

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	списано		Изменения за период				переклассифицировано		На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	переоценка		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
									первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация				
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	списано		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
									первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

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

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

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

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	1 922	(331)	-	-	-	(381)	-	-	-	-	-	1 922	(712)	
	3а 2024 г.	1 582	-	340	-	-	(316)	-	-	-	-	-	1 922	(331)	
в том числе: Будка охраны КПП Омега-Бокс 5,00*2,44 инв.№08062021 (май2024)	3а 2025 г.	281	-	-	-	-	(56)	-	-	-	-	-	281	(56)	
	3а 2024 г.	-	-	281	-	-	-	-	-	-	-	-	281	-	
Контейнер 20т инв.№20052020 НИ	3а 2025 г.	59	-	-	-	-	(8)	-	-	-	-	-	59	(8)	
	3а 2024 г.	-	-	59	-	-	-	-	-	-	-	-	59	-	
Модуль бытовой лайфбокс "Хаски", инв.№04102023	3а 2025 г.	432	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	432	(187)	
	3а 2024 г.	432	-	-	-	-	(86)	-	-	-	-	-	432	(101)	
Подстанция КТПН-ПКК-630-6/0,4 с ТМГ	3а 2025 г.	1 150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 150	(460)	
	3а 2024 г.	1 150	-	-	-	-	(230)	-	-	-	-	-	1 150	(230)	
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

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

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	-	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе: используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение

Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

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

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	3а 2025 г.	1 315 228	-	1 542 574	(556 254)	-	-	X	X	2 301 548	-
	3а 2024 г.	445 520	-	1 274 586	(404 878)	-	-	X	X	1 315 228	-
в том числе: Сырье и материалы и другие аналогичные ценности	3а 2025 г.	33 764	-	218 776	(217 947)	-	-	-	-	34 593	-
	3а 2024 г.	13 920	-	192 884	(173 040)	-	-	-	-	33 764	-
Готовая продукция	3а 2025 г.	-	-	7 902	(7 902)	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на строительство МКД	3а 2025 г.	1 281 464	-	1 315 896	(330 405)	-	-	-	-	2 266 955	-
	3а 2024 г.	431 600	-	1 081 702	(231 838)	-	-	-	-	1 281 464	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

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

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	85	-	11 329	-	(11 335)	-	-	-	79	-
	За 2024 г.	773	-	(190)	-	(561)	-	-	63	85	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	10 049	-	(10 049)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	340	-	(190)	-	(213)	-	-	63	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	85	-	1 280	-	(1 285)	-	-	-	79	-
	За 2024 г.	431	-	-	-	(346)	-	-	-	85	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	2	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	85	-	11 329	-	(11 335)	-	-	X	79	-
	За 2024 г.	773	-	(190)	-	(561)	-	-	X	85	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 314 972	814 789	215 602	(1 600)	-	-	2 343 764
	За 2024 г.	384 192	1 276 021	135 148	(480 388)	-	-	1 314 972
в том числе: Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	1 253 633	791 483	209 705	-	-	-	2 254 822
	За 2024 г.	4 692	1 169 011	79 930	-	-	-	1 253 633
Долгосрочные займы	За 2025 г.	61 339	23 306	5 896	(1 600)	-	-	88 942
	За 2024 г.	379 500	107 010	55 218	(480 388)	-	-	61 339
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	61 292	769 945	-	(761 051)	-	-	70 186
	За 2024 г.	77 398	49 819	-	(65 989)	-	63	61 292
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	61 189	769 407	-	(760 651)	-	-	69 945
	За 2024 г.	31 845	49 798	-	(20 454)	-	-	61 189
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	95	505	-	(399)	-	-	201
	За 2024 г.	23	21	-	-	-	-	95
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	7	33	-	-	-	-	39
	За 2024 г.	37	-	-	(30)	-	-	7
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	1	-	-	(1)	-	-	-
	За 2024 г.	87	-	-	(86)	-	-	1
Кредиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	13	-	-	(13)	-	-	-
Займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	45 394	-	-	(45 394)	-	-	-
Итого	За 2025 г.	1 376 264	1 584 734	215 602	(762 651)	-	X	2 413 950
	За 2024 г.	461 590	1 325 840	135 148	(546 377)	-	X	1 376 264

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	1 420 817	515 603	-
в том числе: Средства дольщиков на счетах эскроу	1 420 817	515 603	-
Выданные - всего	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	7 802	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	-	-
Итого по элементам	7 802	-
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	7 802	-

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчётности ООО СЗ «Оскар» (далее – Общество) за 2025 год.

11. Общие сведения

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Оскар»,

Сокращённое наименование: ООО СЗ «Оскар»

Юридический адрес: РФ, 630009, Новосибирская обл., г. Новосибирск, Добролюбова ул., дом № 2а, оф. 102.

Среднесписочная численность персонала Общества на 31.12.2025 года: 1 человек.

Среднесписочная численность персонала Общества на 31.12.2024 года: 1 человек.

Основные виды деятельности Общества:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

Дополнительный вид деятельности:

Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).

Высшим органом управления ООО СЗ «ОСКАР» является общее собрание участников Общества. Единоличным исполнительным органом ООО СЗ «ОСКАР» является генеральный директор – Шевченко Андрей Владимирович.

В 2025 года на Земельном участке с кадастровым номером 54:35:033060:2221 Общество осуществляло строительство объекта капитального строительства на основании разрешений на строительство:

- Разрешение на строительство № 54-35-234-2023 от 29.12.2023, выданное Мэрией города Новосибирска до 29.12.2026. Объект строительства «Блок-секция № 1 (по генплану) и подземная автостоянка в осях 1П/А-1П/Ж/П/1-П/10 – I этап строительства многоквартирного многоэтажного дома с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома, подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией».

