ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2025 год
ООО СЗ «КОСМОС»

I. Общие сведения

Настоящие Пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год, подготовленной в соответствии с федеральными стандартами, действующими в Российской Федерации.
Все суммы представлены в тыс. руб.

1. Общая информация. Территориально обособленные подразделения

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КОСМОС» (далее по тексту Общество) образовано в 2021 году в результате создания.
ОГРН общества 1217200000830.
Юридический адрес: 625000, г. Тюмень, ул. 8 Марта, д.1, пом. 54.
Почтовый адрес: 625000, г. Тюмень, ул. 8 Марта, д.1, пом. 54.

В обществе отсутствуют сотрудники, работающие по трудовым договорам.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

2. Основные виды деятельности

Основной вид деятельности согласно ОКВЭД – 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Фактически Общество осуществляет следующие виды деятельности:
- деятельность Застройщика объектов жилищного строительства;
- деятельность по операциям с недвижимым имуществом.

3. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Высшим органом управления является Общее собрание участников.
Единоличным исполнительным органом управления Общества является ООО «Холдинг Паритет», действующего на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 01.12.2025 г. в лице Управляющего - индивидуального предпринимателя Савина Александра Вячеславовича.

Совет директоров Уставом не предусмотрен.

II. Информация об учетной политике.

4. Основа составления бухгалтерской отчетности Общества

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности

16

Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации (далее – Минфин России) от 29 июля 1998 года № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Руководство Общества несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство Общества несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Бухгалтерская отчетность формируется обществом в соответствии с положениями и стандартами и на основании образцов, установленных ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность". Общество в обязательном порядке раскрывает минимум показателей, определенных в ФСБУ 4/2023. Раскрытие иных показателей производится в зависимости от их существенности. Общество составляет Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по собственной текстовой форме, приложениями к которой являются таблицы, составленные на основе образцов, представленных в стандарте ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчётность».

Критерии существенности для раскрытия информации

Общество определяет, что показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации.

В целях детализации показателей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 10% и более от детализированного. Показатели, составляющие менее 10% от детализируемого, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Независимо от количественной оценки, информация признается существенной, если она связана с операциями, способными изменить восприятие пользователями финансового положения компании. К таким обстоятельствам относятся, но не ограничиваются: исправление ошибок; обесценение активов, операции со связанными сторонами, судебные разбирательства, нестандартные операции и случаи, когда раскрытие информации необходимо для предотвращения вводящего в заблуждение представления о деятельности компании.

В данном разделе Пояснений раскрываются основные положения учетной политики, которые применялись при подготовке настоящей бухгалтерской отчетности, кроме изложенных в других пунктах Пояснений.

Учетная политика общества составлена в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008).

Учетная политика сформирована исходя из допущений:
- имущественной обособленности;
- непрерывности деятельности;
- последовательности применения учетной политики
- временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

5. Основные средства

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 100 000 рублей.
Независимо от стоимости и срока полезного использования в составе основных средств учитываются объекты недвижимого имущества, транспортные средства.
Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.
После признания объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости по всем группам основных средств (переоценка не проводится).
По амортизируемым основным средствам применяется линейный способ амортизации исходя из установленных сроков их полезного использования.
Начисление амортизации объектов основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.
Ликвидационная стоимость, сроки полезного использования и способы амортизации основных средств (элементы амортизации) проверяются в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации.
Арендованные объекты основных средств, не относящиеся к правам пользования активами, отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды. В случае, если в договоре аренды (в том числе договоре аренды помещения) отсутствует стоимость арендуемого имущества, то указанное имущество отражается за балансом в оценке, определяемой Обществом самостоятельно, преимущественно, исходя из величины среднегодовой стоимости арендной платы, установленной в договоре.
Проверка на обесценение объектов основных средств осуществляется не реже 1 раза в год.

6. Капитальные вложения

В соответствии с п. 9 ФСБУ 26/2020 капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств и нематериальных активов.
Общество проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».
Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта в состояние и местоположение, в котором он пригоден к эксплуатации в запланированных целях, считаются основными средствами или нематериальными активами.

7. Учет аренды

Общество при заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, оценивают указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

В качестве единицы учета аренды признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора.

Общество выступает в качестве арендодателя по договорам операционной аренды. Доходы от операционной аренды признаются равномерно на протяжении срока аренды.

Общество признает право пользования активом и обязательство по аренде на дату предоставления предмета аренды.

Право пользования активом признается по фактической стоимости, включающей:

-величину первоначальной оценки обязательства по аренде;

- арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;

-затраты общества в связи с поступлением предмета аренды и приведение его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;

- величину оценочного обязательства.

Начисление амортизации права пользования активом начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания права пользования активом с бухгалтерского учета.

Способ начисления амортизации - линейный.

Общество применяет единую учетную политику в отношении права пользования активом и в отношении схожих по характеру использования активов (незавершенных капитальных вложений, основных средств и других), с учетом особенностей, установленных ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма величин приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Для расчета величины обязательств по аренде проценты начисляются ежемесячно.

Проценты по обязательству по аренде включаются в стоимость инвестиционного актива (объекта строительства недвижимого имущества, предназначенного для последующей продажи либо передаче инвесторам (дольщикам).

Порядок отражения обществом прав пользования активами (ППА) в бухгалтерском балансе:

-по строке 1150 «Основные средства» (в отношении арендованных основных средств) с раскрытием информации в Пояснениях о наличии и движении ППА.

Порядок отражения обязательств по аренде в бухгалтерском балансе:

-по строке 1450 «Прочие долгосрочные обязательства» и в составе строки 1520 «Кредиторская задолженность» (в части обязательств, подлежащих погашению в течении 12 месяцев после отчетной даты).

Общество использует право, установленное п. 11 ФСБУ 25/2018, а именно: не признает право пользования активом и обязательство по аренде для краткосрочных договоров аренды, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды, а также по договорам аренды, по которым рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других

активов. Арендные платежи по таким договорам признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

8. Финансовые вложения

В соответствии с п. 3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям Общество относит:
- предоставленные другим организациям процентные займы;
- депозитные вклады в кредитных организациях со сроком размещения свыше 3 месяцев;
- приобретенные имущественные права по договорам долевого участия;
- прочие виды вложений организации, удовлетворяющие условиям п. 2 ПБУ 19/02.

У общества отсутствуют финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость. В этой связи все финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Единицей бухгалтерского учета по видам финансовых вложений является: одна ценная бумага, один выданный заем, отдельный вклад в уставный капитал, отдельный банковский депозит.

Стоимость выбывающих финансовых вложений учитывается по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Организация не составляет расчет оценки по дисконтированной стоимости по предоставленным займам.

Доходы и расходы по операциям с финансовыми вложениями отражаются в составе прочих доходов и расходов.

Проверка на обесценение финансовых вложений проводится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

9. Запасы

Запасы при их постановке на учет оцениваются по фактической себестоимости.

В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, затраты на заготовку и доставку запасов, приведение их в состояние, необходимое для использования. ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

При отпуске запасов в производство, списании запасов их себестоимость рассчитывается по себестоимости первых по времени поступления единиц (ФИФО).

Способы расчета себестоимости запасов в отчетном периоде не менялись.

Проверка запасов на обесценение проводится ежегодно по состоянию на отчетную дату. При этом резерв под обесценение не создается по запасам, если на отчетную дату чистая стоимость продажи этих запасов соответствует или превышает их фактическую себестоимость.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором были понесены без применения счета 10 «Материалы».

В составе незавершенного производства учитываются затраты на строительство объектов недвижимого имущества, предназначенные для продажи или передаче инвесторам, заключившим с обществом договоры долевого участия.

Незавершенное производство оценивается в сумме фактических затрат на производство с учетом общехозяйственных расходов.

В фактическую себестоимость незавершенного строительства включаются затраты, непосредственно связанные с возведением объектов жилищного строительства. К таким затратам относятся:

20

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;
- амортизация;
- прочие затраты, напрямую связанные с производством конкретного вида продукции, работ, услуг.

В фактическую себестоимость незавершенного производства относятся косвенные затраты. К косвенным затратам относятся те затраты, которые прямо не отнесены к конкретному виду продукции. Косвенные затраты распределяются между конкретными строительными объектами пропорционально накопленным прямым затратам за отчетный период.

По окончании строительства объекты недвижимости, по которым не заключены договоры долевого участия после получения Разрешения на ввод строительного объекта в эксплуатацию, принимаются к учету в качестве готовой продукции.

Готовая продукция оценивается при постановке на учет по полной производственной себестоимости с учетом общехозяйственных расходов.

В составе товаров по состоянию на 31.12.2024 числятся объекты недвижимости, созданные самим Обществом, принятые к учету до 01.01.2025.

Инвентаризация запасов проводится ежегодно в рамках годовой инвентаризации. Отдельные ТМЦ инвентаризируют при смене материально ответственных лиц и в некоторых других случаях на основании отдельных приказов. Комиссия проверяет наличие ТМЦ, возможность их использования по назначению, а также проводит оценку на наличие (отсутствие) признаков обесценения.

10. Дебиторская задолженность. Расчеты с инвесторами (дольщиками)

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и налога на добавленную стоимость (далее - НДС).

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, отражается за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода (календарного года).

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

Денежные средства инвесторов (дольщиков), поступившие на счет эскроу, учитываются на забалансовом счете в разрезе объектов строительства, контрагентов и договоров.

В бухгалтерском балансе обязательства общества перед дольщиками по заключенным договорам долевого участия (ДДУ) и денежные средства дольщиков, числящиеся на счетах эскроу и не поступившие на расчетный счет Застройщика до момента исполнения им

обязательств перед дольщиками (до момента получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию), в бухгалтерском балансе отражаются развернуто. Информация об обязательствах застройщика перед участниками долевого строительства и величине денежных средств на счетах эскроу раскрывается в письменных Пояснениях к бухгалтерской отчетности.

