

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

ООО СЗ «Зеленый Город»

Данные пояснения являются частью
бухгалтерской(финансовой) отчетности

ООО СЗ «Зеленый Город»

за 2025 год,

составленной в соответствии с федеральными стандартами
бухгалтерского учета, принятыми в Российской Федерации

ООО СЗ «Зеленый Город»

ИНН/КПП 5405043964 /540501001
р/с 40702810416030001813 в ФИЛИАЛ ОАО БАНК ВТБ В Г.КРАСНОЯРСКЕ БИК 040407777
к/с 30101810200000000777
630009, г. Новосибирск, ул. Добролюбова 2а, офис 102

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД

1. Общие сведения

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Зеленый город».

Сокращенное наименование: ООО СЗ «Зеленый город».

ИНН: 5405043964.

КПП: 540501001

ОГРН: 1195476049900

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

Дата государственной регистрации: 04.07.2019 г.

Руководитель: Воронов Дмитрий Павлович.

Среднесписочная численность персонала Общества за 2025 год: 1 человек.

Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код ОКВЭД 71.12.2)

В 2025 Общество осуществляло реконструкцию объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 54:35:021430:458 в многоэтажный жилой дом (секции 1-4) со встроенными помещениями общественного назначения, автостоянкой и трансформаторной подстанцией – 3 этап строительства комплекса многоэтажных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения, с подземными автостоянками, трансформаторных подстанций, канализационной насосной станций на основании разрешения на строительство:

- Разрешение на строительство № 54-35-237-2024 от 24.12.2024, выданное Мэрией города Новосибирска до 24.12.2028. Работы выполняются на Объекте: «Реконструкция объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 54:35:021430:458 в многоэтажный жилой дом (секции 1-4) со встроенными помещениями общественного назначения, подземной (пристроенной) автостоянкой и трансформаторная подстанция – 3 этап строительства комплекса многоэтажных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения, с подземными автостоянками, трансформаторные под-станции, канализационная насосная станция по ул. Прибрежной в Железнодорожном районе г. Новосибирска».

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета, принятыми в Российской Федерации.

При ведении бухгалтерского учета и составлении отчетности Общество руководствуется Учетной политикой, составленной согласно требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из принципа непрерывности деятельности – допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

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

2.1. Основные средства и инвестиционная недвижимость

С 2022 года 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).

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.

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.

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

С 2024 года для бухгалтерского учета 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, приобретенные 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 одновременно расходами периода, в котором они завершены.

Нематериальные активы оцениваются при признании по первоначальной стоимости, которой считается общая сумма связанных с объектом НМА капитальных вложений, осуществленных до его признания в бухгалтерском учете. После признания все группы НМА оцениваются в бухгалтерском учете 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 неопределенным сроком полезного использования, то есть объекты, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования.

Амортизация объекта нематериальных активов исчисляется исходя из элементов амортизации, которые определяются при признании его в учете (срок полезного использования, ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации). Корректировки, возникшие в связи

уточнением элементов амортизации объектов НМА, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности 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 учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта с бухгалтерского учета.

Общество проверяет нематериальные активы 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 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 учета 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.

2.3. Капитальные вложения

С 2022 года 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 и нематериальных активов.

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 (нематериальных активов) 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 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 (финансовой) отчетности 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 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 (нематериальными активами).

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

С 2022 года 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.

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 (финансовой) отчетности 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 отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

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 (без учета НДС) 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, либо внутренняя ставка доходности, заложенная в договоре аренды, если она является определяемой.

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, 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 Отчете о финансовых результатах в качестве прочих доходов и расходов.

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

Объекты учета аренды классифицируются Обществом:

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

Объект учета неоперационной (финансовой) аренды на дату предоставления предмета аренды признается инвестицией в аренду в качестве актива. Инвестиция в аренду оценивается в размере ее чистой стоимости.

Чистая стоимость инвестиции в аренду определяется путем дисконтирования ее валовой стоимости по ставке дисконтирования, в качестве которой применяется ставка, при использовании

которой приведенная валовая стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды равна сумме справедливой стоимости предмета аренды и понесенных 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 учета 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 понесенных 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 учета НДС).

Чистая стоимость инвестиции в аренду отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности 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 отчетности (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

В случае классификации объекта учета аренды в качестве объекта учета операционной аренды прежний порядок учета 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.

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 представляются в бухгалтерской (финансовой) отчетности как внеоборотные или оборотные активы в зависимости от срока обращения (погашения).

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Общество создает 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 (финансовой) отчетности в качестве дебиторской задолженности в составе оборотных или внеоборотных активов в зависимости от сроков погашения.