- Разрешение на строительство № 54-35-144-2024 от 12.09.2024, выданное Мэрией города Новосибирска до 12.09.2028. Объект строительства «Блок-секция № 2 (по ГП), блок-секция № 3 (по ГП) в осях 1П/А-1П/Ж / П/33-П/34 до отм. ±0.000 и подземная автостоянка в осях 1П/А-1П/Ж / П/10-П/37 – II этап строительства многоквартирного многоэтажного дома с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома, подземная автостоянка».

- Разрешение на строительство № 54-35-175-2024 от 11.10.2024, выданное Мэрией города Новосибирска до 11.10.2028. Объект строительства «Блок-секция № 3 (по генплану) в осях 1П/А-1П/Ж/П/33-П/34 выше отм. ±0.000 – III этап строительства многоквартирного многоэтажного дома с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома, подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией».

Основа составления бухгалтерской отчётности

Бухгалтерская отчётность Общества сформирована исходя требований действующих в Российской Федерации законов и в порядке, установленном соответствующими федеральными стандартами бухгалтерского учёта, принимаемыми в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте».

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчётности, подлежащих отдельному представлению, существенной по количественному критерию признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчётный период составляет не менее 5%.

12. Учётная политика

Изменение учётной политики

С 01.01.2025 года ООО СЗ «Оскар» в обязательном порядке применяет ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчётность», при этом положения о формировании отчётности, основанные на ПБУ 4/99 и Приказе Минфина России от 02.07.2010 № 66н, с 1 января 2025 г. не используются.

С 01.04.2025 года ООО СЗ «Оскар» применяет ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

12. 1. Основные средства и инвестиционная недвижимость

С 2022 года для бухгалтерского учёта 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).

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 её стоимости.

Основные средства (включая инвестиционную недвижимость) оцениваются при признании по первоначальной стоимости, которой считается общая сумма связанных с объектом основных средств капитальных вложений, осуществлённых до его признания в бухгалтерском учёте. После признания все группы основных средств оцениваются в бухгалтерском учёте 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 учётной 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, осуществлённые по объекту основных средств после принятия его к учёту, 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.

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 учёте (срок полезного использования, ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации). Корректировки, возникшие в связи уточнением элементов амортизации объектов основных средств, отражаются в бухгалтерском учёте и отчётности 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.

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

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

В бухгалтерской отчётности 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 учёта 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.

12. 2. Нематериальные активы

С 2024 года для бухгалтерского учёта нематериальных активов Общество применяет требования ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утв. Приказом Минфина РФ от 30.05.2022 № 86н.

Нематериальными активами (НМА) признаются активы, отвечающие критериям, определенным п. 4 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

В составе нематериальных активов Общества учтены:

- результаты интеллектуальной деятельности, приобретённые по договорам отчуждения, лицензионным соглашениям;
- права на программное обеспечение;
- права (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности;
- товарные знаки и знаки обслуживания;
- другие активы, соответствующие критериям признания НМА.

Общество не применяет ФСБУ 14/2022 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 14/2022, но имеющих стоимость ниже 100 000 руб. за единицу, – затраты на приобретение, создание таких активов признаются единовременно расходами периода, в котором они завершены.

Нематериальные активы оцениваются при признании по первоначальной стоимости, которой считается общая сумма связанных с объектом НМА капитальных вложений, осуществлённых до его признания в бухгалтерском учёте. После признания все группы НМА оцениваются в бухгалтерском учёте по первоначальной стоимости; Общество не проводит переоценку нематериальных активов по группам.

Стоимость НМА погашается посредством амортизации, за исключением нематериальных активов, которые не подлежат амортизации – это объекты НМА с неопределённым сроком полезного использования, то есть объекты, по которым невозможно надёжно определить срок полезного использования.

Амортизация объекта нематериальных активов исчисляется исходя из элементов амортизации, которые определяются при признании его в учёте (срок полезного использования, ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации). Корректировки, возникшие в связи уточнением элементов амортизации объектов НМА, отражаются в бухгалтерском учёте и отчётности как изменения в оценочных значениях.

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

Начисление амортизации объекта нематериальных активов начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учёте, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта с бухгалтерского учёта.

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

В бухгалтерской отчётности нематериальные активы отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

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

12. 3. Капитальные вложения

С 2022 года для бухгалтерского учёта 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 учёта понимаются затраты Общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств и нематериальных активов.

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

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учёте в сумме фактических затрат, которыми признаются фактические затраты Общества на приобретение, создание и (или) улучшение объектов основных средств (объектов нематериальных активов), а также на 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 отчётности капитальные вложения отражаются в качестве обособленного показателя в составе тех активов (основные средства, инвестиционная недвижимость, нематериальные активы), в число которых они войдут по их завершению. Аналогично учитываются суммы выданных авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченные в связи с осуществлением таких капитальных вложений.

Общество проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчётности (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 (нематериальными активами).

Капитальные вложения подлежат списанию в том отчётном 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.

12.4. Учёт аренды

С 2022 года для бухгалтерского учёта аренды Общество применяет требования ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт 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 учёт 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 учёта износа не превышает 300 000 руб. и при этом Общество имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Также не признается право пользования активом и обязательство по аренде в отношении аренды земельных участков, арендные платежи по которой определяется с использованием арендной ставки, выраженной в процентном выражении от кадастровой стоимости или от базовой ставки арендной платы.

Арендные платежи по договорам аренды, по которым не признается право пользования активом и обязательство по аренде, признаются в качестве расхода ежемесячно в течение срока аренды.

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 отражается в бухгалтерской отчётности в качестве обособленного показателя в составе основных средств (инвестиционной недвижимости).

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.

