 043	21 043
Итого			**88 201**	**88 201**	**88 201**

4.2. Запасы (ст. 1210 Баланса)

Общество по состоянию на 31.12.2025г. провело оценку запасов на предмет возможного обесценения. Проверка не выявила факторов обесценения запасов.

В составе готовой продукции по состоянию на 31.12.2025г. учтена себестоимость сооруженных в ходе строительства многоквартирных жилых домов объектов коммунального хозяйства:

Газопровод низкого давления, Калуга, ул. Майская д 11, протяженность 14 м, кадастровый номер 40:26:000003:5760в сумме 29 тыс. руб.;

Газопровод среднего и низкого давления и ГРПШ - 13 -2НУ1-ЭК, по адресу: г. Калуга, ул. Фомушина, д. 33, протяженностью 457 в сумме 97 тыс. руб.

Сеть электроснабжения, Калуга, ул. Майская д 11, протяженность 35 м, кадастровый номер 40:26:000003:5759 в сумме 37 тыс. руб.

Сеть электрическая, протяженность 140 м г. Калуга, ул. Хорошая, д. 15Я, кадастровый номер 40:26:000384:13661 в сумме 38 тыс. руб.

Сеть электрическая, протяженностью 157 м г. Калуга, ул. Хорошая, д. 11, кадастровый номер 40:26:000384:13655 в сумме 35 тыс. руб.

В 2025 году не было реализации данных объектов ресурсоснабжающих организаций, но руководителем общества ведутся переговоры, т.к. данные объекты являются опасными и должны эксплуатироваться специальными организациями.

Обьект: Сеть водопровода, протяженностью 275, г. Калуга, ул. Хорошая, д. 11, кадастровый номер 40:26:000384:13469 30 января 2025 года был безвозмездно передан в собственность Министерства экономического развития и промышленности Калужской области на основании Договора о безвозмездной передаче от 30.01.2025г. с целью исключения расходов на содержание объектов коммунального хозяйства по введенным в эксплуатацию жилым домам.

В составе запасов Обществом учтены затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает денежные средства участников долевого строительства (инвесторов).

Затраты по незавершенному строительству объектов до получения разрешения на строительство отражены в составе прочих запасов и затрат.

Информация о величине накопленных затрат в разрезе объектов инвестиционного строительства представлена ниже (01):

Таблица 4.2.1.

Наименование объекта строительства	Срок завершения строитель-ства	Планируемая стоимость строитель-ства	Сумма затрат, тыс. руб.		
			На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Калуга, Многоквартирный жилой дом № 4 (по ППТ), р-н Правобережья	10.01.2027	798 000	557 843	90 905	0
Калуга Многоквартирный дом № 5 (по ППТ) р-н Правобережья	30.09.2028	1 191 000	9 398	0	0
Калуга Многоквартирный дом № 3 (по ППТ) р-н Правобережья	31.08.2026	805 000	666 606	206 928	2 409
Итого			**1 233 847**	**297 832**	**2 409**

4.3. Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

Расшифровка дебиторской задолженности по основным статьям приведена ниже (Таблица 4.3.1):

Таблица 4.3.1.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Дебиторская задолженность в том числе:			
Авансы выданные	6 237	56 294	10 242
Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов			
Расчеты с покупателями и заказчиками	28 822	39 369	7 896
Расчеты с персоналом по оплате труда			
Расчеты с персоналом по подотчетным суммам и по прочим операциям			
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам		0	48
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	13 742	14 517	13 083
Расчеты с участниками долевого строительства	22 010	22 010	31 044

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты по приобретенным имущественным правам	36 388	36 388	36 448
Прочая задолженность			
Итого	**107 199**	**168 579**	**98 761**

По состоянию на конец отчетного периода дебиторская задолженность по выданным авансам снизилась на 50 057 тыс. руб. по причине приемки значительного объёма выполненных работ от подрядчиков и изменения условий заключения договоров с исключением авансового порядка расчетов.

