

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ
РЕЗУЛЬТАТАХ
АО «Специализированный застройщик «Заречье»
ЗА 2025 ГОД**

Содержание

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
II. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	5
2.1. ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ.....	5
2.2. КРАТКОСРОЧНЫЕ И ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	8
2.3. НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ.....	9
2.4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ	9
2.5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ.....	12
2.6. УЧЕТ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ	13
2.7. ОБЕСЦЕНЕНИЕ АКТИВОВ	13
2.8. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	14
2.9. ЗАПАСЫ.....	15
2.9.1. НЕЗАВЕРШЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО И ГОТОВАЯ ПРОДУКЦИЯ	15
2.9.2. РЕЗЕРВЫ ПОД ОБЕСЦЕНЕНИЕ ЗАПАСОВ	16
2.10. ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ЗАКАЗЧИКОВ	17
2.11. УСТАВНЫЙ, ДОБАВОЧНЫЙ И РЕЗЕРВНЫЙ КАПИТАЛ	17
2.12. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ	18
2.13. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГИ	18
2.14. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	18
2.15. ПРИЗНАНИЕ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ	18
2.16. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.....	20
III. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	20
3.1. Изменение учетной политики.....	20
IV. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ.....	21
4.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ	21
4.2. КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ. НИОКР.....	21
4.3. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА. КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	22
4.3.1. Арендные отношения.....	23
4.4. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	24
4.5. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ.....	24
4.6. ЗАПАСЫ.....	24
4.7. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	24
4.8. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА	25
4.9. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ, РЕЗЕРВНЫЙ КАПИТАЛ.....	26
4.10. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ.....	26
4.11. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	27
4.12. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	27
4.13. ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	27
4.14. Раскрытие информации по доходам и расходам Общества по обычным видам деятельности.....	28
4.15. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	28
4.16. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	29
4.17. ПРИБЫЛЬ НА АКЦИЮ	30
4.18. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ	30
4.19. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ.....	32
4.20. СОСТОЯНИЕ ЧИСТЫХ АКТИВОВ.....	33
4.21. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	33
4.22. ИНФОРМАЦИЯ О ПОТЕНЦИАЛЬНО СУЩЕСТВЕННЫХ РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	34
4.23. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.....	36
Приложение № 1 Связанные стороны к разделу 4.18 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.....	38

Организация:	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Заречье»	по ОКПО	03990256
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7723089807
Форма собственности:	Частная собственность	по ОКФС	49
Единицы измерения:	тыс. руб.	по ОКЕИ	384

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерное общество «Специализированный застройщик «Заречье» (далее – «Общество») за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тыс. руб. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Полное наименование	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Заречье»
Краткое наименование	АО «Специализированный застройщик «Заречье»
Дата государственной регистрации Общества	01.02.1993г.

Виды деятельности Общества:

Виды деятельности	<ul style="list-style-type: none"> - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом - Строительство жилых и нежилых зданий - Подготовка строительной площадки - Работы строительные отделочные - Покупка и продажа собственного недвижимого имущества - Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе <p>Основным направлением деятельности Общества является деятельность в качестве застройщика в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также в качестве заказчика-застройщика по договору с юридическим лицом.</p>
-------------------	---

Информация об исполнительных и контрольных органах

Учредители общества до 18.12.2025г.:

Наименование	Доля в УК (%)
Прочие акционеры (участники) - физические лица	2,7655
ООО «Новое поле»	96,798618
ООО "САМОЛЕТ-РЕЗЕРВ"	0,840302

Учредители общества с 18.12.2025г.:

Наименование	Доля в УК (%)
Прочие акционеры (участники) - физические лица	2,3791
ООО «Новое поле»	45,7766
ООО "САМОЛЕТ ДВЕ СТОЛИЦЫ" с 18.12.2025г.	51,0002
ООО "САМОЛЕТ-РЕЗЕРВ"	0,840302

Единоличный исполнительный орган Общества:

ООО Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр-МИЦ» (сокращенное наименование – ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ» на основании договора № 107 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 19.12 2014 года., расторжение на основании дополнительного соглашения от 31.03.2024г.

Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ»:

С 27.03.2024г. по настоящее время генеральный директор Тоноян Армен Славикович.

Совет директоров Организации осуществляет общее руководство деятельностью Организации, за исключением решения вопросов, отнесенных федеральным законодательством и Уставом Организации к компетенции Общего собрания акционеров. Члены Совета директоров избираются Общим собранием акционеров на срок до следующего годового Общего собрания акционеров.

В состав Совета директоров Общества входят (ФИО с указанием должностей в Совете):

Фамилия Имя Отчество	Должность в Совете директоров
Геворкян Арцрун Манвелович	Председатель совета директоров
Наранов Сергей Александрович	Член совета директоров
Пашинов Алексей Владимирович	Секретарь совета директоров

Общее собрание акционеров является высшим органом управления Организации. Компетенция, порядок созыва, проведения и работы Общего собрания акционеров Организации определяются в соответствии с федеральным законодательством и Уставом Организации.

Информация о численности персонала

Среднесписочная численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2025 г. составляет 165 человек (31 декабря 2024 г. – 17 человек, 31 декабря 2023 г. – 0 человек).

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, ЮВАО, район Печатники, ул. Шоссейная, вл. 90

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Квартал на воде», расположенный по строительному адресу: г. Москва, ЮВАО, район Печатники, ул. Шоссейная, вл. 90.

Финансирование проекта осуществляется за счет средств: кредитных и заемных, средств, привлеченных по договорам участия в долевом строительстве.

Объекты инвестиционного проекта жилой комплекс «Квартал на воде», строительство которых осуществлялось в 2025 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство

ЖК «Квартал на воде» 1 корпус, 2 очередь (КНВ 2 оч 1 ж.д.)	№ 77-04-021169-2023 от 20.10.2023г.
ЖК «Квартал на воде» 2 корпус, 1 очередь (КНВ 1 оч 2 ж.д.)	№ 77-04-020680-2023 от 14.02.2023г.
ЖК «Квартал на воде» 3 корпус, 1 очередь (КНВ 2 оч 3 ж.д.)	№ 77-04-021170-2023 от 20.10.2023г.
ЖК «Квартал на воде» 5 корпус, 3 очередь (КНВ 3 оч 5 ж.д.)	№ 77-04-021901-2025 от 20.01.2025г.
ЖК «Квартал на воде» 6 корпус, 4 очередь (КНВ 4 оч 6 ж.д.)	№ 77-04-022515-2025 от 24.12.2025г.

II. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

2.1. ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ и Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 г. № 34н в части, не противоречащей ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», а также действующими федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Организация квалифицирует отсутствие технической возможности удалить из форм бухгалтерской отчетности строки с отсутствующими показателями как обстоятельства, предусмотренной п.66 (б) ФСБУ 4/2023 как исключение из общего правила о не указании в отчетности отсутствующей информации. Организация приводит в бухгалтерской отчетности строки с прочерка, если эти строки приводятся в формате ГИРБО

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности с учетом существенности, когда такие показатели предусмотрены другими федеральными и (или) отраслевыми стандартами; по собственному решению Общества исходя из особенностей его деятельности и (или) с целью детализации показателей.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Организация квалифицирует отсутствие технической возможности удалить из форм бухгалтерской отчетности строки с отсутствующими показателями как обстоятельства, предусмотренной п.66 (б) ФСБУ 4/2023 как исключение из общего правила о не указании в отчетности отсутствующей информации. Организация приводит в бухгалтерской отчетности строки с нулевыми значениями, проставляя по отсутствующим показателям прочерки, если эти строки приводятся в формате ГИРБО (Государственный информационный ресурс бухгалтерской (финансовой) отчетности).

Бухгалтерский баланс

В бухгалтерском балансе суммы авансов и предоплат, перечисленных поставщикам и подрядчикам, а также полученных от заказчиков и покупателей, отражаются за вычетом НДС.

Показатель	Статья/подстатья Бухгалтерского баланса
Суммы выданных авансов и предварительной оплаты работ, услуг и пр.,	Строка 1190 «Прочие внеоборотные активы» подстрока «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»

связанные с приобретением (созданием) объектов внеоборотных активов	
Суммы по беспроцентным займам выданным долгосрочным	строка 1190 «Прочие внеоборотные активы» подстрока «Расчеты по беспроцентным займам выданным»
Суммы по причитающимся процентам к получению долгосрочным	строка 1190 «Прочие внеоборотные активы» подстрока «Расчеты по причитающимся процентам к получению»

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

Отчет о финансовых результатах

В отчете о финансовых результатах показываются развернуто следующие прочие доходы и расходы (в случае если раздельное представление таких доходов и расходов способно повлиять на решения пользователей бухгалтерской отчетности и (или) иной порядок представления показателей таких доходов и расходов установлен федеральными или отраслевыми стандартами п. 28 ФСБУ 4/2023).

Отчет о движении денежных средств

Информация о движении денежных средств и денежных эквивалентов в отчетном периоде отражается в форме «Отчет о движении денежных средств», которая формируется в соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств».

К денежным эквивалентам Предприятие относит открытые в кредитных организациях депозиты до востребования или со сроком погашения не более 92 календарных дней и отражает их в бухгалтерском балансе по строке «Денежные средства и денежные эквиваленты».

Форма «Отчет о движении денежных средств» обобщает информацию о денежных потоках Предприятия, классифицируя их на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций, а также об остатках денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода.

Денежными потоками признаются поступления на Предприятие и платежи Предприятия денежных средств и денежных эквивалентов. Не признаются денежными потоками движения денежных средств и денежных эквивалентов, изменяющие состав денежных средств или денежных эквивалентов, но не изменяющие их общую сумму.

В форме «Отчет о движении денежных средств» отражаются свернуто (как разница между поступлениями и выплатами денежных средств и денежных эквивалентов) следующие денежные потоки (п. 16-17 ПБУ 23/2011):

- массовые денежные потоки;
- транзитные денежные потоки;

Массовый денежный поток – это денежный поток, характеризующийся высокой оборачиваемостью, крупной суммой и коротким сроком погашения.

К денежным потокам массового характера относятся:

- взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт;
- прочие аналогичные платежи.

Транзитный денежный поток – это поток денежных средств и денежных эквивалентов, который отражает не столько деятельность Предприятия, сколько деятельность ее контрагентов, и который характеризуется тем, что поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

В качестве транзитного потока рассматривается и показывается свернуто в форме «Отчет о движении денежных средств» движение сумм косвенных налогов (НДС) в составе поступлений

от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из нее.

В Отчете о движении денежных средств отражается свернутая сумма денежного потока по НДС, рассчитываемая следующим образом – суммы НДС, поступившие в составе платежей от покупателей и заказчиков, уменьшаются на суммы НДС, оплаченные поставщикам и подрядчикам, а также на сумму НДС, фактически уплаченную в бюджет в отчетном периоде, и увеличиваются на НДС, фактически возмещенный из бюджета в отчетном периоде.

Если в результате расчета получается положительный денежный поток НДС, то он отражается в составе прочих поступлений от текущих операций. Если денежный поток НДС получается отрицательным, то он отражается в составе прочих выплат от текущих операций.

В случае существенности свернутого денежного потока по косвенным налогам такой денежный поток раскрывается в форме «Отчет о движении денежных средств» обособленно.

Отчет о движении денежных средств составляется с учетом следующих особенностей:

- Суммы ошибочных платежей, полученные от контрагента или уплаченные контрагенту, возвращенные в отчетном периоде отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто.

- Денежные потоки, связанные с финансовыми вложениями, приобретаемыми с целью перепродажи в краткосрочной перспективе, отражаются в составе денежных потоков от текущих операций. Под финансовыми вложениями, приобретенными с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе, понимаются приобретенные долговые ценные бумаги, права требования денежных средств к другим лицам, которые Предприятие намерена реализовать в течение периода, не превышающего трех месяцев. К таким активам также относится приобретение дебиторской задолженности контрагента Предприятия у стороннего лица с целью взаимозачета такой задолженности на задолженность Предприятия перед контрагентом.