11. Денежные средства и их эквиваленты. Отражение денежных потоков в отчете о движении денежных средств.

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев и отражает их по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса .

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, **относятся к денежным потокам от текущих операций**. К таким денежным потокам относятся суммы направленных на уплату в бюджет и полученных из бюджета возмещений по косвенным налогам.
В отчете о движении денежных средств представляются свернуто

- операции по депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением процентов);
- суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и платежей поставщикам и подрядчикам.

12. Кредиты и займы полученные. Расходы по кредитам и займам

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета величины обязательств, предусмотренных договором. Величина обязательств Общества согласно условиям кредитных договоров раскрывается в разделе III в пункте «Кредиты и займы» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
Заемные обязательства, отраженные в бухгалтерском учете как долгосрочные, но предполагаемые к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражаются в составе краткосрочных обязательств.
Дополнительные расходы, произведенные в связи с получением кредитов и займов, относятся в состав прочих расходов по мере их осуществления.
Проценты по целевым кредитам и займам, полученным на строительство объектов недвижимости, включаются в состав расходов, формирующих себестоимость строящихся объектов, по мере их начисления в течение срока займа (кредита).
Проценты по прочим (нецелевым) кредитам и займам включаются в состав прочих расходов равномерно по мере их начисления в течение срока займа (кредита).

13. Налогообложение. Учет налога на прибыль

Общество применяет общую систему налогообложения. Выручка в налоговом учете определяется по отгрузке, то есть вне зависимости от фактического поступления денежных средств в оплату.

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании первичных учетных документов.
Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

14. Доходы и расходы. Себестоимость

Выручка признается в бухгалтерском учете в общеустановленном порядке при наличии условий, установленных в п. 12 ПБУ 9/99 на дату подписания акта приемки-сдачи работ (услуг), на дату перехода права собственности на товары (продукцию).
Выручка от выполнения работ с длительным циклом определяется по завершении выполнения работ в целом.
В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются:
-доход Застройщика, который определяется в виде стоимости реализованных дольщикам квартир. Выручка отражается на дату подписания акта приёма-передачи объекта строительства в размере стоимости переданного объекта, установленной в договоре между застройщиком и дольщиком;
- доходы от продажи объектов недвижимости, созданных самой организацией.
Остальные виды доходов относятся к прочим доходам.
В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, перечень которых представлен выше.
Расходы в бухгалтерском учете отражаются по фактическим затратам.
Расходы на содержание застройщика, включая расходы на управление, в полном объеме относятся на стоимость объектов строительства, т.к. непосредственно связанные с получением дохода от основной деятельности.

15. Изменения в учетной политике

В связи с вступлением в силу с 1 января 2025 г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», организация внесла изменения в Учетную политику на 2025 год.
В связи с началом применения данного стандарта наименования и коды показателей бухгалтерской отчетности приведены в соответствие с ФСБУ 4/2023, утвержден формат пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
В связи с изменением способа представления отдельных статей в бухгалтерской отчетности были внесены изменения в соответствующие показатели на 31 декабря 2024 и на 31 декабря 2023 года. Более подробно информация раскрыта в следующем разделе настоящих Пояснений.
С 01.01.2025 г. организация утратила право на применение упрощенных способов учета. На основании п. 15 ПБУ 1/2008, а также основываясь на принципе рациональности ведения бухгалтерского учета, переход на применение всех стандартов бухгалтерского учета произведен перспективно, т.к. процесс ретроспективного пересчета трудоемкий и у Общества нет возможности оценить в денежном выражении последствия перехода для показателей бухгалтерской отчетности в отношении периодов, предшествующих отчетному с достаточной надежностью.

16. Корректировка данных предшествующего отчетного периода в связи с изменениями учетной политики.

В связи с вступлением в силу с 01.01.2025 ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» при составлении бухгалтерской отчетности за 2025 год отдельные показатели на 31.12.2024 не сопоставимы с бухгалтерской отчетностью за предшествующий 2024 год в связи с внесением изменений в порядок составления бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах, а именно:

- проценты по предоставленным займам со сроком возврата, превышающим 12 месяцев после отчетной даты, отражены по строке 1190 "Прочие внеоборотные активы", ранее отражались в составе дебиторской задолженности (строка 1230).

-займы со сроком возврата, превышающим 12 месяцев после отчетной даты, отражены в составе долгосрочных финансовых вложений по строке 1170, ранее отражались в составе краткосрочных финансовых вложений по строке 1240

- доход застройщика отражен в размере стоимости переданного объекта, установленной в договоре между застройщиком и дольщиком, соответственно себестоимость – в размере фактических затрат на строительство переданных инвесторам объектов (ранее отражался в виде разницы между целевыми средствами, полученными от инвесторов для строительства объектов, и фактическими затратами на строительство этих объектов).

Корректировки в бухгалтерском балансе на 31.12.2025

тыс. руб.

Наименование показателя	**Код строки**	**На 31.12.2024**			**На 31.12.2023**		
		Сумма до изменения УП	Корректировка	Сумма после изменения	Сумма до изменения УП	Корректировка	Сумма после изменения
Прочие внеоборотные активы	1190	-	+13448	13448	-	+2498	2498
ИТОГО по разделу I	**1100**	**244640**	**+13448**	**258088**	**45003**	**+2498**	**47501**
Дебиторская задолженность	1230	1580463	(13448)	1567015	243425	(2498)	240927
ИТОГО по разделу II	**1200**	**4399362**	**(13448)**	**4340911**	**878977**	**(2498)**	**876478**
БАЛАНС	**1600**	**4644003**	**X**	**4644003**	**923980**	**X**	**923980**

Корректировки в Отчете о финансовых результатах за 2025 год

тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	Отчетная дата	Сумма до корректировки	Корректи-ровка	Сумма после корректировки
Выручка	2110	2024	24351	+633570	657921
Себестоимость продаж	2120	2024	(23837)	(607892)	(631729)
Валовая прибыль (убыток)	2100	2024	514	+25678	26192
Прибыль (убыток) от продаж	2200	2024	514	+25678	26192
Прочие доходы	2340	2024	30421	(25678)	4743
Чистая прибыль (убыток)	2400	2024	15837	X	15837

17. Существенные ошибки предшествующих отчетных периодов, исправленные в отчетном периоде. Исправления в отчетности за отчетный период

В отчетном периоде внесены исправления в отношении существенных ошибок прошлых лет, выявленных в отчетном периоде, после утверждения единственным участником годовой бухгалтерской отчетности за предшествующий 2024 год.
Характер ошибки:
-не верная классификация долгосрочных финансовых вложений, т.е. подлежащих возврату не ранее 12 месяцев после отчетной даты, в качестве краткосрочных в сумме 45 003 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2024:
-не верная классификация краткосрочных заемных обязательств, т.е. подлежащих возврату в течении ближайших 12 месяцев после отчетной даты, в качестве долгосрочных в сумме 99 714 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2024;
-не верная классификация долгосрочных заемных обязательств, т.е. подлежащих возврату не ранее 12 месяцев после отчетной даты, в качестве краткосрочных в сумме 98 322 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2023;
-не верное отражение дивидендов по строке 2520 Отчета о финансовых результатах за 2024 год.
В результате исправления ошибки проведен ретроспективный пересчет сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за 2024 год и показатели по состоянию на 31.12.2024 (пп. 2 п. 9 ПБУ 22/2010), а именно:

тыс. руб.

Наименование показателя	**Код строки**	**На 31.12.2024**			**На 31.12.2023**		
		Сумма до изменения УП	Корректировка	Сумма после изменения	Сумма до изменения УП	Корректировка	Сумма после изменения
Финансовые вложения	1170	244640	+45003	289643	45003	X	45003
Финансовые вложения	1240	123267	(45003)	78264	-	X	-
БАЛАНС	**1600**	**4644003**	**X**	**4644003**	**923980**	**X**	**923980**
Заемные средства	1410	2428065	(99714)	2328351	455151	+98322	553473
Заемные средства	1510	74472	+99714	174185	197467	(98322)	99146
БАЛАНС	**1600**	**4644003**	**X**	**4644003**	**923980**	**X**	**923980**

Корректировки в Отчете о финансовых результатах за 2025 год

тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	Отчетная дата	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	2024	(9412)	+9412	-
Совокупный финансовый результат	2500	2024	6008	+9412	15420

25

III. Раскрытие существенных показателей

18. Основные средства

Информация по настоящему разделу дополняется таблицами 4.1 «Наличие и движение основных средств», 4.3 «Амортизируемые и неамортизируемые основные средства» приложений к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
Принятые Обществом сроки полезного использования по основным группам основных средств приведены ниже:

Группа основных средств	Сроки полезного использования объектов, принятых на баланс (число лет)
офисное оборудование	от 3 до 5 лет

Изменение элементов амортизации в течении 2025 года не производилось в связи с отсутствием новой информации. Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации объектов основных средств по состоянию на 31.12.2025 не изменялся по причине отсутствия необходимости пересмотра.

19. Бухгалтерский учет при получении имущества в аренду

Общество выступает Арендатором по договорам аренды недвижимого имущества, предмет которых не классифицируется как объект учета аренды на основании п. 11 ФСБУ 25/2018 в связи с тем, что срок по договорам не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды с учетом оценки вероятности пролонгации договоров аренды.

тыс. руб.

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Арендные платежи по договорам, срок аренды которых не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды, признанные в расходах в отчетном году	6 187	901

Будущие арендные платежи по договорам, срок аренды которых не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды: 5 627 тыс. руб.