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

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведённой стоимости будущих арендных платежей на дату оценки. Приведённая стоимость будущих арендных платежей определяется путём дисконтирования их номинальных величин (без учёта НДС) с применением ставки дисконтирования. В качестве ставки дисконтирования применяется ставка, по которой Общество привлекает или могло бы привлечь заёмные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды, либо внутренняя ставка доходности, заложенная в договоре аренды, если она является определимой.

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

Переменные арендные платежи, не включённые в оценку обязательства по аренде, признаются в составе расходов (или 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 прочих расходов Общества (проценты к уплате), за исключением той их части, которая включается в стоимость инвестиционного актива.

Обязательства по аренде отражаются в качестве обособленного показателя в составе прочих долгосрочных и краткосрочных обязательств 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 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 Отчёте о финансовых результатах в качестве прочих доходов и расходов.

По договорам аренды, в которых Общество выступает с позиции арендодателя, объекты учёта классифицируются в качестве объектов учёта операционной аренды или объектов учёта неоперационной (финансовой) аренды на более раннюю из двух дат: на дату предоставления предмета аренды или дату заключения договора аренды.

Объекты учёта аренды классифицируются Обществом:

- в качестве объектов учёта неоперационной (финансовой) аренды – если к арендатору переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности Общества на предмет аренды;
- в качестве объектов учёта операционной аренды – если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несёт Общество как арендодатель.

Объект учёта не операционной (финансовой) аренды на дату предоставления предмета аренды признается инвестицией в аренду в качестве актива. Инвестиция в аренду оценивается в размере её чистой стоимости.

Чистая стоимость инвестиции в аренду определяется путём дисконтирования её валовой стоимости по ставке дисконтирования, в качестве которой применяется ставка, при использовании которой приведённая валовая стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды равна сумме справедливой стоимости предмета аренды и понесённых Обществом затрат в связи с договором аренды.

Валовая стоимость инвестиции в аренду определяется как сумма номинальных величин причитающихся Обществу будущих арендных платежей по договору аренды (без учёта НДС) и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды.

Чистая стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды формируется исходя из справедливой стоимости предмета аренды и понесённых Обществом в связи с договором аренды затрат, за вычетом авансовых лизинговых платежей, уплаченных Обществу до даты предоставления предмета аренды.

После даты предоставления предмета аренды чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей (без учёта НДС).

Чистая стоимость инвестиции в аренду отражается в бухгалтерской отчётности в качестве обособленного показателя в составе дебиторской задолженности / финансовых вложений.

Проценты, начисляемые по инвестиции в аренду, признаются Обществом в качестве прочих доходов периода, за который они начислены.

Чистая стоимость инвестиции в аренду проверяется на обесценение в соответствии с Международным стандартом финансовой отчётности (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

В случае классификации объекта учёта аренды в качестве объекта учёта операционной аренды прежний порядок учёта актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений. В течение срока договора аренды Обществом ежемесячно признаются доходы от операционной аренды в составе прочих доходов, исходя из причитающейся суммы арендных платежей, а также расходы, связанные с предоставлением имущества в аренду.

12.5. Финансовые вложения

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

Не учитываются в качестве финансовых вложений активы, отнесённые 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 представляются в бухгалтерской отчётности как внеоборотные или оборотные активы в зависимости от срока обращения (погашения).

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

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

Проценты по займам выданным и другим финансовым вложениям отражаются в бухгалтерской отчётности в качестве дебиторской задолженности в составе оборотных или внеоборотных активов в зависимости от сроков погашения.

12.6. Запасы

С 2021 года для бухгалтерского учёта 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 учёту 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.

Учёт готовой продукции ведётся 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 счёт привлечённых и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи.

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

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

На отчётную дату запасы оцениваются по фактической себестоимости запасов.

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

Материально-производственные запасы (МПЗ) (сырьё, материалы, готовая продукция и товары), на которые в течении отчётного года рыночная цена снизилась либо которые морально устарели или частично потеряли своё первоначальное качество, отражаются в бухгалтерском балансе на конец отчётного года по текущей рыночной стоимости с учётом физического состояния запасов. Снижение стоимости МПЗ отражается в бухгалтерском балансе в виде начисления резерва.

Резерв создаётся в конце каждого отчётного года за счёт финансовых результатов Общества по каждой единице материально-производственных запасов, принятом в бухгалтерском учёте. На конец года проводится инвентаризация материально-производственных запасов. Выявляется вид неликвидных МПЗ. Для определения необходимости создания резерва каждое наименование МПЗ из числа выявленных анализируется на предмет наличия условий для формирования резерва. При проведении анализа Общество следует принципу рациональности ведения бухгалтерского учёта.

12.7. 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. В состав дебиторской задолженности входят в том числе беспроцентные векселя полученные (за исключением векселей, приобретённых с дисконтом) и беспроцентные займы, предоставленные другим организациям.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчётным документам и условиям договора. Кредиторская задолженность по неотфактурованным поставкам учитывается в сумме поступивших материальных ценностей, определенной исходя из цены и условий, предусмотренных в договоре.

Суммы уплаченных авансов, предварительной оплаты, задатков, связанных с приобретением и капитальным строительством внеоборотных активов, отражаются в составе внеоборотных активов.

Авансы, выданные поставщикам оборудования и подрядчикам по строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключённым договорам) в бухгалтерской отчётности отражаются в составе оборотных активов.

Величина резерва по сомнительным долгам определяется Обществом по каждому сомнительному долгу. Сомнительным долгом признается дебиторская задолженность, срок оплаты которой просрочен более чем на 180 календарных дней. При этом Резерв начисляется в размере 100% от всей суммы просроченной задолженности более чем на 180 календарных дней.

Дебиторская задолженность так же включается в резерв, если организация располагает сведениями о том, что взыскать её нереально. Но при этом нет документальных оснований списать такой долг. Причём данное условие будет справедливо и для тех обязательств, срок по которым истёк меньше, чем 180 дней назад либо вовсе ещё не наступил.