- Проценты, полученные по депозитным вкладам до востребования, открытым в кредитных организациях; депозитным вкладам сроком размещения не более 92 дней (т.е. депозитным вкладам, которые признаются денежными средствами и денежных эквивалентов) отражаются в составе прочих поступлений раздела «Денежные потоки от текущих операций».

- В разделе «Денежные потоки от текущих операций» платежи по оплате труда работников отражаются в сумме, включающей среди прочего подлежащие удержанию из оплаты труда работников суммы, страховые взносы. К удержаниям относятся суммы начисленного налога на доходы физических лиц, платежи по исполнительным листам и иные удержания.

- Величина денежных потоков в иностранной валюте для включения в форме «Отчет о движении денежных средств» пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому ЦБ РФ на дату осуществления или поступления платежа (п. 18 ПБУ 23/2011).

- Разницы, возникающие в связи с пересчетом денежных потоков Предприятия и остатков денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте по курсам на разные даты, не являются денежными потоками и отражаются в форме «Отчет о движении денежных средств» по отдельной строке 4490 «Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю» (п. 19 ПБУ 23/2011).

Денежные потоки отражаются в форме «Отчет о движении денежных средств» свёрнуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность Предприятия, сколько деятельность её контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

Примерами таких денежных потоков являются:

- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из неё.

Денежные потоки Предприятия, которые не могут быть однозначно классифицированы в соответствии с пунктами 8 - 11 ПБУ 23/2011, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

2.2. КРАТКОСРОЧНЫЕ И ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

В бухгалтерском балансе активы представляются как оборотные или внеоборотные в зависимости от срока их обращения или погашения. Оборотные активы приводятся в разделе "Оборотные активы" бухгалтерского баланса. Внеоборотные активы приводятся в разделе "Внеоборотные активы" бухгалтерского баланса.

Активы представляется в бухгалтерском балансе как оборотный, когда выполняется одно из следующих условий:

- актив предназначен для использования (потребления) или продажи в течение обычного операционного цикла или периода не более двенадцати месяцев (в частности, запасы). Под обычным операционным циклом понимается период с даты начала строительства, определяемый от наиболее ранних из дат:

- приобретения ЗУ, в т.ч. по договору аренды, включая дату начала ведения переговоров для заключения соответствующего договора,

- начала проектирования первого объекта строительства, включая дату начала ведения переговоров для заключения договора на проектные / изыскательские работы, до даты определения финансового результата последнего объекта строительства, включая передачу объектов социальной инфраструктуры.

- актив предназначен для продажи (в частности, внеоборотные активы к продаже),

- актив подлежит погашению в течение обычного операционного цикла (в частности, дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, прочая дебиторская задолженность, связанная с обычным операционным циклом, независимо от срока ее погашения)

- актив подлежит погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (в частности, краткосрочные финансовые вложения)

- актив является денежными средствами или денежными эквивалентами, за исключением случаев, когда существуют ограничения на их использование экономическим субъектом, действующие в течение, как минимум, двенадцати месяцев после отчетной даты.

Под первым объектом строительства понимается первое здание в первой очереди, а последний объект строительства – это последнее здание в последней очереди проекта.

Активы, отличные от вышеуказанных, а также авансы, предварительная оплата поставщикам и подрядчикам, связанные с приобретением (созданием) внеоборотных активов, представляются в бухгалтерском балансе как внеоборотные.

Обязательства представляются как краткосрочные или долгосрочные в зависимости от срока обращения (погашения), если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Краткосрочные обязательства приводятся в разделе "Краткосрочные обязательства" бухгалтерского баланса. Долгосрочные обязательства приводятся в разделе "Долгосрочные обязательства" бухгалтерского баланса.

Обязательство представляется в бухгалтерском балансе как краткосрочное, когда выполняется одно из следующих условий:

- обязательство подлежит погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (в частности, заемные средства, кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам, связанная с приобретением (созданием) внеоборотных активов);

- обязательство связано с обычным операционным циклом независимо от срока погашения (в частности, кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам за товары, работы,

услуги, авансы и предварительная оплата, полученные от покупателей и заказчиков, обязательства, связанные с оплатой труда работников);

- у Общества отсутствует безусловное право на отсрочку погашения обязательства не менее чем на 12 месяцев после отчетной даты (в частности, заемные средства, кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками, связанная с приобретением (созданием) внеоборотных активов).

Часть долгосрочного обязательства, подлежащая погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, а также обязательство, которое должно было быть погашено в течение 12 месяцев после отчетной даты, но в отношении которого в период между отчетной датой и датой составления бухгалтерской отчетности заключено соглашение о реструктуризации долга между экономическим субъектом и кредитором на период, превышающий 12 месяцев после отчетной даты, представляются в бухгалтерском балансе как краткосрочные обязательства.

Сумма платы за процедуру изменения ВРИ и проценты за отсрочку платежа отражаются в составе краткосрочной задолженности, так как срок их погашения не превышает продолжительность операционного цикла.

Обязательства за услуги поручительства отражаются в составе краткосрочной задолженности, так как срок их погашения не превышает продолжительность операционного цикла.

2.3. НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ

Ниже представлены основные допущения в отношении будущих событий, а также иные источники неопределенности оценочных значений на отчетную дату, которые несут в себе значительный риск, связанный с необходимостью внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года

- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под обесценение запасов;
- сроки полезного использования нематериальных активов;
- наличие признаков обесценения основных средств;
- элементы амортизации объекта основных средств (срок полезного использования, ликвидационная стоимость);
- резерв, созданный в связи с судебным разбирательством;
- резерв, созданный в связи с неисполнением организацией, за которую выдано поручение, своих обязательств;
- резерв под обесценение финансовых вложений.

2.4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Нематериальными активами признаются активы, отвечающие критериям, определенным п. 4 ФСБУ 14/2022 «Учет нематериальных активов», утв. Приказом Минфина РФ от 30.05.2022 № 86н.

При этом, возможность выделения или отделения (идентификации) объекта от других активов для признания объекта нематериальным активом (п. 4 ФСБУ 14/2022) определяется:

- возможностью дать активу четкое и сжатое определение, идентифицирующее его в качестве уникального имущественного объекта;
- вещественным свидетельством существования актива (регистрационным договором, договором об отчуждении права, лицензионным договором и т.п.);
- возможностью актива существовать, использоваться и приносить доход вне связи с наличием или отсутствием других активов;
- способностью актива выступать самостоятельным объектом сделок;
- способностью Организации определить экономические выгоды, связанные с

использованием именно этого актива.

На основании предоставляемого п. 7 ФСБУ 14/2022 права Организация устанавливает лимит для определения нематериальных активов с несущественной стоимостью в размере 100 000 рублей за единицу. Затраты на приобретение, создание активов с несущественной стоимостью отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены и учитываются за балансом.

При принятии нематериального актива к учету Организацией устанавливается срок полезного использования, а также тот факт, является срок полезного использования нематериального актива определенным или неопределенным.

Нематериальный актив определяется как имеющий неопределенный срок полезного использования, если анализ всех уместных факторов указывает на отсутствие предсказуемых ограничений периода, на протяжении которого этот актив будет приносить Организации экономические выгоды.

Срок полезного использования нематериальных активов определяется при принятии Организацией объекта к бухгалтерскому учету комиссией, назначенной приказом Руководителя Организации. Определение срока полезного использования нематериальных активов производится, исходя из:

- срока действия прав организации на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации;
- срока действия специального разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности;
- ожидаемого периода использования объекта нематериальных активов с учетом нормативных, договорных и других ограничений использования, намерений руководства организации в отношении использования такого объекта;
- ожидаемого морального устаревания, например, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию, работы, услуги, производимые с использованием нематериального актива;
- срока полезного использования иного актива, с которым объект нематериальных активов непосредственно связан (например, срока полезного использования материального носителя (вещи), в которой выражены результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации);
- других факторов, влияющих на использование объекта нематериальных активов организацией.

Срок полезного использования нематериального актива не может превышать срок деятельности Организации.

Для отдельных видов нематериальных активов срок полезного использования может определяться исходя из количества продукции или иного натурального показателя объема работ, ожидаемого к получению в результате использования активов этого вида.

Стоимость нематериальных активов погашается посредством амортизации.

Начисление амортизации начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания НМА в бухгалтерском учете (пп. а п. 38 ФСБУ 14/2022, п. 7 ПБУ 1/2008).

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

В отношении нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования Организация ежегодно должно рассматривать наличие факторов, свидетельствующих о невозможности надежно определить срок полезного использования данного актива. В случае прекращения существования указанных факторов Организация определяет срок полезного использования данных нематериальных активов и способ их амортизации.

Ликвидационная стоимость объекта нематериальных активов – величина, которую

организация получила бы в случае выбытия данного объекта после вычета предполагаемых затрат на выбытие; причем объект нематериальных активов рассматривается таким образом, как если бы он уже достиг окончания срока полезного использования и находился в состоянии, характерном для конца срока полезного использования.

Ликвидационная стоимость объекта нематериальных активов считается равной нулю, за исключением случаев, когда:

- договором предусмотрена обязанность другого лица купить у организации объект нематериальных активов в конце срока его полезного использования;
- существует активный рынок для такого объекта, с использованием данных которого можно определить его ликвидационную стоимость;
- существует высокая вероятность того, что активный рынок для такого объекта будет существовать в конце срока его полезного использования.

Элементы амортизации объекта нематериальных активов подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта нематериальных активов. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости Организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

Определение ежемесячной суммы амортизационных отчислений по нематериальным активам производится линейным способом.

Организация проверяет нематериальные активы на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом № 217н.

Суммы накопленной амортизации и накопленного обесценения отражаются отдельно от первоначальной стоимости (переоцененной стоимости) объекта нематериальных активов и не изменяют ее.

Стоимость нематериального актива подлежит списанию с бухгалтерского учета в связи с его выбытием или неспособности приносить Организации экономические выгоды в будущем.

Общество выделяет следующие виды нематериальных активов:

- базы данных;

Принятые организацией сроки полезного использования нематериальных активов (п. 40 ПБУ 14/2007):

Вид нематериального актива	Срок
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	9 лет
Прочие нематериальные активы	10 лет
Базы данных	От 1 года до 2 лет

Определение ежемесячной суммы амортизационных отчислений по нематериальному активу производится линейным способом.

В бухгалтерской отчетности нематериальные активы показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм начисленной амортизации.

2.5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Основные средства отражаются по стоимости приобретения или строительства, не включая затраты на текущее обслуживание, за вычетом накопленной амортизации и накопленного обесценения.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете одним из следующих способов:

по первоначальной стоимости;

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по видам и группам.

Принятые организацией сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам) (ФСБУ 6/2020):

Группа	Срок
Здания	От 10 лет 1 месяц до 30 лет 1 месяц
Сооружения	От 5 лет 1 месяц до 20 лет 1 месяц
Машины и оборудование (кроме офисного)	От 1 года 1 месяц до 30 лет 1 месяц
Офисное оборудование	От 1 года 1 месяц до 10 лет 1 месяц
Транспортные средства	От 3 лет до 5 лет 1 месяц
Производственный и хозяйственный инвентарь	От 5 лет 1 месяц до 7 лет 1 месяц
Другие виды основных средств	От 3 лет до 15 лет 1 месяц

Для целей переоценки справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Переоценка отличных от инвестиционной недвижимости основных средств проводится путем пересчета их первоначальной стоимости и накопленной амортизации таким образом, чтобы балансовая стоимость объекта основных средств после переоценки равнялась его справедливой стоимости.

Сумма накопленной дооценки отражается обособленно в составе капитала в бухгалтерском балансе Общества. Впоследствии накопленная дооценка списывается на нераспределенную прибыль Общества одновременно при списании объекта основных средств, по которому была накоплена дооценка.

Объекты стоимостью не более *100 тыс. руб.* за единицу признаются расходами периода, в котором они понесены.

Срок полезного использования зависит от намерений руководства в отношении актива и может быть меньше, чем срок его экономической службы. В таком случае, как правило, определяется ликвидационная стоимость объекта основного средства.