2.6. Запасы

С 2021 года 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 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. В состав дебиторской задолженности входят в том числе беспроцентные векселя полученные (за исключением векселей, приобретенных 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 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.

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 заключенным договорам) в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражаются в составе оборотных активов.

2.8. Заемные средства

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности в зависимости от сроков погашения обязательств в составе долгосрочных или краткосрочных заемных средств.

Задолженность по долгосрочным кредитам и займам отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе краткосрочных обязательств, если на отчетную дату она удовлетворяет критериям признания ее долгосрочным обязательством (в том числе, если срок погашения такой задолженности составляет менее 12 месяцев после отчетной 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 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 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.

2.9. Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

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

Резервный капитал формируется по решению Общего собрания участников за счет нераспределенной прибыли.

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.

2.10. 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 учете 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 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.

При отражении в Отчете о финансовых результатах прочие доходы приводятся с учетом 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 (финансовой) отчетности или иной порядок представления таких показателей установлен федеральными стандартами бухгалтерского учета.

2.11. 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 заемных 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 отчетного периода.

При отражении в Отчете о финансовых результатах прочие расходы приводятся с учетом 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 (финансовой) отчетности или иной порядок представления таких показателей установлен федеральными стандартами бухгалтерского учета.

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.

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 учете 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 учете в момент передачи соответствующих помещений участникам долевого строительства и подписания передаточных актов

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

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 бухгалтерской (финансовой) отчетности в качестве обособленного показателя 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).

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 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 дальнейшей продажи (по которым не заключены договоры участия в долевом строительстве), принимаются к учету в качестве готовой продукции.

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.

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

2.13. Расчеты 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 отчетного периода.

2.14. Оценочные обязательства

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

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

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

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

Величина оценочного обязательства определяется 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 среднедневном заработке за (период) и количестве неиспользованных дней отпуска по каждому сотруднику / по подразделению / по всем сотрудникам Общества.

(Описать особенности определения величины оценочного обязательства).

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

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

Оценочное обязательство уменьшается в течение отчетного 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 учете Общества в общем порядке.

2.15. Инвентаризация имущества и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности 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 учета (результаты инвентаризации) подлежат регистрации в учете в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация, с учетом требований п. 10 ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

2.16. События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания 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.

3. Пояснения к существенным показателям Бухгалтерского баланса

3.1. Основные средства

Амортизация по всем основным средствам начисляется линейным способом. Переоценка основных средств не проводится.

Данные о наличии и движении основных средств за 2025 год представлены в таблице.

Наименование основных средств	На 31.12.2024		Изменения за 2025 года			На 31.12.2025	
	Первоначальная стоимость	Амортизация	Поступило	Выбыло	Начислена амортизация	Первоначальная стоимость	Амортизация
Здание модульное КПП с инженерными сетями СМР	645,029	311,76			129,00	645,029	440,77
Здание модульное с инженерными сетями (электрика) инв. № 27012021/1ВП	225,119	176,34			45,02	225,119	221,36
Здание модульное с инженерными сетями (электрика) инв. № 27012021/2ВП	225,119	176,34			45,02	225,119	221,36
Здание модульное с инженерными сетями (электрика) инв. № 27012021/3ВП	225,119	176,34			45,02	225,119	221,36
Здание модульное с инженерными сетями (электрика) инв. № 27012021/4ВП	225,119	176,34			45,02	225,119	221,36
Здание модульное с инженерными сетями (электрика) инв. № 27012021/5ВП	225,119	176,34			45,02	225,119	221,36
Здание модульное с инженерными сетями (электрика) инв. № 27012021/6ВП	225,119	176,34			45,02	225,119	221,36
Здание модульное с инженерными сетями (электрика) инв. № 27012021/7ВП	225,119	176,34			45,02	225,119	221,36
Здание модульное Штаб строительства с инженерными сетями, СМР	2234,004	1079,76			446,80	2 234,004	1 526,56
Комплект GPS (ВП)	150,00	7,142			21,42	150,00	28,57
Трансформаторная подстанция 4х1000 кВА 54:35:021415:116	12 968,00	108,06			648,39	12 968,00	756,46

Кабельная линия 0.4 кВ 54:35:021415:114			6 184,87		566,94	6 184,87	566,94
Кабельная линия 10 кВ 54:35:000000:4961 63			2 456,33		225,16	2 456,33	225,16
Земельный участок с кадастровым номером 54:35:000000:230 площадью 3204 кв.м.	2439,62	1 166,10	3 166,714		1328,7	5 556,33	2494,85
Земельный участок с кадастровым номером 54:35:000000:3536 8 площадью 33828 кв.м.	70337,52	33 603,54		16 502,92	6 693,93	53 834,60	40 297,4
Итого	90 350 ,01	37 510,78	11 757,92	16 502,92	10 375,6	85 605,01	47 886,38

3.2. Запасы

Учет запасов осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

В связи с этим в составе Запасов отражаются суммы затрат, понесенных 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.