12.8. Заёмные средства

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам отражается в бухгалтерской отчётности в зависимости от сроков погашения обязательств в составе долгосрочных или краткосрочных заёмных средств.

Задолженность по долгосрочным кредитам и займам отражается в бухгалтерской отчётности в составе краткосрочных обязательств, если на отчётную дату она удовлетворяет критериям признания её долгосрочным обязательством (в том числе, если срок погашения такой задолженности составляет менее 12 месяцев после отчётной даты).

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

Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заёмных обязательств, производится в отчётном 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 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.

Задолженность по причитающимся к оплате процентам по займам и кредитам полученным отражаются в Бухгалтерском балансе в составе кредиторской задолженности.

12.9. Собственный капитал

Уставный капитал Общества создаётся на основании учредительных документов.

Добавочный капитал Общества формируется за счёт прироста стоимости основных средств при их переоценке.

Резервный капитал формируется по решению Общего собрания участников за счёт нераспределённой прибыли.

Нераспределённая прибыль Общества формируется за счёт остатка прибыли прошлых лет и отчётного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также её использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

Дивиденды к выплате признаются как обязательства и вычитаются из суммы нераспределённой прибыли на отчётную дату, если объявлены до отчётной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчётной даты, раскрываются в бухгалтерской отчётности как события после отчётной даты.

12.10. Доходы

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

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

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

Доходом от обычных видов деятельности признается финансовый результат от выполнения функций застройщика, который определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства. Экономия определяется по объекту строительства в целом не ранее чем через 270 (двести семьдесят) календарных дней после получения «Застройщиком» в установленном порядке на момент окончания строительства инвестиционного объекта и признается в учёте в момент передачи соответствующих помещений участникам долевого строительства и подписания передаточных актов.

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 отчётности 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 отчётного периода.

При отражении в Отчёте о финансовых результатах прочие доходы приводятся с учётом сальдирования (зачитывания) показателей доходов и расходов, связанных с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни, за исключением случаев, когда раздельное представление таких доходов и расходов способно повлиять на решения пользователей бухгалтерской отчётности или иной порядок представления таких показателей установлен федеральными стандартами бухгалтерского учёта.

12.11. Расходы

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

К расходам по обычным видам деятельности относятся:

- расходы по оказанию услуг застройщика по договорам участия в долевом строительстве;
- расходы по операциям реализации готовой продукции (помещений);
- расходы на содержание.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заёмных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и непригодных к использованию внеоборотных активов, отрицательными курсовыми разницами, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчётного периода.

При отражении в Отчёте о финансовых результатах прочие расходы приводятся с учётом сальдирования (зачитывания) показателей доходов и расходов, связанных с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни, за исключением случаев, когда раздельное представление таких доходов и расходов способно повлиять на решения пользователей бухгалтерской отчётности или иной порядок представления таких показателей установлен федеральными стандартами бухгалтерского учёта.

12.12. 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 счёт привлечения средств инвесторов (участников долевого строительства), с последующей передачей им построенных объектов на основании заключённых договоров.

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

Моментом признания и отражения в учёте финансового результата признается дата не ранее чем через 270 (двести семьдесят) календарных дней после получения «Застройщиком» в установленном порядке на момент окончания строительства инвестиционного объекта и признается в учёте в момент передачи соответствующих помещений участникам долевого строительства и подписания передаточных актов

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

Затраты по незавершённому строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключённым договорам) отражаются в бухгалтерской отчётности в качестве обособленного показателя в составе запасов.

Затраты по незавершённому 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).

Общие капитальные затраты распределяются между объектами строительства пропорционально доле прямых затрат, накопленных по объекту строительства, в общей сумме прямых затрат по всем объектам, строительство которых осуществляется на единой строительной площадке согласно полученным разрешениям.

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

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

объекты (помещения), предназначенные для дальнейшей продажи (по которым не заключены договоры участия в долевом строительстве), принимаются к учёту в качестве готовой продукции.

Сумма полученного по договору участия в долевом строительстве целевого финансирования соответствует цене объекта долевого строительства, предусмотренной условиями заключённого сторонами договора. Расчёты с участниками долевого строительства по оплате цены договоров участия в долевом строительстве формируют в бухгалтерской задолженность.

Остаток денежных средств на счетах эскроу, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счёт уплаты цены заключённых Обществом договоров участия в долевом строительстве, на балансе Общества не учитываются и отражаются в бухгалтерской отчётности в качестве полученных обеспечений обязательств.

12.13. Расчёты по налогу на прибыль

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями главы 25 Налогового кодекса РФ и определенный на основе данных налоговой декларации отчётного периода.

12.14. Оценочные обязательства

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

из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;

в результате действий Общества, которые вследствие установившейся прошлой практики или заявлений Общества указывают другим лицам, что Общество принимает на себя определенные обязанности, и, как следствие, у таких лиц возникают обоснованные ожидания, что Общество выполнит такие обязанности.

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

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

При оценке величины оценочных обязательств по оплате отпуска работникам Обществом используются информация о среднечасовой зарплате за (период) и количестве неиспользованных дней отпуска по каждому сотруднику / по подразделению / по всем сотрудникам Общества.

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

Величина оценочного обязательства подлежит регулярному пересмотру. При наступлении новых событий, связанных с оценочным обязательством, а также в конце отчётного года, Общество проверяет обоснованность признания и величину оценочного обязательства. Любые корректировки в отношении оценочного обязательства подлежат отражению перспективно как изменение оценочного значения.

Оценочное обязательство уменьшается в течение отчётного периода на суммы начисленных отпускных, выплаченной компенсации за неиспользованный отпуск работникам. В случае недостаточности суммы признанного оценочного обязательства, затраты Общества по погашению обязательства отражаются в бухгалтерском учёте Общества в общем порядке.