У Общества отсутствуют договоры аренды, предмет которых классифицируется как объект учета аренды в соответствии с ФСБУ 25/2018.

20. Капитальные вложения

Информация по настоящему разделу дополняется таблицей 4.5 «Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)» приложений к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
Обесценение капитальных вложений по состоянию на 31.12.2024; 31.12.2025 в учете не отражено в связи с отсутствием необходимости. Проверка на наличие признаков обесценения проведена перед составлением настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

21. Долгосрочные финансовые вложения

Информация по настоящему разделу дополняется таблицей 5.1 «Наличие и движение финансовых вложений» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в части долгосрочных финансовых вложений.

В составе строки 1170 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса отражены процентные займы сроками возврата более 12 месяцев от отчетной даты.

Сроки возврата существенных займов согласно условиям заключенных договоров с учетом дополнительных соглашений представлены в таблице:

Сумма займа, тыс. руб.	Срок возврата
108 228	Не позднее 31.12.2027

22. Прочие внеоборотные активы

В составе строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса отражены проценты по беспроцентным займам сроками возврата более 12 месяцев от отчетной даты. Сроки возврата процентов согласно условиям заключенных договоров с учетом дополнительных соглашений представлены в таблице:

Сумма процентов, тыс. руб.	Срок возврата
24 100	Не позднее 31.12.2027

23. Запасы

Информация по настоящему разделу дополняется таблицей 6.1 «Наличие и движение запасов» приложений к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация в дополнение к таблице 6.2 «Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в отношении запасов залоге представлена в разделе «Обеспечения выданные» настоящих Пояснений.
Учитывая, что текущая рыночная стоимость незавершенного строительства и готовых объектов недвижимости, предназначенных для продажи соответствует или превышает их фактическую себестоимость, резерв под обесценение запасов, используемых при производстве указанной продукции, не создавался.
В составе статьи «Незавершенное производство» бухгалтерского баланса отражаются расходы на строительство объектов недвижимого имущества, находящихся в процессе создания для продажи в ходе обычной деятельности организации, до момента признания соответствующей выручки.

24. Дебиторская задолженность

Информация по настоящему разделу дополняется таблицей 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
Сумма авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченных Обществом в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов в разрезе их видов составляет:

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Авансы на формирование стоимости незавершенного производства (строительства)	1 141 757	563 671

25. Краткосрочные финансовые вложения

Информация по настоящему разделу дополняется таблицей 5.1 «Наличие и движение финансовых вложений» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в части краткосрочных финансовых вложений.

26. Денежные средства

Остаток денежных средств и денежных эквивалентов отражен в бухгалтерском балансе по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

тыс.руб.

Наименование денежных средств	на 31.12.2025	на 31.12.2024
Средства на расчетных счетах	76	344
Аккредитивы	-	550 000
Всего строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты», что соответствует строке 4500 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного года»	76	550 344

По состоянию на 31.12.2025 общество исполнило обязательства по договору с использованием аккредитива.
Информация о потоках денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств. Данные Отчета о движении денежных средств характеризуют движение денежных средств Общества в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности. Данные о потоках денежных средств представлены без учета налога на добавленную стоимость.

тыс.руб.

Виды прочих поступлений и прочих платежей	2025 год	2024 год
Итого строка 4119 «Прочие поступления», в т.ч.:	143 220	131 507
Возврат от поставщиков	139 191	-
Проценты по депозитам	2 071	545
Поступления со счетов эскроу	-	130 962
иное	1 958	-
Итого строка 4129 «Прочие платежи», в т.ч.:	96 394	74 646
Расчеты по претензиям	224	224
Земельный налог	188	13
Услуги банка	491	395
Госпошлина	2 425	375
Субсидирование процентной ставки	30 532	67 075
Оплата по договорам уступки	43 000	-
иное	19 534	6 564

Ограничения использования денежных средств отсутствуют.

27. Прочие оборотные активы

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» Общество отражает следующие активы:

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024

Платежи (взносы) по прочим видам страхования	-	1 971
Стоимость недостающих или испорченных материальных ценностей, в отношении которых не принято решение об их списании в состав затрат на производство (расходов на продажу) или на виновных лиц, отражаемых по дебету счета 94 "Недостачи и потери от порчи ценностей"	1 533	1 533
Итого строка 1260 «Прочие оборотные активы»	1 533	3 503

28. Капитал и резервы

Уставный капитал и доли участников

Уставный капитал отражен в бухгалтерской отчетности в сумме номинальной стоимости долей участников. По состоянию на 31 декабря 2025 года уставный капитал Общества полностью оплачен. В течение 2024-2025 гг величина уставного капитала не менялась.
Размер уставного капитала на конец отчетного периода составляет 10 тыс. руб.
Уставный капитал по состоянию на 31.12.2025 распределен между четырьмя участниками.
Номинальная стоимость доли каждого участника в уставном капитале Общества составляет:
Пискулин И.А. - 1000 (Одна тысяча) рублей (10% уставного капитала);
Кошелев Д.А. – 500 (Пятьсот) рублей (5% уставного капитала);
Костыренко М.В. - 500 (Пятьсот) рублей (5% уставного капитала);
ООО «ХОЛДИНГ ПАРИТЕТ"» (ИНН 6671264281) - 8000 (Восемь тысяч) рублей (80% уставного капитала).
Все доли являются размещенными и полностью оплаченными участниками Общества.
В течение 2024-2025 гг величина уставного капитала не менялась.
На отчетную дату у Общества отсутствуют собственные доли, приобретенные в порядке, предусмотренном законодательством и уставом

Сверка долей на начало и конец отчетного периода:

Количество долей на начало отчетного периода	Изменения за отчетный период (причины)				Количество долей на конец отчетного периода
	Переход доли к Обществу	Распределение доли между участниками	Реализация доли	Выход участника	
Галкин П.В. 100%	-	-	(10)%	-	Пискулин И.А. - 10%
	-	-	(5)%	-	Кошелев Д.А. - 5%
	-	-	(5)%	-	Костыренко М.В. - 5%
	-	-	(80)%	-	ООО “ХОЛДИНГ ПАРИТЕТ” - 80%

Все доли уставного капитала предоставляют их владельцам (участникам) одинаковый объем прав, предусмотренный Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» и Уставом Общества, в том числе:

- право участвовать в управлении делами Общества;
- право на получение части прибыли Общества в виде дивидендов;
- право на получение части имущества Общества в случае его ликвидации;
- право на доступ к информации о деятельности Общества;
- иные права, предусмотренные законодательством и Уставом.

На отчетную дату у Общества отсутствуют собственные доли.
На отчетную дату Общество не предоставляло опционы, дающие право на приобретение дополнительных долей в уставном капитале.
Доли участников общества находятся в залоге у банка до полного исполнения обществом обязательств по договору банковского кредитования. Дата полного погашения кредитных обязательств – не позднее 28.12.2029.

29. Добавочный капитал. Резервный капитал

Добавочный капитал не сформирован.
Согласно Уставу общества резервный капитал не формируется.

30. Чистые активы

Величина чистых активов общества составила:
на 31 декабря 2025 года 46 640 тыс. руб.
на 31 декабря 2024 года 50 957 тыс. руб.

31. Кредиты и займы

Изменение величины обязательств по кредитам и займам представлено в таблице 8.1 «Наличие и движение обязательств» приложений к настоящим пояснениям.

Начисленные проценты по займам отражены Обществом в составе прочих расходов и представлены по строке 2330 «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах:
за 2025 год – 16 943 тыс. руб.
за 2024 год – 14 660 тыс. руб.

Начисленные проценты по целевым кредитам, полученным на строительство (создание) объектов, предназначенных для продажи (передаче инвесторам), отражены Обществом в составе стоимости строящегося объекта. Суммы процентов, причитающихся к оплате кредитору, подлежащие включению в стоимость инвестиционных активов, составили:

на 31 декабря 2025 года - 911 546 тыс. руб.
на 31 декабря 2024 года - отсутствовали

Просроченные кредиты и займы у Общества по состоянию на 31.12.2025; 31.12.2024 отсутствуют.
Сроки возврата полученных займов и кредитов согласно условиям заключенных договоров с учетом дополнительных соглашений представлены в таблице:

Вид заемных средств	Сумма задолженности на 31.12.2025, тыс. руб.	Срок возврата	Номер строки бухгалтерского баланса
Невозобновляемая кредитная линия с целью финансирования строительства	3 178 027	Не позднее 31.12.2029	1410

Невозобновляемая кредитная линия с целью финансирования строительства	2 080 060	Не позднее 28.09.2026	1510
Невозобновляемая кредитная линия с целью финансирования строительства	380 000	Не позднее 28.09.2026	1510
Процентные займы	219 471	Не позднее 30.05.2030	1410
Процентный заем	10 000	Не позднее 30.04.2030	1410
Процентный заем	213 878	Не позднее 31.03.2029	1410

В течение 2024-2025 гг. действовали кредитные линии, открытые Обществу банком УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК:

- 160B010FALZ от 22.08.2024 на сумму 380 000 тыс.руб. со сроком погашения в сентябре 2026 года;
- 160B00POA-002 от 28.09.2024 на сумму 2 250 060 тыс.руб. со сроком погашения в сентябре 2026 года;
- 160B012Q0 от 19.11.2024 на сумму 6 718 166 тыс.руб. со сроком погашения в сентябре 2028 года;
- 160B012Q0 от 21.08.2025 на сумму 7 871 660 тыс. руб. сроком погашения в декабре 2029 года.

Информация о возможности Общества на отчетную дату привлечь дополнительные денежные средства представлена в следующей таблице:

тыс.руб.