По состоянию на конец отчетного периода в составе дебиторской задолженности учтены права требования по заключенным договорам долевого участия от имени общества в объекте строительства МКД 1 ул. Резванская г. Калуга с ООО СЗ Квартал на сумму 36 388 тыс. руб. Ввод объекта согласно разрешительной документации произведен в конце 2025 года, объекты долевого строительства на 31.12.2025 г. еще не приняты участниками долевого строительства.

В течение 2025 года и при проведении годовой инвентаризации Обществом анализируется имеющаяся дебиторская задолженность на наличие необходимости создания резерва по сомнительным долгам.

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

В составе денежных средств и их эквивалентов учитываются (Таблица 4.4.1):

Таблица 4.4.1.

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1. Касса	0	0	0
2. Расчетные счета	77	626	11
3, Валютные счета			
4. Специальные счета в банках (аккредитив)			
5. Инкассация			
6. Прочие переводы в пути			
7. Денежные эквиваленты			
Итого			
Взаимоувязка с показателями Отчета о движении денежных средств:			
Остаток на начало года (стр. 4450)	**626**	**11**	**120**
Остаток на конец года (стр. 4500)	**77**	**626**	**11**
Влияние изменений курса иностранной валюты к рублю (стр. 4490)			

Информация о движении денежных средств Общества приведена в форме «Отчет о движении денежных средств» и детально раскрыта в пункте 6 Пояснений.

4.5. Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)

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

Уставный капитал составляет 40 236 тыс. руб. По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен. Доля в уставном капитале по состоянию на 31.12.2024 г. не обременена залогом.

Чистая прибыль (убыток) Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В отчетном году она составила 158 тыс. руб., в предыдущем году – 84 тыс. руб.

В представленной бухгалтерской (финансовой) отчетности дивиденды за отчетный год не отражены. Они будут отражены как использование нераспределенной прибыли в течение года, следующего за отчетным, после принятия решения единственного участника общества. На момент утверждения годовой бухгалтерской отчетности участником общества не принято решение об использовании чистых активов общества.

4.6. Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса)

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже (Таблица 4.6.1).

Таблица 4.6.1.

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ:			**1 372 834**	**378 275**	**65 151**
Кредиты банков			**1 276 801**	**255 704**	**0**
в том числе:					
АО АльфаБанк	руб.	30.06.2028	1 252 137	255 698	0
% по кредиту	руб.	30.06.2028	24 664	6	0
Займы организаций			**96 033**	**122 571**	**65 151**
в том числе:					
ООО Бастион	руб.	31.12.2025	0	26 538	26 538
ООО СЗ Стройакадемия	руб.	31.12.2028	5 873	5 873	5 873
ООО СЗ Территория строительства	руб.	20.10.2028	90 160	90 160	32 740
2. КРАТКОСРОЧНЫЕ:					
Кредиты банков					
Займы организаций					
Итого			**1 372 834**	**378 275**	**65 151**

Общество не осуществляло выпуск облигаций, векселей, соответственно, задолженности по выпущенным и проданным облигациям не имеет.

График погашения долгосрочных кредитов по состоянию на конец отчетного года приведен ниже и составлен учетом планирования ввода объектов строительства в эксплуатацию и раскрытия счетов эскроу (Таблица 4.6.2):

Таблица 4.6.2.

Период	Сумма к погашению, тыс. руб.
в 2026 году	**713 022**
в 2027 году	**563 779**
Итого	**1 276 801**

Займы полученные обществом привлечены с целью формирования собственного участия в объектах строительства для получения проектного финансирования в кредитных организациях. Заемные средства предоставлены на беспроцентной основе. Согласно условиям кредитных соглашений с АО АльфаБанк обязательства по полученным займам субординированы за срок погашения кредитных обязательств перед АО АльфаБанк.

4.7. Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)

В составе кредиторской задолженности в бухгалтерской (финансовой) отчетности учитываются следующие виды задолженности (Таблица 4.7.1):

Таблица 4.7.1.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Авансы полученные			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	451 055	320 238	94 744
Расчеты с персоналом по оплате труда	50	5	48
Расчеты с персоналом по подотчетным суммам и по прочим операциям			
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	175	162	120
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	15 822	23 639	26 141
Расчеты с участниками долевого строительства			
Расчеты с арендодателями			
Расчеты по имущественным правам			
Итого	**467 103**	**344 044**	**121 230**

По сравнению с предыдущим годом краткосрочная задолженность увеличилась на 123 059 тыс. руб., что в основном связано с увеличением объёма строительства и возникновением обязательств перед подрядчиками и поставщиками на строящихся объектах строительства.