12.15. Инвентаризация имущества и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учёта и отчётности Общество проводит инвентаризацию активов и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их действительное существование, оценка состояния и обоснованности нахождения у Общества.

Инвентаризация активов и обязательств проводится в соответствии с требованиями ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утв. Приказом Минфина РФ от 13.01.2023 № 4н, который Общество применяет с 1 апреля 2025 года.

Выявленные при инвентаризации расхождения между фактическим наличием объектов и данными регистров бухгалтерского учёта (результаты инвентаризации) подлежат регистрации в учёте в том отчётном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация, с учётом требований п. 10 ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

12.16. События после отчётной даты

Событием после отчётной 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 отчётной датой и датой подписания отчётности за отчётный год. Событием после отчётной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчётный год.

Если стоимостная оценка события после отчётной даты составляет 5 % и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчётный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской отчётности Общества.

При составлении бухгалтерской отчётности Общество оценивает последствия события после отчётной даты. При этом в отчётном периоде никакие записи в бухгалтерском учёте не производятся.

13. Иная информация

13.1. Пояснения к существенным показателям Бухгалтерского баланса

13.1.1. Основные средства и инвестиционная недвижимость

В отчётном периоде по строке с кодом 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса отражены показатели, представленные в Таблице 1.

Таблица 1.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода	
		первоначальная (переоценённая) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	амортизация	первоначальная (переоценённая) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	1 922	(331)	-	(381)	1 922	(712)
	За 2024 г.	1 582	-	340	(316)	1 922	(331)
в том числе:							
Будка охраны КПП Омега-Бокс 5,00*2,44 инв.№08062021 (май2024)	За 2025 г.	281	-	-	(56)	281	(56)
	За 2024 г.	-	-	281	-	281	-
Контейнер 20т инв.№20052020 НИ	За 2025 г.	59	-	-	(8)	59	(8)
	За 2024 г.	-	-	59	-	59	-
Модуль бытовой лайфбокс "Хаски", инв.№04102023	За 2025 г.	432	-	-	-	432	(187)
	За 2024 г.	432	-	-	(86)	432	(101)
Подстанция КТПН-ПКК-630-6/0,4 с ТМГ	За 2025 г.	1 150	-	-	-	1 150	(460)
	За 2024 г.	1 150	-	-	(230)	1 150	(230)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-

13.1.2. Запасы

Активы организации застройщика, связанные со строительством МКД имеют продолжительность операционного цикла более 12 месяцев, по причине того, что такие активы будут переносить свою стоимость на конечный реализуемый организацией результат в рамках не одного операционного цикла.

В связи с этим в составе Запасов отражаются суммы затрат, понесённых застройщиком в связи со строительством МКД включая суммы НДС, выданных авансов и предварительной оплаты работ, услуг, а также стоимость материалов и затраты на содержание службы заказчика-застройщика.

Движение запасов по основным группам представлено в Таблице 2.

Таблица 2.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	1 315 228	-	1 542 574	(556 254)	-	-	X	X	2 301 548	-
	За 2024 г.	445 520	-	1 274 586	(404 878)	-	-	X	X	1 315 228	-
в том числе: Сырье и материалы, и другие аналогичные ценности	За 2025 г.	33 764	-	218 776	(217 947)	-	-	-	-	34 593	-
	За 2024 г.	13 920	-	192 884	(173 040)	-	-	-	-	33 764	-
Готовая продукция	За 2025 г.	-	-	7 902	(7 902)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на строительство МКД	За 2025 г.	1 281 464	-	1 315 896	(330 405)	-	-	-	-	2 266 955	-
	За 2024 г.	431 600	-	1 081 702	(231 838)	-	-	-	-	1 281 464	-

13.1.3. Дебиторская задолженность

Расшифровка дебиторской задолженности по основным видам приведена ниже (03):

Таблица 3.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчётном периоде)			На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило	списано	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	погашено			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	85	-	11 329	(11 335)	-	79	-
	За 2024 г.	773	-	(190)	(561)	63	85	-
в том числе: Расчёты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	10 049	(10 049)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчёты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	340	-	(190)	(213)	63	-	-
Расчёты по ЕНС	За 2025 г.	85	-	1 280	(1 285)	-	79	-
	За 2024 г.	431	-	-	(346)	-	85	-
Расчёты с подотчётными лицами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	2	-	-	(2)	-	-	-
Итого	За 2025 г.	85	-	11 329	(11 335)	X	79	-
	За 2024 г.	773	-	(190)	(561)	X	85	-

Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2025 г. отсутствует, в связи отсутствием оснований для его формирования.

13.1.4. Денежные средства и денежные эквиваленты

В составе денежных средств и их эквивалентов учитываются (Таблица 4):

Таблица 4

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1. Касса			
2. Расчётные счета	25	29	47
3. Валютные счета			
4. Специальные счета в банках			
5. Инкассация			
6. Прочие переводы в пути			
7. Денежные эквиваленты			
Итого			
Взаимосвязка с показателями Отчёта о движении денежных средств:			
Остаток на начало года (стр. 4450)	29	47	137 468
Остаток на конец периода (стр. 4500)	25	29	47
Влияние изменений курса иностранной валюты к рублю (стр. 4490)			

Информация о движении денежных средств Общества приведена в форме «Отчёт о движении денежных средств».

13.1.5. Капитал

Информация о составе и движении капитала Общества приведена в форме «Отчёт об изменении капитала».

Стоимость чистых активов Общества по состоянию на отчётные даты составила (Таблица 5):

Таблица 5

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Чистые активы, тыс. руб.	5 981	4 997	4 145

Величина уставного капитала по состоянию на отчётные даты составила (Таблица 6):

Таблица 6

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Уставный капитал, тыс. руб.	10	10	10

13.1.6. Заёмные средства

Заёмные средства

Суммы полученных кредитов и займов учитываются в составе краткосрочных либо долгосрочных заёмных средств, в соответствии с условиями договора, а именно:

- При сроке погашения, не превышающем 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе краткосрочной задолженности по кредитам и займам;
- Проценты, начисленные по кредитам и займам, входят в состав долгосрочной задолженности;
- При сроке погашения, превышающем 12 месяцев – в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам.