Ликвидационная стоимость объекта основного средства признается равной «0» если:

- Общество не ожидает поступлений от выбытия объекта по окончании срока полезного использования, в том числе от продажи извлеченных из него материальных ценностей;
- ожидаемая к поступлению сумма не может быть определена (например, в связи с большим сроком полезного использования);
- ожидаемая сумма поступлений не является существенной

Ликвидационная стоимость, сроки полезного использования и методы начисления амортизации активов (элементы амортизации) анализируются в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации, и при необходимости корректируются на перспективной основе.

Для каждой группы основных средств устанавливается один из способов амортизации: линейным способом

Начисление амортизации объекта основных средств:

начинается: (оставить свой вариант)

с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете

прекращается:

с момента его списания с бухгалтерского учета

Признание объекта основных средств и любого первоначально признанного значительного компонента объекта основных средств прекращается после их выбытия либо если от их использования или выбытия не ожидается будущих экономических выгод. Доход или расход, возникающий при прекращении признания актива (рассчитывается как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включается в отчет о финансовых результатах при прекращении признания актива.

По вопросу обесценения основных средств и капитальных вложений в них см. раздел 2.8 «Обесценение активов».

Инвестиционная недвижимость: объекты, включенные в группу инвестиционной недвижимости, оцениваются по первоначальной стоимости.

2.6. УЧЕТ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ

У арендатора

При применении упрощений (аренда ≤ 12 месяцев или предмет аренды $\leq 300\,000$ руб.) арендные платежи признаются в качестве расхода линейным методом в течение срока аренды, что конкретизирует общий принцип «систематического подхода» из ФСБУ 25/2018.

Если договором предусмотрена отсрочка (рассрочка) платежа более чем на 12 месяцев, стоимость актива/услуги формируется как сумма, которая была бы уплачена при отсутствии отсрочки. Разница с номинальной суммой учитывается аналогично процентам по займам. Данный порядок детализирует подход к оценке справедливой стоимости встречного предоставления.

Проценты по арендному обязательству начисляются ежемесячно (на последнее число месяца) и учитываются в составе строки «Проценты к уплате» отчета о финансовых результатах или включаются в стоимость актива, если арендуемое имущество используется для создания другого актива.

Арендные платежи в части погашения основного долга отражаются в составе денежных потоков от финансовых операций. При существенности сумма показывается отдельной строкой «Арендные (лизинговые) платежи» в группе статей «Платежи всего».

В качестве арендатора Общество использует офисные помещения и земельные участки для осуществления основной деятельности — функции заказчика-застройщика.

2.7. Обесценение активов

Организация проводит проверку нематериальных активов, основных средств и капитальных вложений, и других активов на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов» ежегодно на 31 декабря. На каждую отчетную дату Общество определяет, имеются ли признаки возможного обесценения актива. При наличии таких признаков или если требуется проведение ежегодного тестирования актива на обесценение, Общество производит оценку возмещаемой суммы актива. Возмещаемая сумма актива или единицы, генерирующей денежные средства

(далее – «ЕГДС»), – это наибольшая из следующих величин: справедливая стоимость актива или ЕГДС за вычетом затрат на выбытие или ценность использования актива или ЕГДС. Возмещаемая сумма определяется для отдельного актива, за исключением случаев, когда актив не генерирует денежные притоки, которые в основном независимы от притоков, генерируемых другими активами или группами активов. Если балансовая стоимость актива или ЕГДС, превышает его/ее возмещаемую сумму, актив считается обесцененным и списывается до возмещаемой суммы.

При оценке ценности использования расчетные будущие денежные потоки дисконтируются до приведенной стоимости по ставке дисконтирования, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, присущие активу. При определении справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие учитываются недавние рыночные операции. При их отсутствии применяется соответствующая модель оценки. Эти расчеты подтверждаются оценочными коэффициентами, котировками цен свободно обращающихся на рынке акций или прочими доступными показателями справедливой стоимости.

Общество определяет сумму обесценения, исходя из актуальных планов и прогнозных расчетов, подготавливаемых отдельно для каждой ЕГДС, к которой отнесены отдельные активы. Долгосрочные темпы роста рассчитываются и применяются в отношении прогнозируемых будущих денежных потоков после пятого года.

Расчет справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие основан на имеющейся информации по имеющим обязательную силу операциям продажи аналогичных активов между независимыми сторонами или на наблюдаемых рыночных ценах за вычетом дополнительных затрат, которые были бы понесены в связи с выбытием актива.

Расчет ценности использования основан на модели дисконтированных денежных потоков. Денежные потоки определяются исходя из бюджета на следующие пять лет и не включают в себя деятельность по реструктуризации, по проведению которой у Общества еще не имеется обязательств, или значительные будущие инвестиции, которые улучшат результаты активов тестируемой на обесценение ЕГДС. Возмещаемая сумма наиболее чувствительна к ставке дисконтирования, используемой в модели дисконтированных денежных потоков, а также к ожидаемым денежным притокам и темпам роста, использованным в целях экстраполяции.

Убытки от обесценения признаются в отчете о финансовых результатах в составе тех категорий расходов, которые соответствуют назначению обесцененного актива.

2.8. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их первоначальной стоимости, включая долговые ценные бумаги и предоставленные займы, организация не составляет расчет их оценки по дисконтированной стоимости.

Ежегодно, перед составлением годовой отчетности производится проверка финансовых вложений на их обесценение. При наличии признаков устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений, общая сумма которого относится на прочие расходы. Расчетная стоимость таких финансовых активов определяется на основании доступной Обществу информации.

Если по результатам проверки на обесценение выяснилось, что стоимость ранее обесцененных финансовых вложений возросла, а также в случае их выбытия ранее созданный резерв нужно восстановить.

Выбытие финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, а именно вкладов в уставные (складочные) капиталы других организаций, предоставленных

другим организациям займов, депозитных вкладов в кредитных организациях осуществляется по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов свернуто, если возникли в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности.

Доходы, полученные от предоставления другим организациям займов, отражаются по строке «Проценты к получению» отчета о финансовых результатах.

2.9. ЗАПАСЫ

2.9.1. НЕЗАВЕРШЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО И ГОТОВАЯ ПРОДУКЦИЯ

В составе готовой продукции отражаются законченные производством продукты и изделия, прошедшие испытания и приемку, укомплектованные всеми частями согласно требованиям соответствующих стандартов.

Незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактически произведенным затратам.

К запасам Общества, помимо сырья, материалов, товаров и спецоснастки, относятся:

- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности, включая объекты, создаваемые в рамках договоров долевого участия и иных инвестиционных соглашений;
- готовая продукция – завершенные строительством объекты (квартиры, нежилые помещения, кладовые, машино-места), предназначенные для продажи.

Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

Затраты, связанные с незавершенным строительством, включают:

- затраты на строительство Объекта,
- арендная плата за земельный участок, на котором осуществляется строительство;
- подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий, проведение соответствующих экспертиз;
- прочие затраты.

При осуществлении Предприятием деятельности в качестве застройщика в рамках инвестиционных проектов затраты на строительство (создание) Объектов строительства до окончания строительства учитываются Предприятием в составе «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» и отражаются в Бухгалтерском балансе в составе оборотных активов в разделе Запасы по строке 1210 «Незавершенное строительство».

Прямые затраты по проекту долевого строительства отражаются на счёте 08.33.1 «Прямые затраты по проекту долевого строительства, подрядным способом». В составе прямых расходов, которые формируют себестоимость построенных объектов недвижимости, отражаются:

- затраты на строительство Объекта,
- арендная плата за земельный участок, на котором осуществляется строительство;
- подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий проведение соответствующих экспертиз;
- строительство, реконструкция в границах земельного участка, на котором осуществляется строительство, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта к данным сетям инженерно-технического обеспечения;
- другие расходы, непосредственно связанные с ходом строительства объектов недвижимости.

Затраты на содержание Застройщика, в том числе управленческие расходы включаются в состав затрат по проекту долевого строительства (пп.б, п.18 ФСБУ 5/2019) с отражением на счет 08.36 «Прочие затраты заказчика–застройщика» по мере возникновения.

Затраты заказчика-застройщика по оказанию услуг застройщика, учтенные на счете учета 08.36 «Прочие затраты заказчика-застройщика» учитываются до момента ввода в эксплуатацию объекта.

Учет расходов после завершения момента формирования себестоимости Объекта строительства, возведенного в рамках заключенных договоров долевого участия или иных инвестиционных соглашений, производится в периоде получения документа на счете учета 20.01 «основное производство».

После ввода Объектов в эксплуатацию текущие расходы, относящиеся к непередаваемым помещениям по введенным Объектам, учитываются на счетах 26 «Общехозяйственные расходы», 44 «Расходы на продажу», 91.02 «Прочие расходы» с отнесением в состав управленческих (общехозяйственные расходы) и коммерческих (расходы на продажу) расходов ежемесячно списываются в полной сумме на финансовые результаты отчетного периода.

В составе готовой продукции отражаются законченные производством продукция.

К запасам Общества, помимо сырья, материалов, товаров и спецоснастки, относятся:

- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности, включая объекты, создаваемые в рамках договоров долевого участия и иных инвестиционных соглашений;

- готовая продукция – завершенные строительством объекты (квартиры, нежилые помещения, кладовые, машиноместа), предназначенные для продажи.

Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

На отчетную дату стоимость запасов отражается по наименьшей из величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов.

В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.

При отпуске готовой продукции ее оценка производится организацией по себестоимости каждой единицы на дату выбытия (п.36 ФСБУ 5/2019).

Стоимость спецодежды, спецоснастки стоимостью 100 тысяч рублей и менее, в т.ч. со сроком использования более 12 месяцев, учитывается в бухгалтерском учете в составе запасов и списывается в расходы в момент выдачи сотруднику/ передачи в эксплуатацию.

2.9.2. РЕЗЕРВЫ ПОД ОБЕСЦЕНЕНИЕ ЗАПАСОВ

В соответствии с п. 28 ФСБУ 5/2019 «Запасы», на конец отчетного года запасы отражаются в бухгалтерском балансе по наименьшей из следующих величин:

- фактическая себестоимость запасов;
- чистая стоимость продажи запасов.

В соответствии с п. 30 ФСБУ 5/2019 «Запасы» превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение.

Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде при признании выручки от продажи запасов.

Резерв под обесценение материалов, готовой продукции создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов).

Организация создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на каждую отчетную дату.

Балансовой стоимостью запасов является их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

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

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

2.10. ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ЗАКАЗЧИКОВ

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, прочая дебиторская задолженность признается краткосрочной, если она подлежит погашению в течение обычного операционного цикла.

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС. При продаже продукции на условиях коммерческого кредита, предоставляемого в виде отсрочки оплаты, дебиторская задолженность принимается к бухгалтерскому учету с включением в нее суммы процентов за предоставленную отсрочку, если эта сумма была определяемой на момент признания задолженности. В ином случае сумма процентов относится на выручку от продажи в момент получения оплаты.

Нереальная к взысканию задолженность, списывается с баланса по мере признания ее таковой.

Задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями или иными способами, показывается за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой оценку Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов относятся на увеличение прочих расходов. Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам.

2.11. УСТАВНЫЙ, ДОБАВОЧНЫЙ И РЕЗЕРВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал отражается в сумме обыкновенных акций, приобретенных акционерами, и номинальной стоимости обыкновенных акций, выкупленных Обществом у акционеров.

Добавочный капитал Общества включает сумму прироста стоимости объектов основных средств и нематериальных активов, определенных при переоценке, эмиссионного дохода, полученного в результате продажи акций Общества по цене, превышающей их номинальную стоимость, сумму курсовых разниц, образовавшихся при осуществлении деятельности за рубежом.

Резервный капитал создается в размере 5% от уставного капитала в соответствии с п.7.4 Устава Общества.

2.12. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

Установить, что для целей признания расходов по займам, подлежащим включению в стоимость инвестиционного актива, под длительным периодом времени следует понимать срок, составляющий не менее 12 месяцев с момента начала строительства (осуществления капитальных вложений).