№	Наименование показателя	Цель кредита	На 31.12.2025	На 31.12.2024
1	Общая сумма открытой обществу кредитной линии под лимит, в т.ч	Проектное финансирование строительства ЖК Астро	2 630 060	2 630 060
1.1	- сумма неиспользованной кредитной линии (лимита)		170 000	1 208 410
2	Общая сумма открытой обществу кредитной линии под лимит, в т.ч	Проектное финансирование ЖК Чистые пруды	14 579 826	6 718 166
2.1	- сумма неиспользованной кредитной линии (лимита)		4 693 633	6 029 467

Денежные средства, указанные в п. 1, 2 вышеприведенной таблице, предоставляются Кредитором по мере фактического осуществления затратной части строительного проекта после согласования с банком подтверждающих документов.

Договором банковского кредитования установлены следующие ограничения:
-использовать кредит строго по целевому назначению;
-производить уплату процентов по ставке, определяемой в соответствии с условиями Договора;
-до полного исполнения обязательств по Договору перед Кредитором не проводить изменение собственного уставного капитала, без письменного согласования с Кредитором;

-поддерживать на протяжении всего периода действия Договора значения чистых активов в размере не менее величины уставного капитала;
-до полного исполнения обязательств по Договору перед Кредитором предварительно согласовывать с Кредитором условия основных договоров, формирующих затратную часть Проекта.

32. Обеспечения выданные и полученные

Структура обеспечения обязательств и платежей полученных и выданных приведена в таблице 9 «Обеспечения обязательств» приложений к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Обеспечения выданные

Раскрытие информации по выданному обеспечению в виде залога запасов под свои обязательства:

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Вид обеспечения	Договор ипотеки земельного участка	
Характер обязательства, под которое выдано обеспечение	Договор кредитной линии от 29.02.2024г	
Наименование организации, по обязательству перед которой выдано обеспечение.	ПАО «Сбербанк России»	
Сумма обязательства, под которое выдано обеспечение (лимит кредитной линии)	2 250 060	
Залоговая стоимость имущества (ипотеки), тыс. руб.	40 575	
Балансовая стоимость имущества, тыс. руб.	252 000	
Срок выданного обеспечения	До 28.09.2026	
Превышение стоимости актива, выданного в качестве обеспечения, над величиной обеспечиваемого обязательства	-	

Наименование показателя	На 31.12.2025
Вид обеспечения	Договор ипотеки земельных участков
Характер обязательства, под которое выдано обеспечение	Договор кредитной линии от 21.08.2025
Наименование организации, по обязательству перед которой выдано обеспечение	ПАО «Сбербанк России»
Сумма обязательства, под которое выдано обеспечение (лимит кредитной линии)	7 871 660
Залоговая стоимость имущества (ипотеки), тыс. руб.	505 549
Балансовая стоимость имущества, тыс. руб.	1 028 850
Срок выданного обеспечения	До 31.12.2029

Превышение стоимости актива, выданного в качестве обеспечения, над величиной обеспечиваемого обязательства	-

Раскрытие информации по выданному обеспечению в виде залога имущественных права (требования) на строящиеся объекты:

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Вид обеспечения	Договор залога имущественных прав на строящиеся объекты	
Характер обязательства, под которое выдано обеспечение	Договор кредитной линии от 29.02.2024 Договор кредитной линии от 22.08.2024	
Наименование организации, по обязательству перед которой выдано обеспечение.	ПАО «Сбербанк России»	
Сумма обязательства, под которое выдано обеспечение (лимит кредитной линии)	2 250 060 380 000	
Залоговая стоимость имущества, тыс. руб.	2 375 636	
Балансовая стоимость имущества (НЗП), тыс. руб.	2 571 575	949 939
Срок выданного обеспечения (срок погашения кредитных обязательств)	28.09.2026	
Превышение стоимости актива, выданного в качестве обеспечения, над величиной обеспечиваемого обязательства	-	

Наименование показателя	На 31.12.2025
Вид обеспечения	Договор залога имущественных прав на строящиеся объекты
Характер обязательства, под которое выдано обеспечение	Договор кредитной линии от 21.08.2025
Наименование организации, по обязательству перед которой выдано обеспечение	ПАО «Сбербанк России»
Сумма обязательства, под которое выдано обеспечение (лимит кредитной линии)	7 871 660
Срок погашения кредитных обязательств	До 31.12.2029
Залоговая стоимость имущества, тыс. руб.	8 409 355
Балансовая стоимость имущества (НЗП), тыс. руб.	2 110 293
Срок выданного обеспечения	До полного выполнения кредитных обязательств
Превышение стоимости актива, выданного в качестве обеспечения, над величиной обеспечиваемого обязательства	-

Балансовая стоимость объектов указана в таблице 6.2. «Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав» приложений настоящим Пояснениям. Руководство Общества ожидает, что потенциально существенные риски неисполнения обязательств, связанные с выданным обеспечением, включая возможные суммы штрафов, пени и неустоек отсутствуют.

Обеспечения полученные

По состоянию на 31.12.2025;31.12.2024 Общество является бенефициаром денежных средств, размещенных на счетах эскроу участников долевого строительства, которые подлежат зачислению на расчетный счет застройщика в течение 10 рабочих дней после предъявления в ПАО «Сбербанк» справки о вводе соответствующих объектов в эксплуатацию, в следующих суммах:
На 31.12.2025 - 2 303 326 тыс. руб.
На 31.12.2024 - 701 027 тыс. руб.

33. Кредиторская задолженность

Информация по разделу дополняется таблицей 8.1. «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)», пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Данные раскрываются без исключения кредиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

34. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

Общество не создало оценочное обязательство по отпускам, т.к. отсутствуют сотрудники в штате, исполнительный орган получает вознаграждение по договору управления.

Выданные обеспечения в форме поручительств

По состоянию на 31 декабря 2025 года Обществом выданы кредиторам связанных организаций поручительства под исполнение ими кредитных обязательств, сроки исполнения по которым еще не наступили, на общую сумму 2 723 245 тыс. руб. Руководство Общества не ожидает возникновения каких-либо существенных обязательств в связи с этим поручительством.

Наименование показателя	на 31.12.2025	на 31.12.2024
Наименование организации, по обязательствам которой выдано поручительство	ООО ТЗ Паритет	-
Характер обязательства, по которому выдано поручительство	Кредитная линия с целью финансирования строительства	-
Срок действия поручительства	31.12.2029	-
Сумма поручительства, тыс. руб.	450 962	-

Наименование показателя	на 31.12.2025	на 31.12.2024

Наименование организации, по обязательствам которой выдано поручительство	ООО СЗ Проект ПЛ	
Характер обязательства, по которому выдано поручительство	Кредитная линия с целью финансирования строительства	Кредитная линия с целью финансирования строительства
Срок действия поручительства	28.09.2030	
Сумма поручительства, тыс. руб.	2 202 316	

Наименование показателя	на 31.12.2025	на 31.12.2024
Наименование организации, по обязательствам которой выдано поручительство	ООО «ПАРИТЕТ»	
Характер обязательства, по которому выдано поручительство	Лизинг	
Срок действия поручительства	30.07.2030	
Сумма поручительства, тыс. руб.	69 967	

Условные обязательства

Обществом определены следующие существенные условные обязательства по состоянию на отчетную дату:

Характер условного обязательства	**Истец- ИП Лапшин А.С.** Судебное разбирательство по делу № 70-960/2025 о взыскании стоимости выполненных работ по договору генерального подряда.
Оценка условного обязательства, тыс. руб.	Сумма долга - 18 125 тыс. руб. Проценты за пользование чужими ден.средствами - 1 928 тыс. руб. Расходы на оплату услуг - 400 тыс. руб.
Неопределенности, существующие в отношении срока исполнения и (или) величины условного обязательства	Вероятность наступления негативных последствий для общества оценивается не выше 50%
Величина возможных компенсационных поступлений, тыс. руб.	-

Характер условного обязательства	**Истец- ООО "Инженерные технологии".** Судебное разбирательство по делу № 70-10275/2024 о взыскании суммы основного долга по договору подряда от 16.06.2022 №Д-020/22-П.
Оценка условного обязательства, тыс. руб.	Сумма долга - 2 373 тыс. руб. Неустойка - 79 тыс. руб.
Неопределенности, существующие в отношении срока исполнения и (или) величины условного обязательства	Экономические выгоды организации уменьшатся с вероятностью менее 50%

Величина возможных компенсационных поступлений, тыс. руб.	Встречные исковые требования ООО СЗ "Космос" к ООО "Инженерные технологии" о взыскании неосновательного обогащения в размере 3 367 тыс. руб., неустойки в размере 15 842 тыс. руб.

Характер условного обязательства	**Истец- ООО "Стеллар".** Судебное разбирательство по делу № 70-26557/2025 о взыскании задолженности по заключенным договорам уступки прав требования (цессии)
Оценка условного обязательства, тыс. руб.	Точная оценка не поддается определению
Неопределенности, существующие в отношении срока исполнения и (или) величины условного обязательства	Вероятность наступления негативных последствий для общества оценивается не выше 50%
Величина возможных компенсационных поступлений, тыс. руб.	--

Условные активы

Общество является истцом по ряду арбитражных процессов.