Основная доля кредиторской задолженности приходится на статьи:

– (расчеты с поставщиками и подрядчиками)

Погашение оставшейся кредиторской задолженности перед поставщиками и подрядчиками предполагается осуществить с 2026-2027 годах с учетом планирования ввода объектов строительства в эксплуатацию и раскрытия счетов эскроу. Рассрочка платежей предусмотрена договорами, плата за пользование не предусмотрена.

Расшифровка задолженности по налогам и сборам приведена ниже (Таблица 4.7.2):

Таблица 4.7.2.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты по налогу на прибыль	45	7	1
Расчеты по НДФЛ	0	0	0
Расчеты по социальным взносам	13	2	72
Расчеты по НДС	117	153	224
Расчеты по земельному налогу	0	0	0
Итого	**175**	**162**	**297**

5. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

5.1. Доходы от обычных видов деятельности

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ в 2025 году и предшествующем году отсутствовала.

5.2. Расходы по обычным видам деятельности

Расходы при продаже продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ в 2025 году и предшествующем отсутствовали в связи с отсутствием выручки. В состав расходов в 2024 году учтены расходы по приобретению прав по договорам долевого участия у застройщика.

5.3. Финансовый результат от выполнения функций застройщика

В отчетном периоде и периоде предшествующем отчетному Общество выполняло функции застройщика по строительству объектов недвижимого имущества жилого и нежилого назначения (объектов инвестиционного строительства), объекты в эксплуатацию в 2025 году не вводились.

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

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика, до момента расчета финансового результата учтены в составе оборотных активов.

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

5.4. Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов приведен ниже (Таблица 5.4.1):

Таблица 5.4.1.

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Реализация материалов и прочего имущества	4 903	2 679
Реализация ОС	113	0
Аренда объектов недвижимости, оборудования и прочего имущества	698	296
Доходы от списания кредиторской задолженности	18	0

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Итого прочие доходы	**5 732**	**2 975**

Прочие расходы представлены следующими статьями (Таблица 5.4.2):

Таблица 5.4.2.

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Себестоимость реализованного имущества и ОС	4 973	2 613
Налоговые платежи (в т.ч. госпошлины)	156	
Штрафы, пени по хозяйственным договорам	13	73
Штрафы, неустойки предъявленные участниками долевого строительства	0	75
Услуги банка	161	73
Расходы от списания задолженности	26	0
Расходы от безвозмездной передачи	138	
Итого прочие расходы	**5 467**	**2 834**

С учетом требований федерального стандарта бухгалтерского учета, обязательного к применению с 2025 года – ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 04.10.2023 N 157н сведения о показателях прочих доходов и прочих расходов, связанных с одним (в частности, результат от выбытия объекта основных средств) или несколькими аналогичными (в частности, курсовые разницы, результат переоценки внеоборотных активов, включаемый в доходы или расходы отчетного периода, результат обесценения внеоборотных активов и восстановления обесценения, включаемый в расходы или доходы при отражении в Отчете о финансовых результатах отчетного периода) фактами хозяйственной жизни, зачитываются.

6. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Общая величина денежных потоков Общества за отчетный год составила 1 150 612 тыс. руб., из которых:

- денежные потоки, связанные с поддержанием деятельности Общества на уровне существующих объемов производства, составили – 1 150 612 тыс. руб.

В текущем году основная часть (86%) поступивших денежных средств была получена в рамках проектного финансирования по рамках кредитного соглашения с АО АльфаБанк № 0FP12L от 19.07.2024г. на строительство объекта Многоквартирный дом № 3 (по ППТ) Калуга р-н Правобережья и кредитного соглашения с АО АльфаБанк № 0HGH1TL от 23.12.2024г. на строительство объекта Многоквартирный дом № 4 (по ППТ) Калуга р-н Правобережья в размере 996 439 тыс. руб. Оставшая часть денежных средств поступила в погашение краткосрочной дебиторской задолженности от покупателей.