Обязательства по полученным займам и кредитам подлежат отражению в бухгалтерской (финансовой) отчетности с подразделением на долгосрочные (срок погашения по которым по условиям договора превышает 12 месяцев или и краткосрочные (срок погашения по которым по условиям договора не превышает 12 месяцев и у экономического субъекта отсутствует безусловное право на отсрочку погашения обязательства не менее чем на 12 месяцев после отчетной даты). Перевод долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную производится, если до момента ее погашения по условиям договора остается менее 12 месяцев, а также обязательство, которое должно было быть погашено в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, но в отношении которого в период между отчетной датой и датой составления бухгалтерской отчетности заключено соглашение о реструктуризации долга между экономическим субъектом и кредитором на период, превышающий двенадцать месяцев после отчетной даты, представляются в бухгалтерском балансе как краткосрочные обязательства (пп. 18, 19 ФСБУ 4/2023).

2.13. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГИ

Информация о постоянных и временных разницах формируется Обществом на основании Регистра учета временных разниц балансовым методом.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе суммы исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

2.14. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Общество формирует и отражает в отчетности следующие оценочные обязательства:

- на оплату предстоящих отпусков.

Оценочные обязательства по предстоящим расходам на оплату отпусков признаются в полном объеме начисленных, но не использованных на отчетную дату прав сотрудников. Данные обязательства относятся на затраты по обычным видам деятельности (включаются в себестоимость строительства и затраты заказчика-застройщика) в том периоде, в котором сотрудники выполняли свою работу.

Оценка величины оценочного обязательства. При определении величины признаваемого обязательства, если она оценивается диапазоном значений, Общество в качестве наиболее достоверной оценки принимает средневзвешенную величину, рассчитанную исходя из вероятности каждого значения (п. 17 ПБУ 8/2010). При расчете принимаются во внимание риски и неопределенности, присущие обязательству, а также последствия событий после отчетной даты.

2.15. ПРИЗНАНИЕ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ

Финансовым результатом деятельности Предприятия является обобщающий показатель финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период.

Доходами признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала Предприятия, за исключением вкладов участников (собственников

имущества).

Доходы Предприятия подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности относятся:

– доходы от деятельности Застройщика (оказание услуг Застройщика), в т.ч. вознаграждение застройщика.

К прочим доходам относятся:

- доходы от реализации основных средств и прочего имущества;
- доходы от сдачи имущества в аренду;
- доходы, связанные с ликвидацией основных средств;
- доходы от уступки права требования;
- доходы, связанные с участием в других организациях;
- курсовые разницы;
- доходы по депозитам;
- процентные доходы;
- штрафы, пени, неустойки;
- прочие доходы, не относящиеся к обычным видам деятельности.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления расходов (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

По договорам купли-продажи объектов жилой и/или коммерческой недвижимости доходы и расходы признаются на момент перехода рисков и выгод к покупателю.

Финансовый результат (прибыль) Застройщика определяется по окончании строительства при выполнении всех нижеизложенных условий:

- получение разрешения на ввод инвестиционного объекта в эксплуатацию;
- раскрытие счетов-эскроу;
- завершение всех затрат, связанных с исполнением обязательств застройщика и формированием полной стоимости всех объектов долевого строительства;
- передача объектов недвижимости всем участникам долевого строительства, с которыми были заключены договоры долевого участия в рамках строительства соответствующего инвестиционного объекта.

Разница между суммой средств целевого финансирования и суммой расходов на строительство (создание) объекта недвижимости, не подлежащая возврату дольщикам по условиям договора, в момент определения финансового результата, утрачивает статус средств целевого финансирования и подлежит отражению в составе доходов на счете 90 «Выручка».

Расходы в виде суммы начисленного налога на имущество предприятий учитываются:

- для имущества, приобретенного для расселения, либо объектов, подлежащих сносу, на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов» и списываются в состав расходов в порядке, установленном в разделе Распределение затрат по строительству многоквартирных жилых домов настоящей Учетной политики;
- для имущества, полученного в результате строительства, на счете 26 «Общехозяйственные расходы», если получено последнее РНВ (разрешение на ввод в эксплуатацию) проекта, либо на счете 44 «Расходы на продажу», если строительство проекта не завершено и списываются в состав расходов ежеквартально;
- для имущества, сдаваемого в аренду, на счете 91.02 «Прочие расходы» и списываются в состав расходов ежеквартально.

Начисление пени по налогам и страховым взносам в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности отражается как возникновение обязательства, которое приводит к уменьшению экономических выгод организации и ее капитала:

– уплачиваемые в связи с несвоевременной уплатой налога на прибыль учитываются на счете 99 «Прибыли и убытки», в отчете о финансовых результатах отражаются по строке 2460 «Прочее»;

– уплачиваемые в связи с несвоевременной уплатой страховых взносов и иных налогов учитываются на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Финансирование расходов за счет нераспределенной прибыли (счет 84 «Нераспределенная прибыль (не покрытый убыток)»), может осуществляться только в случае, если общим собранием акционеров (участников) принято решение о распределении прибыли на конкретные виды расходов.

2.16. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Существенным событием признается:

- событие, без знания о котором пользователям бухгалтерской отчетности невозможна достоверная оценка финансового состояния движения денежных средств или результатов деятельности Общества;
- сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет более 5 %.

III. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

3.1. Изменение учетной политики

В 2025 году Обществом были внесены следующие изменения в учетную политику в связи с:

1. Вступлением в силу с 1 января 2025 г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». Общество изменило представление следующих статей в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах:
 - 1) Проценты по займам, выданным со сроком погашения более 12 месяцев переклассифицированы из строки 1230 «Дебиторская задолженность» в состав строки 1190 «Прочие внеоборотные активы»;
 - 2) Задолженность по договорам с условием рассрочки по смене ВРИ (временного разрешенного использования земельного участка) переклассифицированы из строки 1450 «Прочие долгосрочные обязательства» в состав строки 1520 «Кредиторская задолженность».

Строка бухгалтерского баланса	на 31.12.2023г.			Причина изменения
	Сумма до корректировки, тыс. руб.	Сумма корректировки, тыс. руб.	Сумма после корректировки, тыс. руб.	
Прочие внеоборотные активы (строка 1190)	0	489 586	489 586	1.1
Итого по разделу I «внеоборотные активы» (стр.1100)	5 326 638	489 586	5 816 224	1.1
Дебиторская задолженность (стр.1230)	1 105 892	(489 586)	616 306	1.1

Итого по разделу II «Оборотные активы» (стр.1200)	4 425 056	(489 586)	3 935 470	1.1
на 31.12.2024г.				
Прочие внеоборотные активы (строка 1190)	1 640 731	(1 501 588)	139 143	1.1
Итого по разделу I «внеоборотные активы» (стр.1100)	5 794 149	1 501 588	7 295 738	1.1
Дебиторская задолженность (стр.1230)	2 523 225	(1 501 588)	1 021 637	1.1
Итого по разделу II «Оборотные активы» (стр.1200)	15 638 911	(1 501 588)	14 137 323	1.1
Прочие долгосрочные обязательства (стр.1450)	5 380 111	(5 380 111)	0	1.2
Итого по разделу IV (стр. 1400)	20 109 493	(5 380 111)	14 729 382	1.2
Кредиторская задолженность (стр.1520)	997 136	5 380 111	6 377 247	1.2
Итого по разделу IV (стр. 1500)	1 030 152	5 380 111	6 410 263	1.2

IV. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

4.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Наличие и движение нематериальных активов в течение отчетного периода представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме, Таблица 3.1.

Информация об амортизируемых и неамортизируемых нематериальных активах, созданных самим Обществом, представлена в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме, Таблица 3.3.

Информация о незаконченных операциях по приобретению и созданию нематериальных активов (капитальных вложениях в объекты нематериальных активов) представлена в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме, Таблица 3.5.

По состоянию на «31» декабря 2025г признаки обесценения объектов НМА не выявлены.

4.2. КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ. НИОКР

Балансовая стоимость капитальных вложений на приобретение объектов нематериальных активов Общества на начало и конец отчетного периода представлена в Таблице 3.5 «Капитальные вложения в нематериальные активы» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Информация в отношении капитальных вложений в объекты нематериальных активов
(тыс. руб.)

Наименование показателя	Значение показателя на 31.12.2025 г. (за 2025 г.)	Значение показателя на 31.12.2024 г. (за 2024 г.)	Значение показателя на 31.12.2023 г.
Результат от выбытия капитальных вложений	x	x	x
Результат обесценения капитальных вложений, включенный в расходы или доходы	x	x	x
Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений	70 389	x	x
Признанная доходом в составе прибыли (убытка) сумма возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов капитальных вложений, предоставленного организации другими лицами	x	x	x

4.3. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА. КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Сверка остатков основных средств по группам в разрезе первоначальной (переоцененной) стоимости, накопленной амортизации и накопленного обесценения на начало и конец отчетного периода, и движения основных средств за отчетный период (поступление, выбытие, переклассификация в долгосрочные активы к продаже, изменение стоимости в результате переоценки, амортизация, обесценение, другие изменения), а также балансовая стоимость отличных от инвестиционной недвижимости основных средств и инвестиционной недвижимости на начало и конец отчетного периода представлены в Таблице 4.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Балансовая стоимость капитальных вложений в объекты основных средств, отличные от инвестиционной недвижимости, и в инвестиционную недвижимость на начало и конец отчетного периода представлены в Таблицах 4.5 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Общество произвело на конец отчетного периода тестирование элементов амортизации (срок полезного использования, ликвидационная стоимость, порядок амортизации) на предмет их соответствия текущим условиям. Оценки Общества не отличаются от предыдущих оценок.

Общество произвело анализ признаков обесценения основных средств, принимая во внимание внутренние и внешние источники информации.

В результате анализа, признаки обесценения основных средств не установлены и в 2025 году не требуется признания дополнительного (или первоначального) обесценения основных средств.

Общество произвело анализ признаков обесценения капитальных вложений, принимая во внимание внутренние и внешние источники информации.

В результате анализа, признаки обесценения капитальных вложений не установлены и в 2025 году не требуется признания обесценения капитальных вложений.

Стоимость основных средств, не введенных в эксплуатацию, отражена в составе незавершенных капитальных вложений по состоянию на 31.12.2025 г. и 31.12.2024 г. и 31.12.2023. отражено в Таблицах 4.5 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме

4.3.1. Арендные отношения

Общество в качестве арендатора

Сверка остатков прав пользования активами по группам в разрезе первоначальной (переоцененной) стоимости, накопленной амортизации и накопленного обесценения на начало и конец отчетного периода, и движения прав пользования активами за отчетный период (поступление, выбытие, изменение стоимости в результате переоценки, амортизация, обесценение, другие изменения) представлены в Таблице 4.2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Общество арендует следующие объекты:

- кадастровый № 77:04:0003012:2218 договор аренды земельного участка № М-059499 от 28.10.2022г.;
- кадастровый № 77:04:0003012:2212 договор аренды земельного участка № М-059472 от 01.11.2022г.;
- кадастровый № 77:04:0003012:2220 договор аренды земельного участка № М-059444 от 27.10.2022г.;
- кадастровый № 77:04:0003012:2217 договор аренды земельного участка № М-059473 от 01.11.2022г.;
- кадастровый № 77:04:0003012:2211 договор аренды земельного участка № М-059692 от 14.12.2022г.;
- кадастровый № 77:04:0003012:2216 договор аренды земельного участка № М-04-059736 от 22.12.2022г.;
- кадастровый № 77:04:0003012:2221 договор аренды земельного участка № М-04-059735 от 22.12.2022г.;
- кадастровый № 77:04:0003012:2222 договор аренды земельного участка № М-04-059734 от 22.12.2022г.;
- кадастровый № 77:04:0003012:2223 договор аренды земельного участка № М-04-059733 от 22.12.2022г.;
- кадастровый № 77:04:0003012:72 договор аренды земельного участка № М-04-035472 от 29.04.2011г.;
- кадастровый № 77:04:0003012:2246 договор аренды земельного участка № М-04-063537 от 24.06.0025г.;
- кадастровый № 77:04:0003012:74 договор аренды земельного участка № М-04-030181 от 28.02.2006г.;
- кадастровый № 77:18:0170405:518 по договору аренды недвижимого имущества (земельный участок) № ДАЗУ/478/479 от 17.09.2024г.;
- кадастровый № 77:18:0170405:478 по договору аренды недвижимого имущества (земельный участоу) № ДАЗУ/478/479 от 17.09.2024г.;
- кадастровый № 77:20:0020441:20850 по договору аренды недвижимого имущества (земельный участок) № СА-АЛХ-362-23 от 25.01.2024г.