Характер условного актива	**Ответчик - ИП Лапшин А.С.** Судебное разбирательство по делу № 70-960/2025 о взыскании неустойки за нарушение сроков выполнения работ, неосновательное обогащение (расходы за потребленную электроэнергию).
Оценка условного актива, тыс. руб.	Точная оценка не поддается определению
Неопределенности, существующие в отношении срока исполнения и (или) величины условного актива	Вероятность притока денежных средств оценивается от 75% до 100%

Характер условного актива	**Ответчик-ООО "Инженерные технологии"** Судебное разбирательство по делу № 10275/2024 о взыскании основного долга по договору подряда от 16.06.2022 № Д-020/22-П
Оценка условного актива, тыс. руб.	Основной долг - 2 373 тыс. руб. Неустойка – 79 тыс. руб.
Неопределенности, существующие в отношении срока исполнения и (или) величины условного актива	Вероятность наступления негативных последствий оценивается не более 50%

35. Учет расчетов по договорам долевого участия

Общество является Застройщиком и привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов

недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".
Общая сумма заключенных Обществом договоров участия в долевом строительстве составляет:
на 31 декабря 2025 года - 2 381 306 тыс. руб.
на 31 декабря 2024 года – 844 453 тыс. руб.
В соответствии с учетной политикой общества обязательства по договорам долевого участия отражаются на балансе общества.
В бухгалтерской отчетности за 2025 год по состоянию на 31.12.2025; 31.12.2024 задолженность Общества по договорам долевого участия, заключенных с инвесторами на строительство жилых помещений в МКД, отражена по строке 1550 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса.
Просроченная задолженность участников долевого строительства отсутствует.

Информация о балансовой стоимости активов, находящихся в залоге у банка, отражена в соответствующих разделах Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, а также в разделе «Обеспечения полученные и выданные» настоящих Пояснений.

36. Прочие доходы и расходы. Проценты к получению и уплате

Информация к строке 2340 «Прочие доходы» и 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах:

тыс. руб.

Наименование видов прочих доходов и расходов	2025 год		2024 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Штрафные санкции по договорам	50	X	X	131
Плавающая сумма по сделке (опцион на процентную ставку)	3 592	X	X	X
Реализация внеоборотных активов	X	X	2 500	X
Списание дебиторской /кредиторской задолженности	413	X	X	X
Затраты после завершения проекта строительства	X	9 742	X	20 401
Компенсация банку недополученного дохода	X	40 450	X	X
Расходы на услуги банка	X	444	X	X
Госпошлина	X	2 275	X	117
Прочие	X	5 639	2 243	1 215
Итого прочие доходы/расходы	4 057	58 550	4 743	21 864

37. Налогообложение.

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).
Ставка налога на прибыль применяется 25%.
Сумма временных разниц является несущественной. Различие между бухгалтерской и налоговой прибылью не является существенным и вызвано тем, что отдельные виды

расходов не принимаются в налоговом учете, то есть не уменьшают налогооблагаемую базу при расчете налога на прибыль (постоянные налоговые разницы).

38. Информация о связанных сторона

В соответствии с пунктом 6 ПБУ 11/2008 Общество раскрывает информацию о характере отношений со связанными сторонами:

Полное наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество связанной стороны	Характер отношений со связанной стороной	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в УК общества на 31.12.2025
ООО «Холдинг Паритет» ИНН 6671264281 в лице Управляющего-индивидуального предпринимателя Савина Александра Вячеславовича ИНН 720413493423	контроль	лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа **с 02.12.2025**	-
		юридическому лицу принадлежит более 50% уставного капитала общества **с 13.01.2025**	80%
индивидуальный предприниматель Тихонов Владислав Геннадьевич ИНН 720314435300	влияние	лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа **с 02.10.2024 по 02.12.2025**	-
Индивидуальный предприниматель Жалнин Денис Викторович ИНН 720324577110	влияние	лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа **с 14.05.2024 до 04.07.2024**	-
		Физическому лицу принадлежит 15 % уставного капитала общества **до 25.07.2024**	-
Медведев Сергей Витальевич ИНН 720306682666	влияние	Физическому лицу принадлежит 45% уставного капитала общества **до 25.07.2024**	-
		Индивидуальный предприниматель ОГРНИП 320723200053341	-
Галкин Павел Владимирович ИНН 720704707060	влияние	лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа **до 14.05.2024 и с 04.07.2024 по 02.10.2024**	-
		Физическому лицу принадлежит 40% уставного капитала общества **до 25.07.2024**	-
		Физическому лицу принадлежит 100% уставного капитала общества **с 25.07.2024 до 13.01.2025**	-

38

		физическое лицо **с 13.01.2025** косвенно через третьих лиц контролирует более 50% уставного капитала общества	-
		Индивидуальный предприниматель ОГРНИП 317723200009703	-
Пискулин Илья Андреевич	влияние	Физическому лицу принадлежит до 20% **с 13.01.2025**	10%
Костыренко Михаил Владимирович	влияние	Физическому лицу принадлежит до 20% **с 13.01.2025**	5%
Кошелев Денис Александрович	влияние	Физическому лицу принадлежит до 20% **с 13.01.2025**	5%
ООО СЗ "ВИЗИОНЕРЫ" ИНН 7203581770 ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КВАРТАЛ КОМСОМОЛА" ИНН 6660126360 ООО СЗ "КРЫЛЬЯ ДЕВЕЛОПМЕНТ" ИНН 7203575504 ООО СЗ "ПАРИТЕТ. ЗАПАД" ИНН 7203595300 ООО СЗ "ПАРИТЕТ. РЕГИОНЫ" ИНН 7203581554 ООО СЗ "ПАРИТЕТ.СИБИРЬ" ИНН 7203597201 ООО СЗ "ПАРИТЕТ. ЮГ" ИНН 7203595290 ООО СЗ "ПЕРМЯКОВА" ИНН 7203599135 ООО "СЗ"ПРОХАУС" ИНН 7202189390	влияние	Организация, в которой исполнительный орган Общества также является исполнительным органом Юридические лица контролируются или на них оказывается значительное влияние непосредственно одним и тем же юридическим лицом (ООО Холдинг Паритет)	-
ООО СЗ "СЧАСТЬЕ" ИНН 7207021151 ООО "ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК "ПАРИТЕТ" ИНН 7207012446 ООО "СЗ ПРОЕКТ ПЛ" ИНН 6671257414 ООО СЗ "СУДОРЕМОНТНАЯ" ИНН 7203456000	влияние	Юридические лица контролируются или на них оказывается значительное влияние непосредственно одним и тем же юридическим лицом (ООО Холдинг Паритет)	-

ООО "АР" ИНН 7203495175 ООО "КВАРТАЛ-СЕРВИС" ИНН 7204157771 АО "ПАРИТЕТ ДЕВЕЛОПМЕНТ" ИНН 7203577477	влияние	Юридические лица контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом (Галкин П.В.)	-
ООО "ГОРСТРОЙ" ИНН 7207018039 **до октября 2024** ООО СЗ "КРЫЛЬЯ" ИНН 7207020736 **до ноября 2024** ООО "СИСТЕМА ЛАУНДЖ" ИНН 7203542964 **до сентября 2025** ООО "ТСК" ИНН 7202214946 **до мая 2025**	влияние	Юридические лица контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом (Галкин П.В.)	-
До июля 2025: ООО ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ "ЛЮДИ" ИНН 7203567694 ООО СЗ "СВЕТЛЫЙ" ИНН 7203538319	влияние	Юридические лица контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц)	-
Галкина Валерия Юрьевна ИНН 862202901139	влияние	Аффилированное лицо	-
		Индивидуальный предприниматель ОГРНИП 323723200012572	-

Бенефициарный владелец Общества - физическое лицо, который косвенно владеет Обществом и контролирует его действия: Галкин Павел Владимирович, гражданин России, ИНН 720704707060.

Галкин П.В. является контролирующим лицом АО «Паритет Девелопмент» (ОГРН 1247200011772) (владеет 75% голосующих акций), которое является контролирующим лицом ООО «Холдинг Паритет» (ОГРН 1236600018643) (с долей в УК 99%), которое в свою очередь, является контролирующим лицом ООО СЗ «КОСМОС» (с долей в УК 80%).

Доля косвенного участия Галкина П.В. в ООО СЗ «КОСМОС» составляет 59,4%.

Галкин П.В. имеет преобладающее участие в капитале (более 25%) и отвечает признакам конечного бенефициарного владельца ООО СЗ «КОСМОС».

Операции со связанными сторонами за 2024 год:

Все расчеты по операциям со связанными сторонами производятся в безналичной денежной форме. Условия расчетов установлены сторонами в договорах.

тыс.руб.

Вид операции	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям	Объем операций	Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям	Условия и сроки завершения расчетов

	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	
АО "ПАРИТЕТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"							
Договор оказания услуг (сч.60)			30 600	30 600			Не позднее 31.12.2024
Договор полученного займа (сч.67)			774	52 133		51 359	Не позднее 30.05.2030
Проценты по договору займа				1 134		1 134	Одновременно с возвратом займа до 30.05.2030
ООО "ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК "ПАРИТЕТ"							
Договор о передаче функций технического заказчика (сч.60		22 328	25 500	19 250	6 500	22 678	В течении 14 календарных дней после предоставления акта об оказанных услугах
Договор поставки (сч.60)		92	50			43	В течении 5 дней со дня выставления счета
Договор оказания услуг (сч.60)			44 165	23 571	20 594		Не позднее 10 числа текущего месяца
Договор подряда (сч. 60)	40 230				40 230		В течении 30 календарных дней после подписания акта
ИП Тихонов Владислав Геннадьевич							
Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа (сч.60)			5 000	4 800	200		Не позднее, чем через 15 календарных дней после предоставления актов приема-передачи оказанных услуг
ИП Галкин Павел Владимирович							
Договор оказания услуг (сч.60)		60 397	3 004	3 207		51 836	Не позднее 10 числа текущего месяца
Договор поставки (сч.60)	46 093				46 093		В течении 5 дней со дня выставления счета
Договор ДДУ (сч.62)	1 100				1 100		Не позднее 30.06.2026
Договор выданного займа (сч.58)	45 003		322 904	97 556	367 907		123 267 тр - возврат займа до 31.12.2027 244 630 тр - возврат займа до 31.12.2026
Проценты по договору займа	2 498		17 754		20 252		Уплата процентов одновременно с возвратом займов (до 31.12.2027, 31.12.2026)
Договор полученного займа (сч.66,67)		163 379	113 933	256 611		306 057	208 785 тр - возврат займов до 31.03.2029 97 272 тр - возврат займов до 30.05.2030
Проценты по договору займа		10 975	11 650	26 537		25 862	Уплата процентов одновременно с возвратом займов (до