Поступившие средства в рамках проектного финансирования имеют целевое назначение и были использованы для расчета с подрядчиками и поставщика по строящимся объектам в размере 1 120 600 тыс. руб.

В отчетном году сделок с использованием аккредитивов Обществом не производилось.

7. Связанные стороны

1. Перечень связанных сторон

Общество управляется директором Глазковым Владимиром Ивановичем, полномочия подтверждены Решение № 5 от 28.12.2017г. и продлены протоколом №2/22 от 29.12.2022г.

Конечной контролирующей стороной (бенефициарным владельцем) Общества является Глазкова Анастасия Владимировна, 29.04.1994 года рождения уроженка г. Москва, гражданство РФ.

Список связанных сторон на конец отчетного периода представлен в таблице ниже (Таблица 7.1.1). В отчетном периоде изменений в составе связанных сторон не было.

Таблица 7.1.1.

Наименование	Характер отношений	Доля в УК, %	Вид деятельности
ООО СЗ Жилищный фонд	Директор общества является единственным участником связанного общества	0	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО СЗ Территория строительства	Директор общества является исполнительным органом связанного общества	0	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО СЗ Билдинг-групп	Директор общества является единственным участником связанного общества	0	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО СЗ Стройакадемия	Общество является дочерним обществом	51	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО СЗ Квартал	Директор общества является исполнительным органом связанного общества	0	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Индивидуальный предприниматель Глазков Владимир Иванович	Директор общества		Производство строительных металлических конструкций, изделий и их частей

Расчеты со связанными сторонами производятся в денежной форме через банковские счета. С большинством связанных сторон Обществом заключены договоры, которые предусматривают расчеты за товары, работы, услуги на условиях, соответствующих рыночным.

2. Состояние расчетов со связанными сторонами

Расчеты Общества со связанными сторонами представлены в таблице ниже (Таблица 7.2.1):

Таблица 7.2.1

Виды операций	Сальдо расчетов на 31.12.2022 тыс. руб.	Возникло обязательств тыс. руб.	Погашено обязательств тыс. руб.	Сальдо расчетов на 31.12.2023 тыс. руб.
ООО СЗ Жилищный фонд				
1. Дебиторская задолженность в том числе:	**0**	**0**	**0**	**0**
1.1. Дебиторская задолженность за продукцию, товары, работы, услуги:				
1.2. Дебиторская задолженность по выданным займам (включая проценты):				
2. Кредиторская задолженность в том числе:	**0**	**0**	**0**	**0**
2.1. Кредиторская задолженность за продукцию, товары, работы, услуги:	0	0	0	0
ООО СЗ Территория строительства				
1. Дебиторская задолженность в том числе:	**0**	**0**	**0**	**0**
1.1. Дебиторская задолженность за продукцию, товары, работы, услуги:	0	0	0	0
1.2. Дебиторская задолженность по выданным займам (включая проценты):				
2. Кредиторская задолженность в том числе:	**95 892**	**370**	**4 494**	**91 768**
2.1. Кредиторская задолженность за продукцию, товары, работы, услуги:	5 732	370	4 494	1 608
2.2. Кредиторская задолженность по полученным займам:	90 160	0	0	90 160
ООО СЗ Билдинг-групп				
1. Дебиторская задолженность в том числе:	**1**	**0**	**0**	**1**
1.1. Дебиторская задолженность за продукцию, товары, работы, услуги:	1	0	0	1
1.2. Дебиторская задолженность по выданным авансам:				
2. Кредиторская задолженность в том числе:	**2 932**	**226**	**2 906**	**252**