Указанные объекты аренды Общество не отражает в качестве права пользования активом, а признает операционной арендой.

По договорам аренды, по которым не формируются ППА, арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Все объекты учета аренды классифицированы в качестве объектов операционной аренды.

4.4. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Структура и движение финансовых вложений и иное их использование за отчетный и предшествующий периоды представлено в таблицах 5.1 табличных пояснений.

Общество провело проверку на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, по результатам которой принято решение не создавать резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2025 года.

4.5. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие внеоборотные активы отражены по стр. 1190

В составе прочих внеоборотных активов отражены:

Вид актива	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Проценты по займам, выданным со сроком погашения более 12 месяцев	2 436 638	1 501 588	489 585

4.6. ЗАПАСЫ

Структура и движение запасов за отчетный и предшествующий периоды представлены в таблице 6.1, а информация об ином использовании запасов в таблице 6.2.

Общество проверяло запасы на обесценение. Признаки обесценения не выявлены.

4.7. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Структура и движение дебиторской задолженности за отчетный и предшествующий периоды представлены в таблице 7.1 табличных пояснений.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками:

	2025 год	2024 год	2023 год
Аренда земельных участков	5 924	9 699	50 917
Мебель для квартир	38	х	х
Генеральный подрядчик	90 518	256 043	90 646
Подключение к теплоснабжению	359 433	334 122	334 122
Подключение к водоснабжению	43 727	46 976	20 523
Прочее	192 318	221 590	40 508
Итого	691 920	868 430	536 716

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами:

	2025 год	2024 год	2023 год
Реклама, маркетинг	375 496	8 659	7 951
Аренда	х	х	17 162
Беспроцентные займы	155 200	х	х
Услуги банка по кредитным договорам	х	16 752	х
Инвестиционный проект	х	100 578	х

Прочее	25 586	13 154	46 083
Итого	556 282	139 143	71 196

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов составили по состоянию на 31.12.2025 г. – 9 713 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2024 г. – 144 081 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2023 г. – 101 182 тыс. руб.

4.8. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

По состоянию на 31 декабря денежные средства и денежные эквиваленты включают:

	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	59	332	411
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	x	x	x
Денежные эквиваленты (депозиты)	x	x	x
Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств и бухгалтерского баланса	59	332	411

По стр. 4119 отчета о движении денежных средств отражено:

Стр. 4119 «Прочие поступления»:	2025 г.	2024 г.
Возврат от поставщика	9 608	959
Поступления по краткосрочным депозитам	1 028	-
Поступление при раскрытии ЭСКРОУ	231 105	-
Прочее	44	-
Итого	241 785	959

По стр. 4129 отчета о движении денежных средств отражено:

Стр. 4129 «Прочие платежи»:	2025 г.	2024 г.
Прочие выплаты в пользу сотрудников	(18 473)	-
Услуги банка (банковские гарантии, комиссии банка, лимиты)	(52 079)	(103 246)
Прочее	(5 543)	-
Налоги (имущество, земля)	-	(14 195)
НДС (свернуто)	-	(102 454)
Итого	(76 095)	(219 895)

По состоянию на 31 декабря 2025 г. Общество имеет возможность привлечь следующие дополнительные денежные средства:

По состоянию на 31.12.2025 г. у Общества имеется открытая кредитная линия в банке ПАО Сбербанк по Договор об открытии НКЛ № 380F00DME-002 от 03.03.2023г.; Договор об открытой невозобновляемой кредитной линии № 380F00DME-001 от 23.12.2022г.

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. существенных сумм денежных средств и их эквивалентов, которые были бы Обществу недоступны для использования – нет.

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. открытых аккредитивов в пользу Общества нет.

Организация раскрывает состав денежных средств и денежных эквивалентов и представляет увязку сумм, представленных в отчете о движении денежных средств, с соответствующими статьями бухгалтерского баланса.

В ОДДС по разделу «Финансовые операции» по стр. 4329 отражены арендные платежи в размере 9 646 тыс. руб. на 31.12.2024г.

4.9. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ, РЕЗЕРВНЫЙ КАПИТАЛ

Размещенные и объявленные акции Общества по состоянию на 31.12.2025 г.:

Категории (типы) акций	Количество (шт.)	Номинальная стоимость (руб.)
Размещенные акции:	267 285	53 457,00
Обыкновенные именные	267 285	53 457,00
Привилегированные	-	-
Объявленные акции:	267 285	53 457,00
Обыкновенные именные	267 285	53 457,00
Привилегированные	-	-

Все акции в обращении были полностью оплачены акционерами на 31 декабря 2025 г., 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г.

На 31 декабря сформирован резервный капитал:

Резервный капитал состоит из:	2025 г.	2024 г.
вкладов участников акционеров АО	60	60

В 2025 году и в 2024 году дивиденды за предыдущие годы не объявлялись и не выплачивались.

4.10. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

Структура и движение кредиторской задолженности за отчетный и предшествующий периоды представлены в таблице 8.1 табличных пояснений., а информация о просроченной кредиторской задолженности - в таблице 8.2.

Заемные средства по состоянию на 31 декабря включали:

Наименование	На 31.12.2025		На 31.12.2024		На 31.12.2023	
	Кратко-срочные заемные средства	Долго-срочные заемные средства	Кратко-срочные заемные средства	Долго-срочные заемные средства	Кратко-срочные заемные средства	Долго-срочные заемные средства
Кредиты банков	-	18 272 707	-	13 141 811	-	7 838 049
Облигации	-	-	-	-	-	-
Прочие займы	-	1 148 038	30 031	1 202 634	-	1 034 906
Кредиторская задолженность по векселям	-	-	-	-	-	-
Итого заемные средства	-	19 420 745	30 031	14 344 445	-	8 872 523

Задолженность по кредитам и займам, в том числе начисленных процентов отражена по ср. 1410, 1510.

Общая сумма кредитов, полученных в 2025г. составила 4 372 126 тыс. руб. (в 2024 году –

3 435 706 тыс. руб.), общая сумма погашенных кредитов и выплаченных по ним процентов в течение 2025 г. 1 512 847 тыс. руб. (в 2024 году – 0 тыс. руб.)

Сумма начисленных процентов и прочих расходов по кредитам, включенных в прочие расходы, в 2025 году составила 2 271 617 тыс. руб. и 392 755 тыс. руб. соответственно, а в 2024 году – 1 868 055 тыс. руб. и 0 тыс. руб. соответственно.

4.11. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Структура и движение оценочных обязательств за отчетный и предшествующий периоды представлены в таблице 8.3 табличных пояснений.

4.12. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Структура и движение кредиторской задолженности за отчетный и предшествующий периоды представлены в таблице 8.1 табличных пояснений, а информация о просроченной кредиторской задолженности - в таблице 8.2.

4.13. ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Информация о структуре, наличии и движении обязательств приведена в таблице 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» табличных пояснений.

На 31 декабря в составе прочих обязательств (Расчеты с разными дебиторами и кредиторами) отражены:

Виды обязательств	2025 г.		2024 г.		2023 г.	
	Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные
Услуги за поручительства		1 479 619		515 236		14 173
Плата за пользование лимитом		383 819		-		-
Гарантийные удержания		47 538		50 469		-
Услуги по смене ВРИ		6 489 067		5 520 622		-
Прочие		180 916		21 466		138 434
Итого		8 580 959		6 107 793		152 607

Стр. 1550 Прочие краткосрочные обязательства бухгалтерского баланса:

	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Обязательства по договорам долевого участия по целевому финансированию	729 790	x	x
Итого	729 970	x	x

По корпусу 2 получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 77-04-012482-2025 от 27.03.2025г.

После ввода объекта по стр. 1550 отражается сумма экономии застройщика и не переданных помещений по договору долевого участия после ввода:

- сумма экономии застройщика отражается на промежуточном счете 86.33.5;

- обязательства по не переданным объектам по договору долевого участия после ввода отражаются по счету 86.33.1.

4.14. Раскрытие информации по доходам и расходам Общества по обычным видам деятельности

(в тыс. руб.)

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, не включая коммерческие и управленческие расходы	Валовая прибыль
КНВ_1 оч_2 ж.д (реализация по договорам купли-продажи)	177 987	(265 910)	(87 916)
Вознаграждение агента	7		
Итого за 2025 г.	177 994	(265 910)	(87 916)
от сдачи помещений в субаренду	1 457	(1 001)	456
Итого за 2024 г.	1 457	(1 001)	456

Информация о себестоимости произведенной и реализованной в отчетном периоде продукции (работ, услуг) в разрезе элементов затрат за отчетный и предшествующий периоды представлены в таблице 10 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

4.15. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В 2025 и 2024 годах прочие доходы и расходы отражены в отчете о финансовых результатах свернуто и включают в себя следующее:

(в тыс. руб.)

Прочие доходы	2025 г.	2024 г.
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	80	210
Списание кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности	8	860
Прочие	615	13 308
Итого прочие доходы	703	14 378

Прочие расходы	2025 г.	2024 г.
Штрафы, пени, неустойки	3 115	52 373
Прочие выплаты в пользу сотрудников	4 679	-
Прочие	25 129	9 014
Итого прочие расходы	32 923	61 387

Расшифровка процентов к получению:

Проценты к получению	Проценты за 2025 г.	Проценты за 2024 г.
Проценты к получению по выданным займам	936 248	996 562
проценты по депозитам, размещенным в банках с целью получения дохода	-	-
проценты по облигациям и другим ценным бумагам (например, финансовым векселям)	-	-
проценты, начисленные банком по остатку денежных средств на расчетном счете организации	-	-
Итого проценты к получению	936 248	996 562

Расшифровка процентов к уплате:

Проценты к уплате	Проценты за 2025 г.	Проценты за 2024 г.
Проценты к уплате по кредитам и займам	1 079 318	962 602
Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам	-	-
Итого проценты к уплате	1 079 318	962 602

Расшифровка управленческих расходов:

Управленческие расходы	2025 г.	2024 г.
Амортизация ОС	-	1 884
Аренда офиса	-	6 013
Заработная плата и иные выплаты сотрудникам, в том числе взносы.	-	6 108
Налог на имущество	-	2 750
Прочее	-	209
Итого проценты к уплате	-	16 964

4.16. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Информация об отложенных налогах:

Баланс временных разниц	Сальдо 31 декабря 2023 г.	Корректировки прошлых периодов	Изменения 2024 г.	Сальдо 31 декабря 2024 г.	Корректировки прошлых периодов	Изменения 2025 г.	Сальдо 31 декабря 2025 г.
Итого временные разницы	68 965		(96 950)	(27 985)		84 955	339 820
Применимая ставка налога	20%	20%	20%	20%	20%	25%	25%
Итого ОНА/ОНО по временным разницам	13 793		(19 390)	(5 597)		21 238	84 955
Изменения применяемых налоговых ставок (до 25%)	X	X	(4 848)	(1 399)	-	X	X
Итого отложенный налог на прибыль	13 793	x	(24 238)	(6 996)	-	21 238	84 955

Взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения приведена в таблице ниже:

		За 2025 г.	За 2024 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения	[1]	(273 131)	(29 557)
Ставка налога на прибыль, %	[2]	25%	20%
Сумма условного расхода (дохода) по налогу на прибыль	[3] = [1] * [2]	68 283	5 911
Постоянный налоговый расход (доход)	[4]	(7 565)	4 540
Пересчет отложенных налогов за счет изменения ставки налога на прибыль (до 25%)	[5]	X	0
Расход (доход) по налогу на прибыль	[6] = [3] + [4] + [5]	60 718	10 451

В соответствии с Федеральным законом от 12 июля 2025 г. № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» с 1 января 2025 г. базовая налоговая ставка вырастет до 25%. Величина отложенных налоговых активов и обязательств была пересчитана по новой ставке на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков.