							31.03.2029, 30.05.2030)
Договор оказания услуг (сч.76)		67	644	42 514		42 064	В течении 30 дней после подписания акта
Договор цессии (сч.76)	15 835				15 835		Не позднее 30.06.2026
ООО ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ "ЛЮДИ"							
Договору об оказании услуг на абонентской основе (сч.60)			16 570	19 820		3 250	В течении 10 дней после подписания акта на оказанные услуги
Договор полученного займа (сч.66)			320	1 089		769	Возврат займа не позднее 31.12.2026
Проценты по договору займа				591		591	По окончании срока возврата займа до 31.12.2026
Договор уступки (сч.76)				43 000		43 000	Не позднее 31.08.2025
ООО СЗ "СВЕТЛЫЙ"							
Договор полученного займа (сч.67)		3 640		150		3 790	Возврат займа не позднее 31.07.25
Проценты по договору займа		9		190		199	По окончании срока возврата займа до 31.07.25
ООО "СЗ"ПРОХАУС"							
Договор полученного займа (сч.67)		1 000				1 000	Возврат займа не позднее 30.06.2026
Проценты по договору займа		32		85		117	По окончании срока возврата займа до 30.06.2026
Договор уступки (сч.76)				3 976		3 976	Не позднее 30.09.2026
ООО "ТСК"							
Договор поставки материалов (сч.60)	44 342		44 342				В течении 5 дней со дня выставления счета
Договор поставки материалов (сч.76)	681				681		В течении 5 дней со дня выставления счета
ООО "КВАРТАЛ-СЕРВИС"							
Договор оказания услуг (сч.60)			216	516		300	Не позднее 10 числа текущего месяца
Договор управления МКД (сч.60, 76)			95	90	6		Не позднее 30.09.2026
ИП Галкина Валерия Юрьевна							
Договор оказания услуг (сч.60)			20 774	774	20 000		Не позднее 10 числа текущего месяца

Договор. об оказании комплекса услуг на абонентской основе (сч.60)			41 000	63 500		22 500	В течении 10 дней после подписания акта на оказанные услуги

Операции со связанными сторонами за 2025 год:

Все расчеты по операциям со связанными сторонами производятся в безналичной денежной форме. Условия расчетов установлены сторонами в договорах.

тыс. руб.

Вид операции	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия и сроки завершения расчетов
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	
ООО «Холдинг Паритет»							
Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа (сч.60)				50		50	Не позднее, чем через 15 календарных дней после предоставления актов приема-передачи оказанных услуг
АО "ПАРИТЕТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"							
Договор оказания услуг (сч.60)			104 900	90 700	19 300	5 100	В течении 30 дней после подписания акта
Договор полученного займа (сч.67)		51 359	16 521	86 362		121 200	Возврат займа - не позднее 30.05.2030
Проценты по договору займа		1 134		8 369		9 503	Одновременно с возвратом займа до 30.05.2030
ООО "ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК "ПАРИТЕТ"							
Договор о передаче функций технического заказчика (сч.60	6 500	22 678	22 678	13 500		7 000	В течении 14 календарных дней после предоставления акта об оказанных услугах
Договор поставки (сч.60)		43	99 957	99 957		43	В течении 5 дней со дня выставления счета
Договор оказания услуг (сч.60)	20 594		213 700	48 700	185 594		Не позднее 10 числа текущего месяца
Договор подряда (сч. 60)	40 230				40 230		Не позднее 31.10.2026
ИП Тихонов Владислав Геннадьевич							
Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа (сч.60)	200		13 760	13 960			Не позднее, чем через 15 календарных дней после предоставления актов приема-передачи оказанных услуг
ИП Галкин Павел Владимирович							

Договор оказания услуг (сч.60)		51 836				51 836	Не позднее 31.03.2027
Договор поставки (сч.60)	46 093				46 093		Не позднее 30.06.2026
Договор ДДУ (сч.62)	1 100				1 100		Не позднее 30.06.2026
Договор выданного займа (сч.58)	367 907			97 556	270 351		108 228 тр - возврат займа до 31.12.2027 162 123 тр - возврат займа до 31.12.2026
Проценты по договору займа	20 252		34 007		54 259		Уплата процентов одновременно с возвратом займов (до 31.12.2027, 31.12.2026)
Договор полученного займа (сч.66,67)		306 057	12 352	27 445		321 150	213 878 тр - возврат займов до 31.03.2029 107 272 тр - возврат займов до 30.05.2030
Проценты по договору займа		25 862	1 093	5 307		65 980	Уплата процентов одновременно с возвратом займов (до 31.03.2029, 30.05.2030)
Договор оказания услуг (сч.76)		42 064				42 064	Не позднее 31.03.2027
Договор цессии (сч.76)	15 835				15 835		Не позднее 30.06.2026
Договор выданного займа (сч.58)			130 000		130 000		Возврат займа - не позднее 30.06.2026
Проценты по договору выданного займа (сч.76)			33 479		33 479		Уплата процентов одновременно с возвратом займов 30.06.2026
ООО ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ "ЛЮДИ"							
Договор об оказании услуг на абонентской основе (сч.60)		3 250	3 250				В течении 10 дней после подписания акта на оказанные услуги
Договор полученного займа (сч.66)		769	69			701	Возврат займа не позднее 31.12.2026
Проценты по договору займа		591	551			41	По окончании срока возврата займа до 31.12.2026
Договор уступки (сч.76)		43 000	84 046	41 046			Не позднее 31.08.2025
ООО СЗ "СВЕТЛЫЙ"							
Договор полученного займа (сч.67)		3 790	3 790				Возврат займа не позднее 31.07.25
Проценты по договору займа		199	199				По окончании срока возврата займа до 31.07.25
ООО "СЗ"ПРОХАУС"							

Договор с поставщиком (сч.60)			2 992		2 992		Не позднее 31.03.2026
Договор полученного займа (сч.67)		1 000				1 000	Возврат займа не позднее 30.06.2026
Проценты по договору займа		117		85		202	По окончании срока возврата займа до 30.06.2026
Договор уступки (сч.76)		3 976		54 172		58 148	Не позднее 30.09.2026
ООО "ТСК"							
Договор поставки материалов (сч.60)	44 342		44 342				В течении 5 дней со дня выставления счета
Договор поставки материалов (сч.76)	681				681		В течении 5 дней со дня выставления счета
ООО "КВАРТАЛ-СЕРВИС"							
Договор оказания услуг (сч.60)		300	671	371			Не позднее 10 числа текущего месяца
Договор управления МКД (сч.60, 76)	6		140	265		119	Не позднее 10 числа текущего месяца
ООО "АР"							
Договор с поставщиком (сч.60)			92 322	106 764	11 897	2 546	В течении 5 дней со дня выставления счета
Галкина Валерия Юрьевна							
Договор ДДУ			3 050		3 050		Не позднее 30.09.2026
ИП Галкина Валерия Юрьевна							
Договор оказания услуг (сч.60)	20 000				20 000		Не позднее 10 числа текущего месяца
Договор. об оказание комплекса услуг на абонентской основе (сч.60)		22 500	203 844	211 192		29 848	В течении 10 дней после подписания акта на оказанные услуги

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами в 2024-2025 годах не формировались. Дебиторская задолженность связанных сторон в 2024-2025 годах не списывалась.

Раскрытие информации по обеспечениям, выданными третьими лицами (связанные) за общество:

№ п/п	Обязательство, под которое выдано обеспечение	Организация, которой выдано обеспечение по обязательствам Общества	Срок возврата обязательства (кредита)	Сумма обеспечиваемого обязательства, тыс. руб.	Вид обеспечения
1.	160B00POA-002 от 29.02.2024	ООО «ТЗ ПАРИТЕТ»	28.09.2026	2 250 060 (лимит кредитной линии)	поручительство

2.	160B00POA-002 от 29.02.2024	Галкин Павел Владимирович	28.09.2026	2 250 060 (лимит кредитной линии)	поручительство
3.	160B010FALZ от 22.08.2024	Галкин Павел Владимирович	28.09.2026	380 000 (лимит кредитной линии)	поручительство
4.	160B010FALZ от 22.08.2024	Жалнин Денис Викторович	28.09.2026	380 000 (лимит кредитной линии)	поручительство
5.	160B010FALZ от 22.08.2024	Медведев Сергей Витальевич	28.09.2026	380 000 (лимит кредитной линии)	поручительство
6.	160B010FALZ от 22.08.2024	ООО «ТЗ ПАРИТЕТ»	28.09.2026	380 000 (лимит кредитной линии)	поручительство
7.	160B01BIAMF от 21.08.2025	ООО "ХОЛДИНГ "ПЛ"	31.12.2029	7 871 660 (лимит кредитной линии)	поручительство
8.	160B01BIAMF от 21.08.2025	ГАЛКИН ПАВЕЛ ВЛАДИМИРОВИЧ;	31.12.2029	7 871 660 (лимит кредитной линии)	поручительство
9.	160B01BIAMF от 21.08.2025	ПИСКУЛИН ИЛЬЯ АНДРЕЕВИЧ	31.12.2029	7 871 660 (лимит кредитной линии)	поручительство
10.	160B01BIAMF от 21.08.2025	КОСТЫРЕНКО МИХАИЛ ВЛАДИМИРОВИЧ	31.12.2029	7 871 660 (лимит кредитной линии)	поручительство
15.	160B01BIAMF от 21.08.2025	КОШЕЛЕВ ДЕНИС АЛЕКСАНДРОВИЧ	31.12.2029	7 871 660 (лимит кредитной линии)	поручительство
16.	160B01BIAMF от 21.08.2025	ООО СЗ" КРЫЛЬЯ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	31.12.2029	7 871 660 (лимит кредитной линии)	поручительство
17.	160B01BIAMF от 21.08.2025	ООО СЗ "СЧАСТЬЕ"	31.12.2029	7 871 660 (лимит кредитной линии)	поручительство

Информация о существенных денежных потоках организации с зависимыми организациями, раскрываемая обществом в соответствии с п. 20 ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств»:

тыс. руб.