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период			На конец периода
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		списано	изменения видов запасов		фактическая себестоимость
						фактическая себестоимость	фактическая себестоимость	
Запасы - всего	За 2025 г.	2 169 760	-	2 425 769	(3 364 893)	Х	Х	1 230 636
	За 2024 г.	1 503 354	-	1 547	(880 470)	Х	Х	2 169 760
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	23 602	-	184 795	(1 752 516)	-	-	33 181
	За 2024 г.	49 416	-	83 194	(109 009)	-	-	23 602
Готовая продукция	За 2025 г.	1 276	-	612 270	(229 730)	-	-	383 815
	За 2024 г.	181 494	-	-	(180 219)	-	-	1 276
Товары для перепродажи	За 2025 г.	-	-	-	(115)	115	-	-
	За 2024 г.	-	-	2 944	(2 944)	-	-	-
	За 2025 г.	2 144 882	-	1 628 704	(2 959 946)	-	-	813 640

Затраты на строительство МКД	За 2024 г.	1 272 443	-	1 460 737	588 298	-	-	2 144 882
------------------------------	------------	-----------	---	-----------	---------	---	---	-----------

3.3. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано	переклассифицировано	первоначальная стоимость
					первоначальная стоимость		
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	67 000	67 000
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	67 000	-	-	-	(67 000)	-
	За 2024 г.	-	-	87 000	(20 000)	-	67 000
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	67 000	-	-	-	-	67 000
	За 2024 г.	-	-	87 000	(20 000)	-	67 000

3.4. Дебиторская задолженность

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	поступило		списано		по условиям договора
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	5 225	381 498	-	(297 212)	(937)	88 574
	За 2024 г.	17 850	263 547	-	(276 173)	-	5 225
в том числе:	За 2025 г.	3 014	368 768	-	(296 116)	-	75 666
	За 2024 г.	7 756	245 900	-	(250 642)	-	3 014
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	937	-	-	-	(937)	-
	За 2024 г.	921	666	-	(650)	-	937

Проценты по займу	За 2025 г.	174	12 730	-	-	-	12 904
	За 2024 г.	-	600	-	(426)	-	174
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	9 129	-	-	(9 129)	-	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	1 100	-	-	(1 096)	-	4
	За 2024 г.	44	12 261	-	(11 205)	-	1 100
Итого	За 2025 г.	5 225	381 498	-	(297 212)	(937)	88 574
	За 2024 г.	17 850	263 547	-	(276 173)	-	5 225

Просроченная сомнительная дебиторская задолженность отсутствует. В связи с отсутствием сомнительной задолженности резерв по сомнительным долгам не создавался

3.5. Денежные средства и денежные эквиваленты

В составе денежных средств и их эквивалентов учитываются:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1. Касса			
2. Расчетные счета	11 187,287	193,22	31 710,97
3. Валютные счета			
4. Специальные счета в банках			
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)	193,22	31 710,97	34,74
Остаток на конец периода (стр. 4500)	11 187,28	193,22	31 710,97
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 5 Пояснений.

3.6. Капитал

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

Стоимость чистых активов Общества по состоянию на отчетные даты составила:

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Чистые активы, тыс. руб.	70 705	31 866	14 180

Величина уставного капитала по состоянию на отчетные даты составила:

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Уставный капитал, тыс. руб.	10	10	215 887

Доли находятся в залоге у АО «Банк ДОМ.РФ» на основании Договора № 54/17-Н/54-2023-6-1355 от 31.07.2023 г. и Договора № 688/426-24 от 03.05.2024 г.

3.7. Обязательства

Деление займов на краткосрочные и долгосрочные произведено в зависимости от срока возврата займа. К краткосрочным относятся займы срок, возврат которых наступит в течении 12 месяцев со дня составления бухгалтерской отчетности. К долгосрочным займам относятся займы, срок возврата которых наступит более чем через 12 месяцев со дня составления отчетности.

Суммы полученных кредитов и займов учитываются в составе краткосрочных либо долгосрочных заемных 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 краткосрочной задолженности;
- При сроке погашения, превышающем 12 месяцев – в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам.