По строке 1410 «Заёмные средства» бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2025 г. отражена задолженность по полученным кредитам и займам (сроком погашения более 12 месяцев) в общей сумме 2 343 763 тыс. руб.

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже (Таблица 7).

Таблица 7

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчётном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 314 972	814 789	215 602	(1 600)	-	-	2 343 764
	За 2024 г.	384 192	1 276 021	135 148	(480 388)	-	-	1 314 972
в том числе: Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	1 253 633	791 483	209 705	-	-	-	2 254 822
	За 2024 г.	4 692	1 169 011	79 930	-	-	-	1 253 633
Долгосрочные займы	За 2025 г.	61 339	23 306	5 896	(1 600)	-	-	88 942
	За 2024 г.	379 500	107 010	55 218	(480 388)	-	-	61 339

График погашения долгосрочных кредитов и займов по состоянию на конец отчётного периода приведён ниже (08):

Таблица 8

Период	Сумма к погашению, тыс. руб.
в 2026 году	-
в 2027 году	2 329 662
в 2028 году	315 704
в 2029 году	750 484
в 2030 году	1 687 827
Итого	5 083 677

Затраты Общества, связанные с получением и использованием целевых займов и целевых кредитов (проектного финансирования), привлечённых для долевого строительства, включены Обществом в фактическую себестоимость строительства для расчёта экономии средств целевого финансирования инвесторов: в отчётном периоде – в размере 215 602 тыс. руб.; в предшествующем периоде – в размере 89 741 тыс. руб.

Средства полученных кредитов и займов в отчётном периоде не были временно использованы в качестве финансовых вложений.

13.1.7. Кредиторская задолженность

В составе краткосрочной кредиторской задолженности в бухгалтерской отчётности учитываются следующие виды задолженности (Таблица 9):

Таблица 9

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчётном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	61 292	769 945	-	(761 051)	-	-	70 186
	За 2024 г.	77 398	49 819	-	(65 989)	-	63	61 292
в том числе: Расчёты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	61 189	769 407	-	(760 651)	-	-	69 945
	За 2024 г.	31 845	49 798	-	(20 454)	-	-	61 189
Расчёты по налогам и сборам	За 2025 г.	95	505	-	(399)	-	-	201
	За 2024 г.	23	21	-	-	-	-	95
Расчёты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	7	33	-	-	-	-	39
	За 2024 г.	37	-	-	(30)	-	-	7
Расчёты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	1	-	-	(1)	-	-	-
	За 2024 г.	87	-	-	(86)	-	-	1
Кредиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	13	-	-	(13)	-	-	-
Займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	45 394	-	-	(45 394)	-	-	-
Итого	За 2025 г.	1 376 264	1 584 734	215 602	(762 651)	-	X	2 413 950
	За 2024 г.	461 590	1 325 840	135 148	(546 377)	-	X	1 376 264

Расшифровка задолженности по налогам и сборам приведена ниже (Таблица 10):

Таблица 10

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчёты по налогу на прибыль	119	63	
Расчёты по НДС		0	13
Расчёты по социальным взносам	39	7	37
Расчёты по земельному налогу	82	32	10
Итого	240	102	60

Задолженность инвесторов (участников долевого строительства) по договорам участия в долевом строительстве краткосрочного характера представлена ниже (Таблица 11):

Таблица 11

Наименование объекта строительства	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
		На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
ЖК Оскар 1 этап	31.12.2026	872 874	470 385	-
ЖК Оскар 2 этап	30.06.2027	800 811	132 726	-
Итого		1 673 685	603 111	-

Кредиторская задолженность участников долевого строительства представлена в виде обязательств Общества по передаче объектов долевого строительства после получения средств со счетов эскроу.

13.2. Пояснения к существенным показателям Отчёта о финансовых результатах

13.2.1. Выручка

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) с учётом уровня существенности приведена ниже (02):

Таблица 12

Вид дохода	За отчётный период, тыс. руб.	За предшествующий период, тыс. руб.
Реализация прочего имущества (материалов)	8 324	-
Итого	8 324	-

13.2.2. Расходы по обычным видам деятельности

Информация о структуре расходов по обычным видам деятельности приведена ниже (Таблица 13):

Таблица 13

Вид расхода	За отчётный период, тыс. руб.	За предшествующий период, тыс. руб.
1. Себестоимость продаж в том числе:		
Реализация прочего имущества (материалов)	7 802	-
2. Коммерческие расходы в том числе:		
	-	-
3. Управленческие расходы в том числе:		
	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	7 802	-

13.2.3. Финансовый результат от выполнения функций застройщика

В отчётном периоде Общество выполняло функции застройщика по строительству объектов недвижимого имущества жилого и нежилого назначения по состоянию на 31.12.2025 строительство объекта не завершено, разрешение на ввод в эксплуатацию не получено, передача объектов участникам долевого строительства не производилась.

В связи с этим в отчётном периоде выручка от реализации объектов строительства не признавалась, доходы от передачи объектов в аренду отсутствуют, затраты, связанные со строительством, учтены в составе незавершённого строительства (счёт 08.03) и не включались в расходы текущего периода.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика будет сформирован в будущих отчётных периодах после завершения строительства и передачи объектов участникам долевого строительства.

Привлечение средств для долевого строительства производится с размещением денежных средств на счетах эскроу. 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. После ввода объекта строительства в эксплуатацию денежные средства со счетов эскроу перечисляются застройщику (в том числе в счёт погашения встречных обязательств).