№строки	Название строки	2025 год	2024 год
Движение денежных средств по текущей деятельности			
4110	Поступило денежных средств от связанных организаций всего, в том числе:	43 189	2 345
4119	Прочие поступления от связанных организаций	43 189	2 345
4120	Направлено денежных средств связанным организациям всего, в том числе:	726 278	212 396
4121	На оплату товаров, работ, услуг связанным организациям	726079	212 396
4123	Процентов по долговым обязательствам связанным организациям	199	-
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			

4213	Поступления от возврата предоставленных займов, от продажи прав требования денежных средств к другим лицам связанным организациям	97 556	-
4223	Платежи в связи с приобретением прав требования денежных средств к другим лицам, предоставление займов связанным организациям	-	322 904
Денежные потоки от финансовых операций со связанными организациями			
4311	Поступление - получение займов от связанных организаций	103 807	284 888
4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	22 663	89 611

39. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Единоличным исполнительным органом управления Общества является ООО "ХОЛДИНГ ПАРИТЕТ", в лице Управляющего – ИП Савин Александр Вячеславович по договору от 01.12.2025 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации. До 25.11.2025г. – Управляющий ИП Тихонов В.Г. по договору от 30.08.2024. Суммы вознаграждений указаны в предыдущем разделе.

40. Информация о непрерывности деятельности

В течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты Общество не планирует прекращать ни один из осуществляемых видов деятельности.
При подготовке данной бухгалтерской отчетности исполнительный орган Общества исходил из допущения о том, что будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации Общества, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.
При этом в деятельности Общества имеются следующие негативные обстоятельства, а именно:
-в отчетном периоде общество получило чистый убыток в сумме (4 317) тыс. руб.
-нестабильность на рынке недвижимости в результате сокращения государственных ипотечных программ, а также сохраняющейся высокой кредитной и ипотечной ставки.
-текущие обязательства (в виде заемных средств и кредиторской задолженности) превышают ликвидные активы (в виде краткосрочной дебиторской задолженности, финансовых вложений и денежных средств)
-наличие отрицательных денежных потоков от операционной деятельности, отраженных в финансовой отчетности за прошлые периоды или в прогнозной финансовой отчетности.
Однако, руководство общества считает, что указанные обстоятельства не свидетельствуют о наличии существенной неопределенности, которая может вызвать сомнение в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.
Общество имеет достаточный запас финансовой прочности для преодоления периода стагнации рынка жилья. Грамотное планирование еще на старте проектов обеспечивает компании достаточно высокий уровень пополнения эскроу-счетов, что даёт возможность работать с рассрочками и предлагать покупателям действительно выгодные программы, в частности без удорожания. Для поддержания рентабельности на необходимом уровне в обществе внедрен управленческий учет и контроль маржинальности, грамотно и эффективно выстроены процессы продаж, используются различные каналы продаж.
Компенсировать сложившееся положение Общество планирует в последующие периоды, путем получения чистой прибыли. При этом планы развития общества заключаются в дальнейшем осуществлении деятельности по строительству жилых зданий с привлечением кредитных средств в рамках «проектного финансирования». Общество осуществляет свою

деятельность в рамках Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
Общество осуществляет жилую застройку в районе ЖК Астро (Тюменская область, Тюменский муниципальный район, Московское МО), ЖК Чистые Пруды (г. Тюмень, в границах улиц Лесопарковая-Стартовая. Квартал №1, 2) в соответствии с полученными разрешениями на строительство, при этом строительство осуществляется более одного отчетного периода. Получение разрешения на ввод в эксплуатацию готовых объектов недвижимости по ЖК Астро (Тюменская область, Тюменский муниципальный район, Московское МО) запланировано на 2 квартал 2026 года. После передачи готовых объектов недвижимости инвесторам планируется получение прибыли и, соответственно, повышение показателей финансовой устойчивости.
Наличие убытка за 2025 год и наличие отрицательных денежных потоков от операционной деятельности связано со спецификой деятельности Общества, длительным циклом строительства. Основным видом деятельности Общества является деятельность Застройщика, поэтому в текущем периоде общество получало целевые заемные средства, которые направлялись для оплаты расходов на строительство согласно проекту застройки. Доходы от осуществления строительства и оказания услуг Застройщика будут отражены после окончания строительства и получения разрешения на ввод строительных объектов в эксплуатацию. Получение разрешения на ввод в эксплуатацию готового объекта недвижимости запланировано на 2 квартал 2026 года, после чего планируется получение денежных средств от инвесторов (дольщиков) и исполнение перед кредитной организацией заемных обязательств. После передачи готовых объектов недвижимости инвесторам планируется получение прибыли.
Таким образом, Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения ликвидации или существенного сокращения деятельности.

41. Управление рисками хозяйственной деятельности

У организации отсутствуют валютные, кредитные, финансовые, региональные риски, способные существенным образом повлиять на деятельность Общества, в том числе на способность Общества продолжать свою деятельность.
К возможным финансовым рискам можно отнести: перерасход бюджета из-за неожиданных трат на материалы или работу, которые не были заложены в первоначальный бюджет; Финансовые трудности, с которыми в 2025 году столкнулись многие девелоперы на фоне снижения спроса на ипотеку при высоких ставках по кредитам. Общество управляет такими рисками и проводит оценку их влияния на регулярной основе. С целью снижения финансовых рисков используется детальное бюджетное планирование, т.е. создание подробного сметного расчёта с учётом возможных резервов для непредвиденных расходов, используются актуальные ценовые базы, учитываются сезонные колебания и рыночные тенденции. Внедрение программных решений для учёта и анализа финансовых потоков помогает оперативно выявлять перерасходы, а также контролировать исполнение бюджета в реальном времени.
Кредитный риск- риск возникновения убытков вследствие неисполнения, несвоевременного либо неполного исполнения обязательств в соответствии с условиями договора.
Долгосрочный бизнес-план по строительству жилого комплекса, утвержденный руководством Общества и согласованный с банком, предоставляющим проектное финансирование, является основным источником информации для определения эффективности использования кредитных ресурсов. Он содержит прогноз и графики производства строительных работ, объемов продаж, информацию о доходах, расходах и

осуществляемых затратах. При подготовке бизнес-плана руководство формировало основополагающие допущения о различных показателях рынка, таких как цены на недвижимость, доходность деятельности застройщика, спрос, ставка кредитования.
Правовой риск- риск возникновения убытков вследствие нарушения Обществом норм законодательства, условий заключенных договоров. Правовой риск Обществом контролируется путем мониторинга изменений законодательства, контролем за соответствием документации законодательству РФ.
Репутационные риски также оцениваются обществом как несущественные в связи с тем, что руководство общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать негативное воздействие на уменьшение числа покупателей вследствие отрицательного представления о качестве строительства либо соблюдения сдачи готовых строительных объектов.
Управление рисками Общества осуществляется в рамках единой корпоративной системы и определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений, состоящий из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, контроля эффективности, планирования деятельности по управлению и мониторингу рисков, встроенный в общий процесс управления, направленный на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Общества и распространяющийся на все области его практической деятельности.

Риски операционной среды, в которой общество осуществляет свою деятельность

Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики и финансовых рынков Российской Федерации.
В 2025 году влияние на экономику Российской Федерации оказывает продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической ситуации. Европейский Союз, США и ряд других стран в период конфликта, в том числе и в 2025 году, вводили новые санкции в отношении ряда российских организаций и физических лиц, определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций. В этих условиях со стороны внешних условий ключевыми рисками являются эскалация торговых войн между странами, более серьезное замедление мировой экономики, а также ужесточение режима санкций. Внутренние риски связаны с возможностью обеспечения растущего внутреннего спроса достаточным уровнем предложения, ограничение роста инвестиционной активности. По ряду товаров есть риски дисбаланса спроса и предложения, риски роста импорта в тех сегментах, где возможно развитие отечественного производства. В целом общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в мире и в стране. Однако руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества, которые позволяют удержать уровень ключевых рисков в приемлемом диапазоне. Компенсационные меры представлены руководства представлены в разделе «Информация о непрерывности деятельности» настоящих Пояснений.
Общество продолжает отслеживать развитие макроэкономической ситуации для оценки указанных показателей с достаточной степенью надежности.
Руководство оценивает, что текущая геополитическая и экономическая ситуация в стране не повлияет существенным образом на способность Общество продолжать свою деятельность непрерывно и не окажет серьезного влияния на финансовое состояние и финансовые результаты деятельности общества.

42. События после отчетной даты

На дату составления настоящей бухгалтерской отчетности отсутствуют события после 31 декабря 2025 года, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое положение общества.

43. Участие в совместной деятельности

В 2024-2025 годах Общество не участвовало в совместной деятельности.

Управляющая организация – ООО «Холдинг Паритет»,
в лице Управляющего – ИП Савин А.В. А.В. Савин
Действует на основании Договора № 26-СЗК/25 от 01.12.2025 г.

МП

23.03.2026г.

тыс. руб.