Задолженность по кредитам и займам по состоянию на отчетные дат.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)			На конец периода
			поступило		списано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 964 662	448 914	190 016	(1 590 038)	1 013 553
	За 2024 г.	1 293 724	750 705	105 557	(185 325)	1 964 662
в том числе: Расчеты по аренде	За 2025 г.	31 227	803	-	(20 849)	11 181
	За 2024 г.	41 662	-	-	(10 499)	31 227
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	1 808 766	366 076	176 655	(1 569 189)	782 308
	За 2024 г.	967 293	747 735	93 739	-	1 808 766
Долгосрочные займы	За 2025 г.	124 669	82 035	13 361	-	220 064
	За 2024 г.	284 770	2 970	11 818	(174 889)	124 669
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	298 489	622 394	-	(562 567)	358 316
	За 2024 г.	299 294	901 207	143	(902 155)	298 489
в том числе:						

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	271 511	597 313	-	(530 330)	338 667
	За 2024 г.	272 891	876 580	-	(877 787)	271 685
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	1 000	-	-	1 000
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	За 2025 г.	13 701	2 385	-	(7 444)	8 642
	За 2024 г.	11 957	1 744	-	-	13 701
Кредиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	11 836	-	143	(11 978)	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	1 594	20 322	-	(11 971)	9 945
	За 2024 г.	248	1 475	-	(129)	1 594
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	11 362	1 375	-	(12 688)	49
	За 2024 г.	2 160	9 203	-	-	11 362
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	41	-	-	(29)	12
	За 2024 г.	71	-	-	(30)	41
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	106	-	-	(106)	-
	За 2024 г.	67	39	-	-	106
Прочие	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	64	12 166	-	(12 230)	-
Итого	За 2025 г.	2 263 151	1 071 308	190 016	(2 152 605)	1 371 869
	За 2024 г.	1 593 018	1 651 912	105 700	(1 087 480)	2 263 151

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, не создавалось в связи с несущественностью (1 работник).

Расшифровка задолженности по налогам и сборам приведена ниже:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты по налогу на прибыль	7 716,73	1 469,15	0
Расчеты по НДФЛ		15,82	9,96
Расчеты по социальным взносам	12,41	41,09	71,26
Расчет по НДС	49,16	11 362,45	2 159,73
Расчет по налогу на имущество	2 227,44	108,80	237,82
Расчеты по земельному налогу	0,98	-	-
Итого	10 006,73	12 997,31	2 478,77

Задолженность инвесторов (участников долевого строительства) по договорам участия в долевом строительстве представлена ниже.

Наименование объекта строительства	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
		На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Беринг 2	31.12.2025	-	1 309 986 611,00	838 517 782,00
Беринг 3	30.06.2028	691 370 000,00	-	-
Итого		691 370 000,00	1 309 986 611,00	838 517 782,00

4. Пояснения к существенным показателям Отчета о финансовых результатах

4.1. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

В 2025 году организация осуществляла строительство многоквартирного жилого дома за счет кредитных средств, полученных от АО "Банк ДОМ.РФ".

Структура доходов и расходов за 2025 и 2024 годы:

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Доходы от основного вида деятельности (выручка)	407 891 578,27	224 895 068,00
<i>в том числе:</i>		
- реализация объектов недвижимости	307 476 433,30	224 895 068,00
- передача объектов недвижимости в аренду	-	-
- экономия (прочие доходы, связанные с основной деятельностью)	100 415 144,97	-
Прочие доходы	13 902 648,24	7 013 970,42
Расходы	335 421 830,09	199 623 442,82
<i>в том числе:</i>		
-себестоимость реализованных материалов	306 675 520,75	187 466 329,19
- коммерческие расходы	28 746 309,34	12 157 113,63
Прочие расходы	33 791 172,13	14 515 762,14
<i>в том числе:</i>		
- проценты к уплате	18 985 982,16	142 809,33
- услуги банка	5 352 939,40	245 736,40
- госпошлина	35 000,00	22 465,00
- прочие расходы	417 250,57	14 104 751,41

4.2. Финансовый результат от выполнения функций застройщика

В отчетном периоде Обществом было завершено долевое строительство и определен финансовый результат в отношении 1 объекта недвижимости.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика был рассчитан по окончании строительства как экономия по строительству объекта долевого строительства в виде превышения сумм целевого финансирования участника долевого строительства над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Расшифровка признанного финансового результата от выполнения функций застройщика представлена в таблице ниже.

Наименование объекта строительства	Сумма, тыс. руб.		
	Цена ДДУ (сумма целевого финансирования)	Фактическая себестоимость строительства	Финансовый результат
ЖК Беринг 2 этап	1 410 023,61	1 309 608,47	100 415,14

Так же в отчетном 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.

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 счет погашения встречных обязательств).