Виды операций	Сальдо расчетов на 31.12.2022 тыс. руб.	Возникло обязательств тыс. руб.	Погашено обязательств тыс. руб.	Сальдо расчетов на 31.12.2023 тыс. руб.
2.1. Кредиторская задолженность за продукцию, товары, работы, услуги:	2 932	226	2 906	252
ООО СЗ Стройакадемия				
1. Дебиторская задолженность в том числе:	**0**	**0**	**0**	**0**
1.1. Дебиторская задолженность за продукцию, товары, работы, услуги:				
1.2. Дебиторская задолженность по выданным займам:				
2. Кредиторская задолженность в том числе:	**5 953**	**0**	**0**	**5 953**
2.1. Кредиторская задолженность за продукцию, товары, работы, услуги:	80	0	0	80
2.2. Кредиторская задолженность по полученным займам:	5 873	0	0	5 873
3. Доля в УК общества	**20 521**			**20 521**
ИП Глазков В.И.				
1. Дебиторская задолженность в том числе:	**10**	**1 059**	**10**	**1 059**
1.1. Дебиторская задолженность за продукцию, товары, работы, услуги:	10	1 059	10	1 059
1.2. Дебиторская задолженность по выданным займам:				
2. Кредиторская задолженность в том числе:	**44**	**15 626**	**15 470**	**0**
2.1. Кредиторская задолженность за продукцию, товары, работы, услуги:	44	15 626	15 470	0
ООО СЗ Квартал				
1. Дебиторская задолженность в том числе:	**0**	**296**	**296**	**0**
1.1. Дебиторская задолженность за продукцию, товары, работы, услуги:	0	296	296	0
1.2. Дебиторская задолженность по выданным займам:				
2. Кредиторская задолженность в том числе:	**7 449**	**2 645**	**4 028**	**8 226**
2.1. Кредиторская задолженность за продукцию, товары, работы, услуги:	7 449	2 645	4 028	8 226
2.2. Кредиторская задолженность по полученным займам:				

В рамках проектного финансирования в качестве обеспечительной меры от связанной стороны Глазкова Владимира Ивановича в пользу АО АльфаБанк выдано поручительство по

обязательствам ООО СЗ Смолартстрой на основании Договора поручительства № OFP12P004 от 18.04.2024г. на сумму обязательств по кредитному соглашению № OFP12L от 18.07.2024г. и на основании Договора поручительства № OHGH1TP004 от 23.12.2024г. на сумму обязательств по кредитному соглашению № OHGH1TL от 23.12.2024г.

3. Вознаграждения основному управленческому персоналу

Под основным управленческим персоналом Общества понимается Директор, наделенный полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества.

В отчетном году Общество выплатило основному управленческому персоналу вознаграждения на общую сумму 410 тыс. руб., в предшествующем году – 629 тыс. руб., в том числе:

Таблица 7.3.1

Перечень вознаграждений	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
1. Краткосрочные вознаграждения:		
в том числе:		
Оплата труда	410	629
Отчисления во внебюджетные фонды	106	135
Премии по итогам работы за год		
Прочие краткосрочные выплаты		

8. Обеспечения обязательств и платежей

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

По состоянию на 31.12.2025г. средства участников долевого строительства на счетах эскроу размещены по следующим объектам долевого строительства

Наименование объекта строительства	Срок завершения строительства	Сумма средств размещенных на эскроусчетах, тыс. руб.	
		На 31.12.2025	На 31.12.2024
Калуга, Многоквартирный жилой дом № 4 (по ППТ), р-н Правобережья	10.01.2027	594 661	71 877
Калуга Многоквартирный дом № 3 (по ППТ) р-н Правобережья	31.08.2026	746 873	335 805
Калуга Многоквартирный дом № 5 (по ППТ) р-н Правобережья	30.09.2028	68 171	0
Итого		**1 409 705**	**456 918**

Сведения о обеспечениях полученных упомянутых выше отражены на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

При подписании кредитных соглашений на проектное финансирование по объектам строительства: Калуга, Многоквартирный жилой дом № 4 (по ППТ), р-н Правобережья и Калуга, Многоквартирный жилой дом № 3 (по ППТ), р-н Правобережья в качестве обеспечений выданных обществом предоставлен залог в пользу АО Альфа-Банк по договорам ипотеки.

Наименование договора ипотеки	Залоговая стоимость прав аренды (тыс. руб.)
Договор ипотеки OFP12Z002 от 19.07.2024 г.	59 400
Договор ипотеки OFP12Z005 от 19.07.2024 г.	14 600
Договор ипотеки OHGH1Z001 от 25.12.2024 г.	39 900

Выданные обеспечения отражены на счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» по залоговой стоимости в размере 113 900 тыс. руб.