Сумма корректировок за 2024 год составила 10 451 тыс. руб. и отражена по строке 2412 Отчета о финансовых результатах за 2024 год.

Общество отражает в бухгалтерском балансе развернутую сумму отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства.

Сальдо единого налогового счета

По состоянию на 31.12.2024 составляет 1 010 тыс. руб.

4.17. ПРИБЫЛЬ НА АКЦИЮ

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного года, причитающейся акционерам–владельцам обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года.

Общество не производило в 2025 году дополнительную эмиссию обыкновенных акций. Общество не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенных акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением количества обыкновенных акций. Поэтому Общество не составляет расчетов разводненной прибыли на акцию.

	2025 г.	2024 г.
Средневзвешенное число выпущенных обыкновенных акций (в тысячах)	267 285	267 285
За вычетом средневзвешенного числа собственных акций, выкупленных у акционеров (в тысячах)	-	-
Средневзвешенное число обыкновенных акций в обращении (в тысячах)	-	-
Прибыль/(убыток) за год, приходящийся на акционеров материнской компании	(212 413 226,99)	(19 106 632,93)
Базовая и разводненная прибыль/(убыток) на акцию, руб. коп.	(794,71)	(71,48)

4.18. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Бенефициарные владельцы Общества

В результате принятия предусмотренных Федерального закона от 07.08.2001 N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" мер по идентификации бенефициарных владельцев бенефициарный владелец не выявлен, бенефициарным владельцем признан единоличный исполнительный орган в лице Акиньиной А.Н. (ИНН 775101448715) как лицо, осуществляющее исполнительный контроль за ежедневной и регулярной деятельностью юридического лица с использованием позиции руководства высшего звена, имеющее возможность на основании договорных отношений оказывать существенное влияние на характер деятельности организации поскольку Акиньиной А.Н. является генеральным директором ПАО «ГК «Самолет».

Основное хозяйственное общество и преобладающие хозяйственные общества:

Основным хозяйственным обществом, является ООО «САМОЛЕТ ДВЕ СТОЛИЦЫ» (доля владения 51,0002%).

Контроль над Обществом (непосредственно или через третьи лица) осуществляет ПАО «ГК «САМОЛЕТ».

Преобладающим хозяйственным обществом является ООО «Новое поле» (доля владения 45,7766%)

Общество раскрывает информацию по следующим группам связанных сторон:

Наименование	Характер отношений
ООО «САМОЛЕТ ДВЕ СТОЛИЦЫ»	Контролирует, владеет 51,0002% уставного капитала Общества
ПАО «ГК «САМОЛЕТ»	Контролирует и оказывает значительное влияние через владение 78,41% в ООО «САМОЛЕТ ДВЕ СТОЛИЦЫ», входит в группу лиц компании
ООО «Новое поле»	Владеет 45,7766% уставного капитала Общества и оказывает значительное влияние на Общество (преобладающее хозяйственное общество)
Основной управленческий персонал организации	Должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества
Другие связанные стороны	Принадлежат к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество. Полный перечень связанных сторон, включая зависимые компании опубликован на сайте http://www.e-disclosure.ru в рамках раскрытий по компании ПАО «ГК «Самолет»

Операции по связанным сторонам отражены в Приложение № 1 Связанные сторон.

Раскрытие отдельных показателей в ОДДС с дочерними, зависимыми или материнскими компаниями:

		тыс. руб.	
Код строки	Наименование	2025 г.	2024 г.
4311	Получение кредитов и займов:	5 157 737	3 536 534
	в том числе получение денежных средств в о договоре займа от материнской компании (ПАО «ГК «САМОЛЕТ»)	815 747	92 028
4323	В связи с погашением (выкупа) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов:	(1 063 238)	-
	в том числе возврат основного долга по договору процентного займа материнской компании (ПАО «ГК «САМОЛЕТ»)	(585 457)	-

Денежные потоки с ООО «САМОЛЕТ ДВЕ СТОЛИЦЫ», ООО «Новое поле» за период 2024г., 2025г. отсутствуют.

Вся задолженность является текущей. Форма расчетов со связанными сторонами – денежная. Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской и кредиторской задолженности связанных сторон не было.

Вознаграждение основному управленческому персоналу Общества

Основной управленческий персонал: состоит из 1 человека

№ п/п	Должность	ФИО
1	Генеральный директор	Тоноян Армен Славикович

Вознаграждения основному управленческому персоналу

Виды выплат	2025 г.	2024 г.
Краткосрочные вознаграждения*	355	235
Долгосрочные вознаграждения**, в том числе:	-	-

- вознаграждения по окончании трудовой деятельности	-	-
- вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	-	-
- иные долгосрочные вознаграждения	-	-
Итого краткосрочных и долгосрочных вознаграждений	355	235

* оплата труда за отчётный период, начисленные на неё налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчётном периоде, оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала.

** долгосрочные и иные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчётной даты, а именно вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; иные долгосрочные вознаграждения).

Указанные суммы включают налог на доходы физических лиц и страховые взносы.

4.19. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Полученные и выданные обеспечения обязательств за отчетный и предшествующий периоды представлены в таблице 9 табличных пояснений.

Обеспечения выданные:

Организация, по обязательствам которой выдано обеспечение	Сумма обеспечения (сумма поручительства, залоговая стоимость имущества) на 31 декабря			Характер обязательств, под которые выдано обеспечение	Вид обеспечения (в т. ч. вид имущества, переданного в залог)	Срок действия обеспечения
	2025 г.	2024 г.	2023 г.			
ПАО Сбербанк	8 181 029	8 607 106	10 414 199	кредитный договор	Залог имущественных прав	до полного исполнения обязательств по Основному договору
ПАО Сбербанк	5 000 000	-	-	Кредит	Кредит	02.03.2032
ПАО Сбербанк	17 000 000	-	-	Кредит	Кредит	02.03.2032
ПАО Сбербанк	9 594 381	9 594 381	-	Банковская гарантия	Банковская гарантия	23.09.2033
ПАО Сбербанк	41 645	41 645	-	Банковская гарантия	Банковская гарантия	02.03.2032
ПАО Сбербанк	1 476 018	1 251 791	1 251 791	кредитный договор	Залог имущественных прав	23.02.2031
ПАО Сбербанк	1 920 168	1 880 670	1 400 320	кредитный договор	Залог имущественных прав	23.02.2031
ПАО Сбербанк	22 959 250	-	-	кредитный договор	Залог имущественных прав	23.02.2031
ПАО Сбербанк	2 002 172	1 852 165	-	кредитный договор	Залог имущественных прав	23.02.2031
ИТОГО	68 174 664	23 227 812	13 066 362			

Руководство Общества не ожидает возникновения каких-либо существенных обязательств в связи с этими выданными обеспечениями.

4.20. СОСТОЯНИЕ ЧИСТЫХ АКТИВОВ

Показатели	тыс. руб.		
	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Уставный капитал, тыс. руб.	53	53	53
Чистые активы, тыс. руб.	81 003	293 416	311 676
Соотношение, в %	0,07	0,02	0,02

Чистые активы Организации на 31.12.2025г. в 1 523 раз превышают уставный капитал.

4.21. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество осуществляет строительство жилого комплекса и будет реализовать данный проект в рамках Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

Общество предполагает строительство многоквартирной жилой и инженерной инфраструктурой.

Концепция инвестиционного проекта включает в себя строительство ЖК «Квартал на воде», в который входят жилые объекты переменной этажности.

20.01.2025г., 24.01.2026г. Обществом получено разрешение на строительство по корпусу 5, 6 жилых домов ЖК «Квартал на воде».

27.03.2025г., 23.01.2026г., 29.01.2026г. получено разрешение на ввод в эксплуатацию по корпусу 1, 2, 3 жилых домов ЖК «Квартал на воде».

Согласно имеющейся финансовой модели проекта, каждая фаза соответствует определенной очереди строительства: фаза 1-1 очередь (корпуса 2), фаза 2 – 2 очередь (корпус 1; 3), фаза 3 – 3 очередь (корпус 5), фаза 4 – 4 очередь (корпус 6), фаза 5 – 5 очередь (корпус 7), фаза 6 – 6 очередь (корпус 8).

По окончании строительства 2033-2034гг Обществом будет выведен финансовый результат по построенному объекту недвижимости, так как все квартиры планируется передать дольщикам. Ожидаемая сумма полученной прибыли составит 14 875 млн. руб.

Руководство Общества не ожидает возникновения каких-либо существенных обязательств в связи с выданными обеспечениями.

Общество в рамках реализации инвестиционных проектов и привлечения заемного финансирования выступает поручителем как по собственным обязательствам, так и обязательствам за третьих лиц перед кредитными организациями.

Указанные поручительства выданы, в том числе, в обеспечение обязательств по кредитным договорам и банковским гарантиям, заключенным в целях реализации проектов с использованием механизмов проектного финансирования, а также в целях привлечения заемных средств на развитие деятельности и являются неотъемлемой частью структуры сделок, направленных на реализацию инвестиционных проектов Группы.

Решения о предоставлении поручительств принимаются Обществом на основании анализа финансово-экономических показателей заемщиков, а также соответствующих бизнес-планов и финансовых моделей, предусматривающих получение доходов и формирование денежных потоков, достаточных для обслуживания и погашения заемных обязательств.

Бизнес-планы проектов, в отношении которых Общество принимает на себя обязательства поручителя, предусматривают генерацию положительного денежного потока и получение прибыли, достаточной для своевременного и полного исполнения обязательств по привлеченным заемным и кредитным средствам. Финансовые модели указанных проектов учитывают прогнозируемые доходы, расходы, сроки реализации, а также возможные риски и сценарии их минимизации.

Руководство Общества осуществляет регулярный мониторинг финансового состояния заемщиков и хода реализации соответствующих проектов, включая анализ выполнения ключевых финансово-экономических показателей, предусмотренных бизнес-планами и кредитной документацией.

На отчетную дату Общество оценивает вероятность наступления обязательств по выданным поручительствам как низкую, исходя из текущего финансового состояния заемщиков, стадии реализации проектов и соблюдения условий кредитных соглашений.

Таким образом, АО «Специализированный застройщик «Заречье» не имеет намерения и необходимости ликвидации или существенного сокращения деятельности и будет продолжать свою деятельность в течение периода как минимум в 12 месяцев со дня отчетной даты.

Руководство АО «Специализированный застройщик «Заречье» полагает, что в течение двенадцати месяцев после даты утверждения отчетности в распоряжении Общества будут достаточные финансовые ресурсы, включая имеющиеся денежные средства, денежные средства от операционной деятельности, заемные средства и средства целевого финансирования.

4.22. ИНФОРМАЦИЯ О ПОТЕНЦИАЛЬНО СУЩЕСТВЕННЫХ РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Деятельность Общества подвергает его следующим видам риска:

Риск изменения процентных ставок

Данный риск связан с изменением процентных ставок, которое может отрицательно сказаться на финансовых результатах Общества.

Общество не учитывает финансовые активы и финансовые обязательства с фиксированной ставкой процента как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

В данной связи прибыль и потоки денежных средств от текущей деятельности в основном не зависят от изменения процентных ставок.

Рыночный риск и условия ведения деятельности Общества

Хозяйственная деятельность и доходы Общества подвержены влиянию политических, правовых, финансовых и административных изменений, происходящих в Российской Федерации. Характер и частоту событий и явлений, связанных с этими рисками, равно как и их влияние на будущую деятельность и прибыль Общества, в настоящее время определить не представляется возможным.

