

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ**  
**РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**ООО «Специализированный застройщик «ГРАНДСТРОЙ -ИРКУТСК»**  
**за 2025 год**

Данные пояснения являются  
частью бухгалтерской (финансовой) отчетности  
ООО «СЗ «ГРАНДСТРОЙ-ИРКУТСК»  
за 2025 год,  
составленной в соответствии с федеральными стандартами  
бухгалтерского учета, принятыми в Российской Федерации

*Числовые показатели отчетности  
представлены в тыс. руб., если не указано  
иное*

## Содержание

1. Общие сведения.....	3
2. Учетная политика.....	4
2.1. Общие положения.....	4
2.2. Нематериальные активы.....	4
2.3. Основные средства .....	6
2.4. Капитальные вложения .....	7
2.5. Аренда.....	8
2.6. Финансовые вложения .....	8
2.7. Запасы .....	9
2.8. Долгосрочные активы к продаже .....	10
2.9. Денежные средства.....	11
2.10. Дебиторская и кредиторская задолженность .....	11
2.11. Собственный капитал .....	12
2.12. Кредиты и займы полученные .....	12
2.13. Отложенные налоги.....	12
2.14. Доходы.....	12
2.15. Расходы.....	14
2.16. Финансовый результат от выполнения функций застройщика .....	14
2.17. Оценочные обязательства .....	16
2.18. Иные активы и обязательства .....	17
2.19. Активы и обязательства в иностранных валютах .....	17
2.20. Инвентаризация имущества и обязательств .....	17
2.21. События после отчетной даты .....	17
3. Информация для обеспечения сопоставимости данных.....	18
3.1. Изменения учетной политики.....	18
3.2. Исправление существенных ошибок предшествующих лет, выявленных в отчетном периоде .....	18
4. Пояснения к существенным показателям Бухгалтерского баланса .....	19
4.1. Основные средства .....	19
4.2. Запасы .....	21
4.3. Дебиторская задолженность .....	23
4.4. Обязательства.....	25
4.5. Обеспечение обязательств .....	28
4.6. Расходы по обычным видам деятельности.....	29
4.7. Государственная помощь .....	29
5. Иная информация.....	29
5.1. Состояние чистых активов.....	29
5.2. Информация о связанных сторонах .....	29
5.3. Налог на прибыль .....	31
5.4. События после отчетной даты .....	32
5.5. Непрерывность деятельности .....	33
5.6. Информация по сегментам.....	33
5.7. Прекращаемая деятельность .....	33
5.8. Управление рисками.....	33

## 1. Общие сведения.

### 1.1. Название и реквизиты Общества

Полное название:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГРАНДСТРОЙ- ИРКУТСК»
Сокращенное название:	ООО «СЗ «ГРАНДСТРОЙ- ИРКУТСК»
ИНН:	3808285592
ОГРН:	1233800025249
Государственная регистрация:	зарегистрировано МИФНС № 17 по Иркутской области 18.12.2023
Юридический адрес:	664003, Иркутская обл, Иркутск г, Литвинова ул, дом № 3
Почтовый адрес:	664003, Иркутская обл, Иркутск г, Литвинова ул, дом № 3
Телефон / факс:	(3952) 258-708
Адрес в сети Интернет:	grast38@mail.ru

### 1.2. Численность персонала Общества

По состоянию на 31 декабря 2025 года 31 человек  
По состоянию на 31 декабря 2024 года 23 человека

### 1.3. Основные виды деятельности Общества

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Фактически в 2025 году общество осуществляло финансово-хозяйственную деятельность, связанную со строительством МКД, в качестве заказчика – застройщика.

### 1.4. Уставный капитал

Уставный капитал ООО «СЗ «ГРАНДСТРОЙ- ИРКУТСК» (далее - Общество) составляет 1 000 000,00 (Один миллион рублей), собственные средства, оплачен полностью. Единственным участником ООО «СЗ «ГРАНДСТРОЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ» является ООО «ГрандСтройДевелопмент» и владеет 100% доли в уставном капитале ООО «СЗ «ГРАНДСТРОЙ- ИРКУТСК». Уставный капитал в 2025 году не менялся.