Резервы под оценочные обязательства

Вид актива, по которому создается резерв	Статус на 31.12.2025	Остаток резерва на начало отчетного периода	Сумма резерва, созданного в отчетном году	Сумма резерва, использованного в отчетном году	Остаток резерва на конец отчетного периода
Резерв по сомнительным долгам	Не создавался				
Резерв под обесценение финансовых вложений	Не создавался				
Резерв под снижение стоимости МПЗ	Не создавался				
Резерв на оплату неиспользованных дней отпуска	Не создавался				
Резерв на покрытие непредвиденных расходов	Не создавался				

В течение 2025 года и при проведении годовой инвентаризации Обществом анализируется имеющаяся дебиторская и кредиторская задолженность на наличие необходимости создания резерва по сомнительным долгам.

Резерв на оплату неиспользованных дней отпуска рассчитывается на 31 декабря отчетного периода.

Резерв на оплату неиспользованных дней отпуска учитывая среднесписочную численность 1 человек составил бы на 31.12.2025 года – 10 775 руб. Исходя из принципов существенности, изложенных в учетной политике Общества несущественная сумма резерва не отражена в годовой отчетности.

Расчет резерва

Количество неиспользованных дней отпуска	5
Средняя заработная плата (410 493,09/248)	1 655,21
Сумма резерва	8 276,05
Сумма страховых взносов (30,2%)	2 499,37
Итого сумма резерва	10 775,42

9. Условные факты хозяйственной деятельности

1. Условия ведения хозяйственной деятельности Общества

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, экономика которой проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. В РФ продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики.

В отчетном периоде ситуация, обусловленная распространением в 2020-2021 годах новой коронавирусной инфекции (COVID-19), не оказывает значимого влияния на мировую и российскую экономику. Ощутимое воздействие пандемии на деятельность Общества и его финансовое положение также отсутствует.

В феврале 2022 года произошел резкий рост геополитической напряженности на фоне дестабилизации ситуации на востоке Украины, признания Российской Федерацией новых субъектов и начала специальной военной операции по их защите. На фоне обострения военно-политического конфликта некоторыми странами были введены пакеты международных экономических санкций в отношении государственного долга Российской Федерации, активов ряда российских банков, определенных экономических отраслей, некоторых физических и юридических лиц РФ, а также ограничения на перелеты российских авиакомпаний и определенные виды операций. Кроме того, многие иностранные компании заявили о приостановке деятельности на территории России или прекращении поставок в Россию продукции, услуг, технологий и программного обеспечения.

Указанные события повлекли за собой увеличение экономической неопределенности, вызвали замедление экономического роста в Российской Федерации и снижение ее суверенных кредитных рейтингов. Наблюдался существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций и существенное снижение доступности источников долгового финансирования. В ответ на внешнее санкционное давление в РФ были введены контрсанкции и приняты меры по обеспечению стабильной работы российского бизнеса и адаптации финансового сектора к возросшей волатильности.

В настоящий момент российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой каналов поставок товаров и технологий, изменением производственных и логистических цепочек.

В 2025 году значительная геополитическая напряженность сохраняется. Были введены дополнительные санкции и ограничения в отношении организаций и физических лиц Российской Федерации, а также вторичные санкции. Наблюдался рост валютных курсов по отношению к рублю и ключевой ставки Банка России. Несмотря на восстановление торгов, финансовые и товарные рынки продолжают демонстрировать нестабильность.

Сложившаяся экономическая ситуация не повлияла на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно и не оказала существенного негативного влияния на деятельность Общества, его финансовые прогнозы и перспективы. Однако долгосрочные

последствия указанных событий не поддаются надежной оценке, введенные и возможные дальнейшие санкции могут оказать негативное влияние на российскую экономику.