При расчете некоторых важных для Общества оценочных значений и основных допущений руководство прогнозирует денежные потоки. Прогнозирование денежных потоков в свою очередь основано на ряде допущений, а также учитывает исторический опыт и темпы роста в предшествующие периоды. Руководство Общества полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для поддержки устойчивости и роста коммерческой деятельности Общества. Вместе с тем ситуация экономической неопределенности может сохраниться в ближайшем будущем. В результате волатильности российского и мировых финансовых рынков фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

СВО, проводимая с февраля 2022 года вызвала финансовую и экономическую напряженность на мировых рынках, снижение уровня потребительских расходов и деловой активности. Санкционное давление и меры по изоляции России, привели к прекращению или сокращению деятельности ряда компаний. Влияние СВО на развитие экономики, в целом, не имеет исторических аналогов с другими периодами, когда правительства принимали пакеты мер по спасению экономики. Прогнозы изменений макроэкономических параметров в краткосрочной и долгосрочной перспективе, масштабов влияния СВО на компании различных отраслей, включая оценки длительности кризисного периода и темпов восстановления, значительно различаются.

Общество оценивает влияние вышеуказанных событий на деятельность Общества как ограниченное, принимая во внимание:

- отсутствие в текущем периоде изменений в способах и объемах использования производственных активов Общества;
- отсутствие прямого негативного воздействия на основную операционную деятельность Общества законодательных (регуляторных) изменений.

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.

Становые риски

Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, введенные против России некоторыми странами.

Руководство Общества предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации.

Основные становые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, санкциями западных стран. Правовые риски связаны с несовершенством правовой системы, в частности, противоречивостью законодательства, отсутствием правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в процессе деятельности Общества. Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

Кредитный риск

Основным источником кредитных рисков являются контрагенты Общества, которым Общество продает товары, продукции, работ и услуг на условиях отсрочки оплаты. Кроме того, кредитные риски несут в себе поставщики Общества. Значительный кредитный риск у компании возникает при взаимодействии с банками, с которыми компания проводит финансовые операции.

Риски обусловлены возможным дефолтом контрагентов или отказом от своих обязательств перед компанией по любым причинам. Возникающая в результате реализации данных рисков дебиторская задолженность контрагента влечет за собой финансовые потери для Общества.

Для управления кредитным риском по контрагентам используется ряд мероприятий, объединенных в систему (регулярные и стандартные процедуры), направленных на предотвращение реализации кредитного риска и минимизацию финансовых потерь при его реализации. Данные мероприятия включают в себя:

- регулярную оценку кредитного качества контрагентов (кредитные рейтинги и вероятности дефолтов);
- установление лимитов кредитного риска на банки и финансовые компании.

Налоговые риски

В результате законодательные и иные нормативные акты, оказывающие влияние на деятельность Общества, подвержены частым изменениям. Эти изменения характеризуются недостаточно продуманными формулировками, различными интерпретациями и спорным применением, особенно в отношении налогов, которые подлежат проверке и исследованию со стороны налоговых органов, обладающими полномочиями накладывать штрафы и пени. В то время как Общество полагает, что оно начислило все налоговые обязательства на основе своей интерпретации налогового законодательства, описанные выше факты могут привести к налоговому риску для Общества.

Руководство продолжает отслеживать изменения, относящиеся к этим рискам, и регулярно производит оценку рисков и соответствующих обязательств, резервов и раскрываемой информации.

С целью исключения нарушений налогового законодательства в Обществе осуществляется регулярный мониторинг изменений в налоговом законодательстве, анализ судебной практики в области налогообложения, анализ заключаемых договоров на предмет исключения положений, учет которых может привести к ошибкам и неточностям при налогообложении соответствующих операций, регулярная независимая проверка используемого порядка налогообложения при проведении ежегодного аудита.

4.23. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год получено разрешение на ввод объекта «Многофункциональный жилой комплекс с многоквартирными жилыми домами, встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, многоуровневыми паркингами стр. 2 и зоной благоустройства по адресу: г. Москва, ЮВАО, район Печатники, ул. Шоссейная, вл. 90. Корпус К1 и Корпус К3» в эксплуатацию.

Дата выдачи разрешения – 23.01.2026г. № 77-04-013021-2026; 29.01.2026г. № 77-04-013027-2026.

Во 2 квартале 2026 года Обществом будет выведен финансовый результат по построенному объекту «Многофункциональный жилой комплекс с многоквартирными жилыми домами, встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, многоуровневыми паркингами и зоной благоустройства по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, вл. 90 Корпус К2», так как все жилые и нежилые помещения планируется передать дольщикам.

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

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий) нет.

В 2025 году резерв под условные обязательства хозяйственной деятельности не создавался.

По состоянию на 31.12.2025г. судебные разбирательства, оказывающие существенное влияние на деятельность Общества, отсутствуют.

Генеральный директор _____
(подпись)

Тоноян А. С. _____
(расшифровка подписи)

«16» марта 2026 г.

Приложение № 1 Связанные стороны
к разделу 4.18 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

тыс. руб.

№	Связанная сторона (Наименование /Ф.И.О., ИНН)	Основание определения как связанной стороны	Данные за отчетный год					Данные за предшествующий отчетному год				
			Вид операции	Объем операции	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форма расчетов	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2025г.	Сальдо расчетов на 31 декабря (Кредитовое/ Дебетовое)	Вид операции	Объем операции	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форма расчетов	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2024г.	Сальдо расчетов на 31 декабря (Кредитовое/ Дебетовое)
Основного хозяйственное общество (товарищество);												
1	ООО "САМО ЛЕТ ДВЕ СТОЛИЦЫ" 7813256481	акционер, доля владения 51,0002%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2	ПАО «ГК «САМО ЛЕТ»	Основная материнская компания через цепочку владения по группе	Услуги поручительства	(964 384)	Оплата денежными средствами, по окончании оказанных услуг в течение 90 дней	-	(1 479 619)	Услуги поручительства	-501 063	Оплата денежным и средствами, по окончании оказанных услуг в течение 90 дней	-	(515 236)
	9731004688		Привлечение финансирования, включая займы полученные	(913 400)	Срок предоставления займа до 31.12.2029г., оплата денежными средствами	-	(419 972)	Привлечение финансирования, включая займы полученные	(92 028)	Срок предоставления займа до 31.12.2029г., оплата денежным и средствами	-	(92 028)
			Проценты по привлеченным финансированием, включая займы полученные	(89 990)	Срок предоставления займа до 31.12.2029г., оплата денежными средствами	-	-	Проценты по привлеченным финансированием, включая займы полученные	(92 028)	Срок предоставления займа до 31.12.2029г., оплата денежным и средствами	-	(92 028)

Дочернее хозяйственное общество												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Преобладающие (участвующие) хозяйственные общества												
3	ООО "Новое Поле"	акционер, доля владения 45,7766%	Предоставленные финансовые вложения, включая займы выданные	-	Срок предоставления займа до 20.02.2028г., оплата денежными средствами	-	2 129 406	Предоставленные финансовые вложения, включая займы выданные	-	Срок предоставления займа до 20.02.2028г., оплата денежными средствами	-	2 129 406
	7734673563		Проценты по предоставленным финансовым вложениям, включая займы выданные	386 945	Срок предоставления займа до 20.02.2028г., оплата денежными средствами		976 161	Проценты по предоставленным финансовым вложениям, включая займы выданные	399 756	Срок предоставления займа до 20.02.2028г., оплата денежными средствами		589 216
Зависимые хозяйственные общества												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Участники совместной деятельности												

-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие связанные стороны. Принадлежат к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество.												
4		Предоставленные финансовые вложения, включая займы выданные	-	155 556	Оплата денежными средствами и, по окончании оказанных услуг, долгосрочные.	-	3 017 040	Предоставленные финансовые вложения, включая займы выданные	26 309	Оплата денежным и средствами, по окончании оказанных услуг, долгосрочные.	-	3 172 275
5		Проценты по предоставленным финансовым вложениям, включая займы выданные	-	548 241	Оплата денежными средствами и, по окончании оказанных услуг, долгосрочные.	-	1 460 478	Проценты по предоставленным финансовым вложениям, включая займы выданные	596 804	Оплата денежным и средствами, по окончании оказанных услуг, долгосрочные.	-	912 372

6		Предоставленные финансовые вложения, включая займы выданные	-	-	Оплата денежными средствами и, по окончании оказанных услуг, краткосрочные	-	300	-	-	-	-	-
7		Проценты по предоставленным финансовым вложениям, включая займы выданные	-	-	Оплата денежными средствами и, по окончании оказанных услуг, краткосрочные	-	143	-	-	-	-	-
8		Предоставление в аренду офиса	-	1 224	Оплата денежными средствами и, по окончании оказанных услуг в течение 90 дней,	-	6 094	Предоставление в аренду офиса	1 040	Оплата денежными средствами и, по окончании оказанных услуг в течение 90 дней, долгосрочные	-	7 068

					долгосрочные							
9		Получение в аренду имущества (офиса, земельного участка)	-	(1 132)	Оплата денежными средствами, по окончании оказанных услуг в течение 90 дней, долгосрочные	-	(2 458)	Получение в аренду имущества (офиса, земельного участка)	(753)	Оплата денежным и средствами, по окончании оказанных услуг в течение 90 дней, долгосрочные	-	(1 392)
10		Привлечение финансирования, включая займы полученные	-	0	Оплата денежными средствами, по окончании оказанных услуг, долгосрочные.	-	(480 139)	Привлечение финансирования, включая займы полученные	(31 408)	Оплата денежным и средствами, по окончании оказанных услуг, долгосрочные.	-	(809 177)

11		Проценты по привлеченным финансированием, включая займы полученные	-	(610 067)	Оплата денежными средствами, по окончании оказанных услуг, долгосрочные.	-	(247 928)	Проценты по привлеченным финансированием, включая займы полученные	(130 231)	Оплата денежным и средствами, по окончании оказанных услуг, долгосрочные.	-	(294 308)
12		Привлечение финансирования, включая займы полученные	-	(22 068)	Оплата денежными средствами, по окончании оказанных услуг, краткосрочные	-	-	Привлечение финансирования, включая займы полученные	-	Оплата денежным и средствами, по окончании оказанных услуг, краткосрочные	-	(22 068)
13		Проценты по привлеченным финансированием, включая займы полученные	-	(7 423)	Оплата денежными средствами, по окончании оказанных услуг, краткосрочные	-	-	Проценты по привлеченным финансированием, включая займы	-	Оплата денежным и средствами, по окончании оказанных услуг, краткосрочные	-	(7 423)

								полученные				
14		Покупка земельного участка	-	(39 538)	Оплата денежными средствами и, по окончании оказанных услуг в течение 90 дней	-	-	Покупка земельного участка	(39 538)	Оплата денежными средствами и, по окончании оказанных услуг в течение 90 дней	-	(39 538)
15		Переуступка	-	(1 906)	Оплата денежными средствами и, по окончании оказанных услуг, долгосрочные	-	(98 789)	Переуступка	0	Оплата денежными средствами и, по окончании оказанных услуг, долгосрочные	-	(102 000) /1 906

16		Получение прочих услуг	-	(3 894 961)	Оплата денежными средствами и, по окончании выполнения работ/оказанных услуг в течение 90 дней, долгосрочные	-	(193 884) / 698 186	Получение прочих услуг	(1 295 320)	Оплата денежным и средствами, по окончании выполненных работ/оказанных услуг в течение 90 дней, долгосрочные	-	(71 860) / 4 484 633
----	--	------------------------	---	-------------	--	---	---------------------	------------------------	-------------	--	---	----------------------

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период						На конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы - всего	3а 2025 г.	30 669	(356)	183 008	(18 504)	-	(2 073)	-	-	-	-	195 173	(2 429)	
	3а 2024 г.	-	-	34 772	(4 103)	-	(356)	-	-	-	-	30 669	(356)	
в том числе: Базы данных	3а 2025 г.	4 104	(356)	-	-	-	(2 073)	-	-	-	-	4 104	(2 429)	
	3а 2024 г.	-	-	4 104	-	-	(356)	-	-	-	-	4 104	(356)	
из них исключительные права	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Приобретение нематериальных активов	3а 2025 г.	26 565	-	183 008	(18 504)	-	-	-	-	-	-	191 069	-	
	3а 2024 г.	-	-	30 668	(4 104)	-	-	-	-	-	-	26 564	-	
из них исключительные права	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