13.2.4. Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов приведён ниже (Таблица 14):

Таблица 14

Наименование видов доходов	За отчётный период, тыс. руб.	За предшествующий период, тыс. руб.
Реализация прочего имущества	50	
Штрафные санкции	1 059	1 210
Иные прочие доходы		
Итого прочие доходы	1 109	1 210

Прочие расходы представлены следующими показателями (Таблица 15):

Таблица 15

Наименование видов расходов	За отчётный период, тыс. руб.	За предшествующий период, тыс. руб.
Госпошлина	40	
Реализация прочего имущества	110	
Услуги банка	173	145
Иные прочие расходы	5	
Итого прочие расходы	317	145

13.2.5. Налог на прибыль

Текущий налог на прибыль соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом (Таблица 16):

Таблица 16

Наименование показателя	За отчётный период, тыс. руб.	За предшествующий период, тыс. руб.
1. Прибыль (убыток) до налогообложения	1 319	1 065
2. Ставка налога на прибыль, %	25 %	20 %
3. Условный доход (расход) по налогу на прибыль		
4. Постоянный налоговый расход (доход)		
5. Доход (расход) по налогу на прибыль		
6. Отложенный налог на прибыль		
в том числе связанный:		
с возникновением (погашением) временных разниц в отчётном периоде		
с изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок		
с признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчётных периодах		
7. Прочее		
8. Текущий налог на прибыль	330	213

По данным налогового учёта Общества налогооблагаемая прибыль в отчётном периоде составила 1 319 тыс. руб., в предшествующем периоде – 1 065 тыс. руб.

13.3. Пояснения к Отчёту о движении денежных средств

В Отчёте о движении денежных средств в составе прочих поступлений и платежей отражены следующие денежные потоки (Таблица 17):

Таблица 17

Наименование показателя	За отчётный период, тыс. руб.	За предшествующий период, тыс. руб.
Прочие поступления от текущих операций в том числе:	-	591
Возврат денежных средств от поставщиков и подрядчиков	-	591
Прочие платежи по текущим операциям в том числе:	620	9 052
Госпошлина	114	547
Прочие налоги и сборы	277	97
Материальная помощь	5	
Прочие платежи	0,5	
Подотчет	51	51
Штрафы		25
Расходы на услуги банков	173	8 333
Итого	1 829	9 643

Денежные потоки Общества со связанными сторонами раскрыты в пункте 13.4. Пояснений.

13.4. Связанные стороны

Связанными сторонами (аффилированными лицами) в 2024 и 2025 году являются:

- ООО «Новый мир». Участник 1 (учредитель);
- Шевченко Андрей Владимирович. Участник 2 (учредитель, директор);
- Индивидуальный предприниматель Шевченко Андрей Владимирович - контролируется Участником 2;
- ООО СЗ «Зелёный Город» - контролируется Участником 1 (доля 99,9 % в уставном капитале) и Участником 2 (доля 0,1 % в уставном капитале);
- ООО СЗ «НОБЕЛЬ» - контролируется Участником 1 (доля 99 % в уставном капитале) и Участником 2 (доля 1 % в уставном капитале);
- ООО «КЛЮЧ» - контролируется Участником 1 (доля 99,1 % в уставном капитале) и Участником 2 (доля 0,9 % в уставном капитале);
- ООО «БЕРЕГ» - контролируется Участником 1 (доля 99,1 % в уставном капитале) и Участником 2 (доля 0,9 % в уставном капитале);
- ООО «ИНВЕСТ» - контролируется Участником 1 (доля 99,1 % в уставном капитале) и Участником 2 (доля 0,9 % в уставном капитале);
- ООО «КАСКАД» - контролируется Участником 1 (доля 99,1 % в уставном капитале) и Участником 2 (доля 0,9 % в уставном капитале);
- ООО «ГОРИЗОНТ» - контролируется Участником 1 (доля 99,1 % в уставном капитале) и Участником 2 (доля 0,9 % в уставном капитале);
- ООО «РАЗВИТИЕ» - контролируется Участником 1 (доля 99,1 % в уставном капитале) и Участником 2 (доля 0,9 % в уставном капитале);
- ООО «Парк Победы» - контролируется Участником 1 (доля 33 % в уставном капитале).

В 2024 и 2025 году были осуществлены следующие операции со связанными сторонами (Таблица 18):

Таблица 18

Вид операции	Наименование договора	Операции за отчётный период., тыс. руб.	Операции за предшествующий период., тыс. руб.
ООО «Новый мир», ИНН 5405060511			
Выдача займов	Договор займа № 1 от 12.01.2024г.	2 019	2 019
Начисление процентов по выданным займам	Договор займа № 1 от 12.01.2024г.	645	524
ИП Шевченко А.В., ИНН 540806628495			
Выдача займов	Договор займа № III-ОС-0507 от 05.07.2024г.	31 156	9 450
Начисление процентов по выданным займам	Договор займа № III-ОС-0507 от 05.07.2024г.	3 442	344
Выдача займов	Договор займа б/н от 13.01.2021г.	48 673	48 673
Начисление процентов по выданным займам	Договор займа б/н от 13.01.2021г.	3 007	330
Соглашение о компенсации затрат на потребляемую электроэнергию	Соглашение	490	485
ООО СЗ «Зеленый Город», ИНН 5405043964 - операции отсутствуют.			
ООО СЗ "НОБЕЛЬ", ИНН 5405039654 - операции отсутствуют.			
ООО «РАЗВИТИЕ», ИНН 5405095289 - операции отсутствуют.			
ООО «ГОРИЗОНТ», ИНН 5405098699 - операции отсутствуют.			
ООО «БЕРЕГ», ИНН 5406820324 - операции отсутствуют.			
ООО «КЛЮЧ», ИНН 5405061836 - операции отсутствуют.			
ООО «КАСКАД», ИНН 5405098709 - операции отсутствуют.			
ООО «ИНВЕСТ», ИНН 5406814306 - операции отсутствуют.			
ООО «Парк Победы», ИНН 5406984393 - операции отсутствуют.			