4.3. Налог на прибыль

Текущий налог на прибыль соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом:

Наименование показателя	За отчетный период, тыс. руб.	За предшествующий период, тыс. руб.
1. Прибыль (убыток) до налогообложения	54 900,53	27 942,56
2. Ставка налога на прибыль, %	25 %	20 %
3. Условный доход (расход) по налогу на прибыль		
4. Постоянный налоговый расход (доход)	2 319,31	10 172,73
5. Доход (расход) по налогу на прибыль		
6. Отложенный налог на прибыль		
в том числе связанный:		
с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном 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 отчетных периодах		
7. Прочее		
8. Текущий налог на прибыль	13 725,13	5 588,51

По данным налогового учета Общества налогооблагаемая прибыль в отчетном периоде составила 54 900,53 тыс. руб., в предшествующем периоде – 27 942,56 тыс. руб.

5. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

В Отчете о движении денежных средств в составе прочих поступлений и платежей отражены следующие денежные потоки **Error! Reference source not found.**:

Наименование показателя	За отчетный период, тыс. руб.	За предшествующий период, тыс. руб.
Прочие поступления от текущих операций в том числе:	20 334,66	5 996,00
Возврат денежных средств от поставщиков и подрядчиков	20 334,66	5 996,00
Прочие платежи по текущим операциям в том числе:	40 791,13	3 182,00
Госпошлина	299,00	322,07
Прочие налоги и сборы	14 776,79	2 383,9
Прочие платежи	20 332,10	-
Подотчет	30,29	112,53
Штрафы	1,0	-
Расходы на услуги банков	5 352,93	363,25
Итого	61 125,79	9 178,00

Денежные потоки Общества со связанными сторонами раскрыты в пункте 6 Пояснений.

6. Связанные стороны

Связанными сторонами (аффилированными лицами) являются:

- ООО «Новый мир» (учредитель);
- Шевченко Андрей Владимирович (учредитель);
- Воронов Дмитрий Павлович (директор).

В 2025 году были осуществлены следующие операции со связанными сторонами:

Наименование связанной стороны (ЮЛ или ФЛ)	Характер отношений	ИНН	Характер проводимых операций	Задолженность на 31.12.25 тыс. руб.
Шевченко Андрей Владимирович	Участник ООО СЗ «Зеленый город»	540750054535	Договор займа № ШАВ-ЗГ-1510 от 15.10.2024г.	150,00
ООО «Новый мир»	Участник ООО СЗ «Зеленый город»	5405060511	Договор займа № ЗГ-01/2025 от 16.01.2025г.	81 885,00

Состав выплат представлен ниже

Показатель	Общая величина вознаграждений		
	За 2025 год	За 2024 год	За 2023 год
Краткосрочные вознаграждения, в том числе	576	823	1102
Оплата труда	540	779	988

Премии	-	-	-
Отчисления с оплаты труда	-	-	-
Ежегодный оплачиваемый отпуск	36	-	114
Начисление вознаграждения совету директоров	-	-	-
Прочие выплаты	-	44	-
НДФЛ с краткосрочных вознаграждений	75	107	143
Страховые взносы во внебюджетные фонды	147	156	197
Резерв по вознаграждениям	-	-	-
Долгосрочные вознаграждения, в том числе:	-	-	-
По окончании трудовой деятельности	-	-	-
В виде опционов эмитента, акций, паев и т.п.	-	-	-
Прочие выплаты	-	-	-

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

В отчетном периоде Общество выплатило ключевому управленческому персоналу вознаграждения на общую сумму 576 тыс. руб., в предшествующем периоде – 823 тыс. руб.

7. 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) после ввода объекта строительства в эксплуатацию.

Информация о сумме размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу по заключенным Обществом договорам участия в долевом строительстве в разрезе объектов строительства приведена ниже:

Объект строительства	Предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию	Сумма на счетах эскроу, тыс. руб.
Беринг 3	30.06.2028	691 370 000,00
Итого	×	691 370 000,00

8. Условные факты хозяйственной деятельности

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, экономика которой проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся

рынкам. В РФ продолжают 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 надежной оценке, введенные 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.

1.1. 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 жесткую 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 проверка 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.

9. 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.

9.1. 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 (финансовую) отчетность 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.

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

9.3. 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.

В связи со снижением с 2026 года лимита доходов для налогоплательщиков, применяющих упрощенную 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 объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

9.4. 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. Основной объем реализации приходится на московский регион.

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 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 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.

9.5. 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.

10. Информация о прекращении деятельности

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.

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

11. 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.

Генеральный директор _____ Воронов Д. П.

30.03.2026 г.