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

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	1 675	3 748	-
в том числе: Базы данных	1 675	3 748	-
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
в том числе: Базы данных	-	-	-
из них созданные организацией	-	-	-

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

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

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	26 565	-	183 008	-	(18 503)	-	191 069	-
	3а 2024 г.	-	-	30 668	-	(4 104)	-	26 565	-
в том числе: База данных_Разработка проектной документации_3 к. (Дог. ЗР-КНВ-86-24)	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	1 418	-	(1 418)	-	-	-
База данных_Разработка проектной документации_ОО(925 мест) (Дог. ЗР-КНВ-39-23)	3а 2025 г.	653	-	17 850	-	(18 503)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	653	-	-	-	653	-
База данных_Разработка проектной документации_5 к.(Дог. № ЗР-КНВ-43-24)	3а 2025 г.	25 912	-	102 913	-	-	-	128 825	-
	3а 2024 г.	-	-	25 912	-	-	-	25 912	-

База данных_Разработка проектной документации_6 к.(Дог. № ЗР-КНВ-134-24)	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	1 272	-	-	(1 272)	-	-
База данных_Разработка проектной документации_1 к. (Дог. ЗР-КНВ-85-24)	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	1 413	-	-	(1 413)	-	-
База данных_Разработка проектной документации_1 к. (Дог. ЗР-КНВ-201-24 от 02.09.2024)	3а 2025 г.	-	-	1 310	-	-	-	1 310	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
База данных_Разработка проектной документации_6 к.(Дог. № ЗР-КНВ-88-24)	3а 2025 г.	-	-	60 934	-	-	-	60 934	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	25 926	(9 408)	3 360	(942)	-	(1 035)	-	-	-	-	-	28 343	(10 441)
	3а 2024 г.	80 809	(34 528)	3 686	(58 569)	(28 640)	(3 519)	-	-	-	-	-	25 926	(9 408)
в том числе:														
Здания	3а 2025 г.	14 438	(2 944)	-	-	-	(173)	-	-	-	-	-	14 438	(3 117)
	3а 2024 г.	17 898	(5 199)	-	(3 460)	(2 534)	(279)	-	-	-	-	-	14 438	(2 944)
Сооружения	3а 2025 г.	6 831	(4 860)	-	-	-	(112)	-	-	-	-	-	6 831	(4 918)
	3а 2024 г.	7 428	(5 291)	-	(597)	(597)	(112)	-	-	-	-	-	6 831	(4 806)
Машины и оборудование (кроме офисного)	3а 2025 г.	4 241	(1 482)	-	(942)	-	(482)	-	-	-	-	-	3 299	(1 964)
	3а 2024 г.	2 955	(2 955)	3 390	(2 104)	(1 926)	(453)	-	-	-	-	-	4 241	(1 482)
Офисное оборудование	3а 2025 г.	296	(55)	-	-	-	(97)	-	-	-	-	-	296	(152)
	3а 2024 г.	-	-	296	-	-	(55)	-	-	-	-	-	296	(55)
Транспортные средства	3а 2025 г.	120	(120)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120	(120)
	3а 2024 г.	120	(120)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120	(120)
Другие виды основных средств	3а 2025 г.	-	-	3 360	-	-	(171)	-	-	-	-	-	3 360	(171)
	3а 2024 г.	52 408	(20 963)	-	(52 408)	(23 583)	(2 620)	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	31 445	-	6 251	(37 696)	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Аренда помещения "Москва - Красные Холмы" договор от 17.04.2023г.(общая пл.314,5 кв.м.) (АРЕНДА)	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	31 445	-	6 251	(37 696)	-	-	-	-	-	-	-

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	17 902	16 518	14 836
в том числе:			
Здания	11 321	11 494	12 699
Сооружения	1 912	2 024	2 136
Машины и оборудование (кроме офисного)	1 592	2 074	-
Офисное оборудование	144	242	-
Транспортные средства	-	-	-
Другие виды основных средств	2 933	685	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

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

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.	5 301 682	-	320	(155 256)	-	-	-	(300)	5 146 446	-
	За 2024 г.	5 259 791	-	68 200	(26 309)	-	-	-	-	5 301 682	-
в том числе: Предоставленные займы	За 2025 г.	5 301 682	-	320	(155 256)	-	-	-	(300)	5 146 446	-
	За 2024 г.	5 259 791	-	68 200	(26 309)	-	-	-	-	5 301 682	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	300	300	-
	За 2024 г.	68 200	-	-	(68 200)	-	-	-	-	-	-
в том числе: Предоставленные займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	300	300	-
	За 2024 г.	68 200	-	-	(68 200)	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	5 301 682	-	320	(155 256)	-	-	-	-	5 146 746	-
	За 2024 г.	5 327 991	-	68 200	(94 509)	-	-	-	-	5 301 682	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

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

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	13 033 928	-	15 674 761	(9 188 288)	-	-	X	X	19 520 401	-
	За 2024 г.	3 204 706	-	11 622 442	(1 793 220)	-	-	X	X	13 033 928	-
в том числе: Готовая продукция	За 2025 г.	-	-	140 710	(80 487)	-	-	-	-	60 223	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты заказчика-застройщика	За 2025 г.	1 596 114	-	5 655 399	(3 226 306)	-	-	-	-	4 025 207	-
	За 2024 г.	951 784	-	2 084 657	(1 440 327)	-	-	-	-	1 596 114	-
Незавершенное строительство	За 2025 г.	11 078 940	-	8 422 952	(4 611 738)	-	-	-	-	14 890 154	-
	За 2024 г.	2 090 955	-	9 340 649	(352 664)	-	-	-	-	11 078 940	-
НДС по незавершенному строительству	За 2025 г.	358 874	-	438 847	(261 945)	-	-	-	-	535 777	-
	За 2024 г.	161 967	-	197 136	(229)	-	-	-	-	358 874	-
НДС по завершенным строительством инвестиционным объектам	За 2025 г.	-	-	74 111	(73 806)	-	-	-	-	304	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Завершенные строительством инвестиционные объекты	За 2025 г.	-	-	942 742	(934 006)	-	-	-	-	8 736	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

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

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)					На конец периода		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	1 501 588	-	1 117 843	-	(136)	-	-	-	2 619 296	-
	3а 2024 г.	489 586	-	1 018 822	-	(6 820)	-	-	-	1 501 588	-
в том числе:											
Проценты по займам выданным со сроком погашения более 12 месяцев	3а 2025 г.	1 501 588	-	935 187	-	(136)	-	-	-	2 436 639	-
	3а 2024 г.	489 586	-	1 018 822	-	(6 820)	-	-	-	1 501 588	-
Инвестиционный проект	3а 2025 г.	-	-	182 657	-	-	-	-	-	182 657	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	1 021 637	-	3 928 533	-	(3 694 123)	-	-	-	1 256 048	-
	3а 2024 г.	622 317	(6 011)	12 501 487	-	(12 096 156)	(6 011)	-	-	1 021 637	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	868 430	-	242 581	-	(419 091)	-	-	-	691 920	-
	3а 2024 г.	536 716	-	10 961 578	-	(10 629 864)	-	-	-	868 430	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	7 561	-	178 645	-	(180 112)	-	-	-	6 094	-
	3а 2024 г.	12 893	(6 011)	1 783	-	(1 104)	(6 011)	-	-	7 561	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	139 142	-	2 237 383	-	(1 820 244)	-	-	-	556 282	-
	3а 2024 г.	71 196	-	1 120 706	-	(1 052 760)	-	-	-	139 142	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	6 477	-	710 244	-	(715 506)	-	-	-	1 215	-
	3а 2024 г.	1 512	-	417 381	-	(412 416)	-	-	-	6 477	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	-	-	163	-	-	-	-	-	163	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г.	-	-	557 347	-	(557 161)	-	-	-	186	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	-	-	892	-	(889)	-	-	-	3	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	3а 2025 г.	27	-	1 278	-	(1 120)	-	-	-	185	-
	3а 2024 г.	-	-	39	-	(12)	-	-	-	27	-
Итого	3а 2025 г.	2 523 225	-	5 046 376	-	(3 694 259)	-	-	X	3 875 344	-
	3а 2024 г.	1 111 903	(6 011)	13 520 309	-	(12 102 976)	(6 011)	-	X	2 523 225	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	14 344 445	5 285 526	2 422 465	(2 631 690)	-	-	19 420 745
	За 2024 г.	8 903 875	3 536 534	1 998 527	(94 491)	-	-	14 344 445
в том числе: Долгосрочные обязательства по аренде	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	31 353	-	-	(31 353)	-	-	-
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	13 141 810	4 372 126	2 271 617	(1 512 846)	-	-	18 272 707
	За 2024 г.	7 838 049	3 435 706	1 868 056	-	-	-	13 141 811
Долгосрочные займы	За 2025 г.	1 202 634	913 400	150 849	(1 118 845)	-	-	1 148 038
	За 2024 г.	1 034 473	100 828	130 471	(63 138)	-	-	1 202 634
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	6 407 277	8 558 996	-	(6 212 453)	-	-	8 753 820
	За 2024 г.	529 244	15 233 026	7 423	(9 362 329)	(86)	-	6 407 278
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	265 940	2 822 601	-	(2 944 848)	-	-	143 693
	За 2024 г.	372 298	2 886 890	-	(2 993 248)	-	-	265 940
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	186 042	-	(179 530)	-	-	6 512
	За 2024 г.	762	-	-	(762)	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	6 107 793	3 829 474	-	(1 356 308)	-	-	8 580 960
	За 2024 г.	152 607	8 303 528	-	(2 348 342)	-	-	6 107 793
Краткосрочные займы	За 2025 г.	30 031	-	-	(30 031)	-	-	-
	За 2024 г.	-	22 608	7 423	-	-	-	30 031
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	419	-	-	(214)	-	-	205
	За 2024 г.	3 250	4 010 423	-	(4 013 254)	-	-	419
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	2 917	123 152	-	(105 648)	-	-	20 421
	За 2024 г.	63	9 577	-	(6 723)	-	-	2 917
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 2025 г.	177	-	-	-	-	-	177
	За 2024 г.	263	-	-	-	(86)	-	177
Расчеты с участниками долевого строительства по целевому финансированию	За 2025 г.	-	1 597 726	-	(1 595 874)	-	-	1 852
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

Итого	За 2025 г.	20 751 722	13 844 522	2 422 465	(8 844 143)	-	X	28 174 565
	За 2024 г.	9 433 119	18 769 560	2 005 950	(9 456 820)	(86)	X	20 751 723

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	2 985	41 302	(30 380)	-	13 907
	За 2024 г.	118	4 414	(1 547)	-	2 985
в том числе: Оценочные обязательства по вознаграждениям	За 2025 г.	2 555	34 092	(25 310)	-	11 338
	За 2024 г.	93	3 785	(1 323)	-	2 555
Оценочные обязательства по страховым взносам	За 2025 г.	430	7 210	(5 070)	-	2 569
	За 2024 г.	24	629	(224)	-	430

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	3 468 866	2 840 505	1 001 807
в том числе: Средства дольщиков на счетах эскроу (обязательства выданные)	3 468 866	2 840 505	1 001 807
Выданные - всего	68 174 664	23 227 812	13 066 362
в том числе: Залоги	28 357 608	4 984 626	2 652 111
Поручительства	31 636 026	9 636 026	-
Обеспечения	8 181 029	8 607 160	10 414 251

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	1 461	1 775
Затраты на оплату труда	-	5 245
Отчисления на социальные нужды	-	863
Амортизация	-	2 766
Прочие затраты	193 888	7 316
Итого по элементам	195 349	17 965
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	80 487	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	275 836	17 965

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-