Приложения к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "КОСМОС" за 2025 год

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	-	-	4 571	-	-	(251)	-	-	-	-	-	4 571	(251)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Офисное оборудование	За 2025 г.	-	-	1 953	-	-	(121)	-	-	-	-	-	1 953	(121)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	2 618	-	-	(120)	-	-	-	-	-	2 618	(120)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	4 320	-	-
в том числе: Офисное оборудование	1 831	-	-
Другие виды основных средств	2 489	-	-
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			

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

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	(4 571)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Офисное оборудование	За 2025 г.	-	-	1 953	-	-	(1 953)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	2 618	-	-	(2 618)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	20 790	-	-	-	20 790	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Модульное здание_Офис продаж	За 2025 г.	-	-	20 790	-	-	-	20 790	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	289 643	-	-	-	(15 039)	-	-	(166 376)	108 228	-
	За 2024 г.	45 003	-	244 640	-	-	-	-	-	289 643	-
в том числе: предоставленные процентные займы долгосрочные	За 2025 г.	289 643	-	-	-	(15 039)	-	-	(166 376)	108 228	-
	За 2024 г.	45 003	-	244 640	-	-	-	-	-	289 643	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	78 264	-	130 000	(97 556)	-	-	-	181 415	292 123	-
	За 2024 г.	-	-	78 264	-	-	-	-	-	78 264	-
в том числе: предоставленные процентные займы краткосрочные	За 2025 г.	78 264	-	130 000	(97 556)	-	-	-	181 415	292 123	-
	За 2024 г.	-	-	78 264	-	-	-	-	-	78 264	-
Итого	За 2025 г.	367 907	-	130 000	(97 556)	(15 039)	-	-	15 039	400 351	-
	За 2024 г.	45 003	-	322 904	-	-	-	-	-	367 907	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За 2025 г.	2 141 785	-	3 612 284	(5 838)	-	-	X	X	5 748 662	-
	За 2024 г.	633 743	-	1 475 610	(733 577)	-	-	X	X	2 141 785	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	26 848	-	162	(5 838)	-	-	(16 421)	-	4 750	-
	За 2024 г.	915	-	87 250	(61 316)	-	-	-	-	26 848	-
Готовая продукция	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	32 561	-	32 561	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	За 2025 г.	32 561	-	-	-	-	-	(32 561)	-	-	-
	За 2024 г.	56 481	-	61	(23 982)	-	-	-	-	32 561	-
Затраты в незавершенном строительстве	За 2025 г.	1 053 527	-	3 643 505	(14 962)	-	-	-	-	4 682 070	-
	За 2024 г.	297 953	-	1 942 101	(1 186 528)	-	-	-	-	1 053 527	-
Земельные участки	За 2025 г.	1 028 850	-	-	-	-	-	-	-	1 028 850	-
	За 2024 г.	278 394	-	2 057 700	1 307 244	-	-	-	-	1 028 850	-

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	5 962 717	1 201 939	252 000
в том числе: Земельный уч. по адресу: Тюменская обл., Тюмень, ул. Лесопарковая_40276 кв. м._72:23:0221003:36443	1 006 900	-	-
Земельный уч. по адресу: Тюменская обл., Тюмень, ул. Лесопарковая_878 кв. м._72:23:0221003:36442	21 950	-	-
Земельный участок по адресу: Тюменская обл., Тюменский р-н, д. Дударева, Московское МО, площадь 15019+/-43 кв.м. кадастровый номер 72:17:1313004:30992	252 000	252 000	252 000
Имущественные права на строящиеся Объекты: МЮКД АСТРО Квартал мечтателей*	2 571 575	949 939	-
Имущественные права на строящиеся объекты: МЮКД ЧИСТЫЕ ПРУДЫ :г. Тюмень, квартал улиц Лесопарковая-Стартовая. Квартал №2	2 110 293	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано					
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	13 448	-	10 652	-	-	-	-	-	24 100	-
	За 2024 г.	2 498	-	10 950	-	-	-	-	-	13 448	-
в том числе: Проценты по выданным займам долгосрочные	За 2025 г.	13 448	-	10 652	-	-	-	-	-	24 100	-
	За 2024 г.	2 498	-	10 950	-	-	-	-	-	13 448	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	1 567 016	-	2 741 411	50	(695 868)	-	-	-	3 612 608	-
	За 2024 г.	240 927	-	1 447 884	-	(121 796)	-	-	-	1 567 016	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	693 671	-	990 858	-	(542 772)	-	-	-	1 141 757	-
	За 2024 г.	181 618	-	556 009	-	(43 957)	-	-	-	693 671	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	1 100	-	1 100	-	(1 100)	-	-	-	1 100	-
	За 2024 г.	-	-	1 100	-	-	-	-	-	1 100	-
Расчеты по договорам уступки	За 2025 г.	16 899	-	154 254	50	(151 879)	-	-	-	19 324	-
	За 2024 г.	56 958	-	36 284	-	(76 343)	-	-	-	16 899	-
Авансы по аренде (лизингу)	За 2025 г.	117	-	84	-	(117)	-	-	-	84	-
	За 2024 г.	-	-	117	-	-	-	-	-	117	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	3 971	-	1 328	-	-	-	-	-	5 299	-
	За 2024 г.	2 351	-	3 116	-	(1 496)	-	-	-	3 971	-
Расчеты с инвесторами по договорам ДДУ	За 2025 г.	844 453	-	1 536 854	-	-	-	-	-	2 381 306	-
	За 2024 г.	-	-	844 453	-	-	-	-	-	844 453	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	-	-	100	-	-	-	-	-	100	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по выданным займам краткосрочным	За 2025 г.	6 805	-	56 833	-	-	-	-	-	63 638	-
	За 2024 г.	-	-	6 805	-	-	-	-	-	6 805	-
Итого	За 2025 г.	1 580 464	-	2 752 063	50	(695 868)	-	-	X	3 636 708	-
	За 2024 г.	243 425	-	1 458 834	-	(121 796)	-	-	X	1 580 464	-

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.	2 328 717	2 310 447	-	(360 276)	-	-	4 378 602
	За 2024 г.	581 023	2 404 368	-	(656 673)	-	-	2 328 717
в том числе: Расчеты по аренде	За 2025 г.	365	-	-	(365)	-	-	-
	За 2024 г.	27 550	-	-	(27 185)	-	-	365
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	2 110 349	1 067 678	-	-	-	-	3 178 027
	За 2024 г.	430 109	2 194 349	-	(514 108)	-	-	2 110 349
Долгосрочные займы	За 2025 г.	208 611	268 102	-	(32 663)	-	-	444 050
	За 2024 г.	112 548	198 935	-	(102 871)	-	-	208 611
Проценты по долгосрочным кредитам и займам	За 2025 г.	9 391	980 481	-	(327 248)	-	-	662 625
	За 2024 г.	10 816	11 084	-	(12 509)	-	-	9 391
Долгосрочные обязательства (поставщики , прочие кредиторы)	За 2025 г.	-	93 900	-	-	-	-	93 900
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	2 264 329	4 668 016	-	(1 531 489)	-	-	5 400 854
	За 2024 г.	298 008	2 277 466	-	(311 145)	-	-	2 264 329
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 134 834	174 911	-	(1 143 697)	-	-	166 048
	За 2024 г.	129 529	1 243 953	-	(238 648)	-	-	1 134 834
Расчеты по договорам уступки	За 2025 г.	105 888	146 047	-	(191 027)	-	-	60 908
	За 2024 г.	63 337	42 551	-	-	-	-	105 888
Краткосрочные кредиты	За 2025 г.	-	2 460 060	-	-	-	-	2 460 060
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	За 2025 г.	154 364	-	-	(154 364)	-	-	-
	За 2024 г.	98 471	111 047	-	(55 154)	-	-	154 364
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	19 821	330 684	-	(24 549)	-	-	325 956
	За 2024 г.	675	32 726	-	(13 580)	-	-	19 821
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	428	1 302	-	(971)	-	-	758
	За 2024 г.	621	428	-	(621)	-	-	428
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	4 215	2 300	-	(697)	-	-	5 818
	За 2024 г.	2 233	1 982	-	-	-	-	4 215
Обязательства перед инвесторами по передаче прав на строящиеся объекты	За 2025 г.	844 779	1 536 854	-	(326)	-	-	2 381 306
	За 2024 г.	-	844 779	-	-	-	-	844 779
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	15 858	-	(15 858)	-	-	-
	За 2024 г.	3 142	-	-	(3 142)	-	-	-
Итого	За 2025 г.	4 593 046	6 978 463	-	(1 891 765)	-	X	9 779 456
	За 2024 г.	879 031	4 681 834	-	(967 818)	-	X	4 593 046

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	2 303 326	701 027	455 624
Выданные - всего	14 054 362	4 688 496	481 328
в том числе: Залог земельных участков	546 124	40 575	28 834
Имущественные права строящихся объектов (МКЖД по адресу: п. Солнечный, Строителей, 43)	-	-	452 494
Имущественные права строящихся объектов (АСТРО)	2 375 636	2 375 636	-
Имущественные права строящихся объектов (Лесопарковая)	8 409 355	-	-
поручительства связанным организациям	2 723 247	2 272 285	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	17 392	43 796
Затраты на оплату труда	-	194
Отчисления на социальные нужды	-	58
Амортизация	251	3 385
Прочие затраты	3 611 332	1 363 902
Итого по элементам	3 628 975	1 411 336
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(3 661 104)	(1 387 499)
Итого расходы по обычным видам деятельности	4 124	631 729

Управляющий – Индивидуальный предприниматель ООО "Холдинг Паритет" Савин Александр Вячеславович

(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

23 марта 2026 г.

Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень * Общество с ограниченной ответственностью * Специализированный застройщик «КОСМОС» * Для документов * ИНН 7207021070 * ОГРН 1217200008930 *