Руководство Общества продолжает следить за развитием политической и экономической ситуации и будет принимать необходимые меры по поддержанию устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

2. Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства Общества, законодательство в целом интерпретируются им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

3. Судебные разбирательства

Общество участвовало в 2025 году в двух судебных разбирательствах, связанных с хозяйственной деятельностью общества, на общую сумму 87 тыс. руб. Иски к обществу были предъявлены Городской Управой города Калуги, при рассмотрении дел в исках отказано в связи отсутствием неисполненных обязательств.

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

4. Гарантийные обязательства

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

С 01.09.2024 вступили в законную силу изменения отдельных положений Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ). Гарантийный срок для объекта долевого строительства, предусмотренный ч. 5 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ, сокращен с 5 до 3 лет.

За 2025 год расходы застройщика по выполнению гарантийных обязательств составили 161 тыс. руб., данные расходы включение в прочие расходы текущего периода.

5. Охрана окружающей среды

Деятельность Общества в отчетном году осуществлялась в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране окружающей среды. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих органов в адрес Общества не предъявлялось.

При существующей системе контроля руководство Общества считает, что в настоящий момент не имеется существенных обязательств, связанных с нанесением ущерба окружающей среде. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменений действующего законодательства, регулирования гражданских споров или изменений в нормативах, по оценкам руководства Общества, не являются существенными.

10. Информация по сегментам

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

11. Прекращаемая деятельность

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

12. Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

13. Управление рисками

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

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

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

1. Рыночные риски

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

Реализация ***инфляционного риска (риска изменения цен)*** связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по

адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов, разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

2. Кредитные риски

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

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

Для финансирования текущей деятельности Обществом привлекаются кредитные средства в рамках проектного финансирования. В этот связи существенное влияние на финансовое состояние Общества оказывает изменения ключевой ставки Центрального банка РФ, тем самым повышая риски ухудшения финансовых результатов деятельности Общества. В части оптимизации структуры долгового портфеля Общество стремиться использовать кредиты с фиксированной процентной ставкой и тем самым снижать негативное влияние указанного риска.

Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит превентивные процедуры: требование залогов, банковских гарантий, авансовых платежей; оценивает риски, связанные с задолженностью, на основании предыдущего опыта и деловых отношений с контрагентом; на регулярной основе осуществляет анализ неоплаченной дебиторской задолженности по срокам погашения и контроль в отношении просроченных остатков.

3. Риск ликвидности

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

Общество использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы убедиться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок как в обычных, так и в сложных финансовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и ущерба для репутации Общества. На основании прогноза денежных потоков принимается решения об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств. Анализ риска в отношении рефинансирования задолженности показал, что Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

4. Правовые риски

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

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

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

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

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются несущественными в связи с незначительным объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

5. Страновые и региональные риски

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

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Основной объем реализации приходится на Смоленскую область.

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

Вероятность возникновения новых военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе оценивается как недостаточная для того, чтобы рассматривать эти риски в качестве обстоятельств, способных значительным образом повлиять на деятельность Общества. Для предотвращения забастовок Общество создает благоприятные условия труда и выполняет свои обязательства перед работниками. Для минимизации риска террористических актов Обществом приняты специальные меры обеспечения безопасности.

Основные страновые риски Общества связаны с устойчивостью политической системы и макроэкономическими процессами, происходящими в России. Общий спад российской и мировой экономики может негативно повлиять на операционные результаты Общества.

Общество реализует объекты жилой и нежилой недвижимости, чувствительные к изменениям общих экономических условий, которые влияют на расходы потребителей. Руководством общества изучаются все новые тенденции рынка девелопмента в РФ. Экономические условия и факторы (значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля, сокращение промышленного производства, введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер, снижение занятости и доступности потребительских кредитов, рост уровня долга потребителей и т.п.) могут снизить спрос или изменить потребительские предпочтения, что может повлечь за собой сокращение продаж и уменьшение выручки Общества, а также риск роста дебиторской задолженности вследствие неплатежей контрагентов.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

6. Репутационный риск

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

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

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

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

14. Условия продолжения деятельности в будущем

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

По мнению руководства Общества, существенная неопределенность относительно способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем отсутствует.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

15. События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

Директор
ООО СЗ «СМОЛАРТСТРОЙ»



9 марта 2026 г.