Остатки задолженности Общества со связанными сторонами представлены в таблице ниже (Таблица 19):

Таблица 19

Показатель	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1. Кредиторская задолженность в том числе:	89 432	61 824	424 894
1.1. Кредиторская задолженность по полученным займам (включая проценты):	88 942	61 339	424 894
ООО «Новый мир»	2 543	2 543	253 775
ИП Шевченко А.В.	86 278	58 796	153 662
ООО СЗ «Зелёный Город»	-	-	-
ООО СЗ «НОБЕЛЬ»	-	-	-
ООО «РАЗВИТИЕ»	-	-	-
ООО «ГОРИЗОНТ»	-	-	-
ООО «БЕРЕГ»	-	-	-
ООО «КЛЮЧ»	-	-	-
ООО «КАСКАД»	-	-	-
ООО «ИНВЕСТ»	-	-	-
ООО «Парк победы»	-	-	-
1.2. Кредиторская задолженность прочая:	490	485	-
ИП Шевченко А.В.	490	485	-

К ключевому управленческому персоналу Общества относится генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

В отчётном периоде Общество выплатило ключевому управленческому персоналу вознаграждения на общую сумму 300 тыс. руб., в предшествующем периоде – 300 тыс. руб.

Состав выплат представлен в Таблице 20:

Таблица 20

Показатель	Общая величина вознаграждений		
	За 2025 год	За 2024 год	За 2023 год
Краткосрочные вознаграждения, в том	300	300	142
Оплата труда	300	288	117
Премии	-	-	-
Отчисления с оплаты труда	-	-	-
Ежегодный оплачиваемый отпуск	-	12	8
Начисление вознаграждения совету директоров	-	-	-
Прочие выплаты	-	-	17
НДФЛ с краткосрочных вознаграждений	39	39	18
Резерв по вознаграждениям	91	80	39
Долгосрочные вознаграждения, в том числе:	-	-	-

По окончании трудовой деятельности	-	-	-
В виде опционов эмитента, акций, паев и т.п.	-	-	-
Прочие выплаты	-	-	-

Конечным бенефициаром Общества является Шевченко Андрей Владимирович.

13.5. Обеспечения обязательств и платежей

Общество в отчётном 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) после ввода объекта строительства в эксплуатацию.

Информация о сумме размещённых в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу по заключённым Обществом договорам участия в долевом строительстве в разрезе объектов строительства приведена ниже (0 21):

Таблица 21

Объект строительства	Предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию	Сумма на счетах эскроу, тыс. руб.
ЖК Оскар 1 этап	31.12.2026	872 874
ЖК Оскар 2 этап	30.06.2027	800 811
Итого	×	1 673 685

13.6. Условные факты хозяйственной деятельности

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 2025 году сохраняется значительная геополитическая напряженность, обусловленная дестабилизацией в феврале 2022 года ситуации на востоке Украины, признания Российской Федерацией новых субъектов и начала специальной военной операции по их защите.

Продолжают действовать и вводиться дополнительные санкции и ограничения в отношении государственного долга Российской Федерации, активов ряда российских банков, определенных экономических отраслей, некоторых физических и юридических лиц РФ, вторичные санкции, а также ограничения на различные виды операций. Многие иностранные компании заявили о приостановке деятельности на территории России или прекращении поставок в Россию продукции, услуг, технологий и программного обеспечения. Существует риск введения дальнейших санкционных пакетов и аналогичных форм давления в отношении зарубежной деловой активности российских организаций. В ответ на внешнее санкционное давление в РФ были введены контрсанкции и приняты меры валютного контроля, корректировки по ключевой ставке и иные специальные меры по обеспечению стабильной работы российского бизнеса и адаптации финансового сектора к возросшей волатильности.

Российская экономика продолжает находиться в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой каналов поставок товаров и технологий, изменением производственных и логистических цепочек.

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 надёжной оценке, введённые и возможные дальнейшие ограничения 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.

13.6.1. 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 жёсткую позицию при интерпретации налогового законодательства. 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 интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

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

13.7. 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.

13.7.1. 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. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчётность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Для управления кредитным риском, связанным с размещением денежных средств в банках, Общество проводит процедуры оценки кредитоспособности банков и размещает свободные средства в крупнейших российских банках.

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.

13.7.2. 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 заёмных средств. Анализ риска в отношении рефинансирования задолженности показал, что Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

13.7.3. Правовые риски

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учёта, 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.

В связи со снижением с 2026 года лимита доходов для налогоплательщиков, применяющих упрощённую систему налогообложения, при превышении которого возникает обязанность по исчислению и уплате НДС, выросла стоимость услуг, оказываемых этими организациями. Кроме того, происходит повышение налоговой ставки по НДС до 22% для юридических лиц, применяющих основную систему налогообложения. Данное обстоятельство может привести к увеличению налоговой нагрузки, вместе с тем Общество обладает достаточной финансовой устойчивостью для продолжения эффективной деятельности в сложившейся ситуации.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются несущественными в связи с незначительным объёмом внешнеэкономических сделок с участием

Общества, которые управляются путём юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

13.7.4. Страновые и региональные риски

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

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.

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

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 продукцию, работы, услуги, чувствительные к изменениям общих экономических условий, которые влияют на расходы потребителей. 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 её 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.

13.7.5. 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.

13.8. Информация о прекращении деятельности

Бухгалтерская отчётность 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.

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

13.9. События после отчётной даты

События после отчётной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчётной датой и датой подписания бухгалтерской отчётности за 2024 и 2025 год отсутствуют.

Генеральный директор _____ Шевченко А. В.

24.03.2026 г.