### 1.5. Сведения об аудиторе

Наименование:	ООО Аудиторская компания «Аудит-Информ»
Юридический адрес:	664081 г. Иркутск, ул. Партизанская, 149 –6
Телефон / факс:	+7(9148) 95-71-74
Членство в СРО аудиторов:	№ 8527 от 29 ноября 2016 года
Регистрационный номер в СРО:	11606064142

### 1.6. Исполнительные и контрольные органы Общества

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание участников;
- Генеральный директор

Единым исполнительным органом Общества является Генеральный директор.

Бенефициарными владельцами является: Чеботарев Владимир Павлович ИНН 381254931935.

В течение 2025 года Организацию возглавлял генеральный директор Прядко Екатерина Григорьевна, назначенный на должность Приказом № 1 от 18 декабря 2023 г.

Общество не планирует ликвидацию в течение 12 месяцев после отчетной даты.

### **1.7. Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства**

Общество не имеет обособленных подразделений и не владеет долями в дочерних предприятиях.

## **2 . Учетная политика.**

### **2.1 Общие положения.**

2.1.1 Учетная политика для целей бухгалтерского учета утверждена приказом № 1 от 26.12. 2024 года, в соответствии с Законом РФ от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

2.1.2 Организация ведет бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций (фактов хозяйственной жизни) и осуществляет формирование бухгалтерской отчетности с использованием компьютерной техники и программы 1С: Бухгалтерия 8, ред.3.0. БИТ.Строительство. При отсутствии какого-либо показателя из перечисленных в статьях 9, 26, 34, 38 ФСБУ 4/2023, а также в табличной части пояснений, в случае технической невозможности исключения строк с отсутствующей информацией из форм бухгалтерской отчетности, в соответствующих строках проставляется прочерк.

2.1.3 Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера.

2.1.4 Учетная политика сформирована, исходя из допущений:

- имущественной обособленности;
- непрерывности деятельности;
- последовательности применения учетной политики;
- временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

2.1.5 При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующей строки бухгалтерского баланса и (или) отчета о финансовых результатах за отчетный период составляет *10 и более процентов*.

2.1.6 Организация раскрывает в пояснениях показатели баланса, имеющие существенный характер в структуре баланса (составляющие 10 и более % к валюте баланса).

2.1.7 Вступление в действие в 2025 году ФСБУ 4/2023 изменило структуру раскрытия отдельных показателей прошлых периодов, однако не привело к изменению оценки статей баланса и отчета о финансовых результатах.

2.1.8 Организация, не являясь эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, не применяет ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам/

2.1.9 Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

### **2.2 Нематериальные активы.**

2.2. 1 При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве нематериальных активов организация руководствуется ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», приказ Минфина России от 30.02.2022 г. № 86н.

2.2.2 Организация не применяет ФСБУ 14/2022 к активам с признаками НМА стоимостью менее 100 тыс. рублей, если такие активы в совокупности не носят существенного характера (составляют менее 10 % активов баланса). Затраты на приобретение указанных активов являются расходами периода после завершения капитальных вложений в них.

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

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

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

2.2.6 Для целей бухгалтерского учета Организация выделяет следующие виды нематериальных активов:

- 1) программы для электронных вычислительных машин (программы ЭВМ);
- 2) базы данных;
- 3) лицензии и разрешения;

Классификация по группам не применяется в связи с однородностью объектов каждого вида НМА.

2.2.7 При признании объекта нематериальных активов (НМА) материальный носитель не учитывается отдельно, его стоимость включается в первоначальную стоимость НМА.

2.2.8 Все виды и группы НМА в организации учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не проводится.

2.2.9 Срок полезного использования НМА определяется как период, в течение которого объект НМА будет приносить экономические выгоды:

- для специальных разрешений (лицензий) – срок действия разрешений;
- для исключительных прав – срок действия прав (патента);
- для неисключительных прав – срок действия, установленный договором или не более 5 лет, если срок договором не установлен;
- для результатов НИОКР – ожидаемый период использования, установленный комиссией при признании объектов в качестве НМА.

2.2.10 Амортизация НМА начисляется линейным способом с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта НМА в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объектов.

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

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

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

2.2.14 Проверка НМА на обесценение производится на конец каждого отчетного года при проведении инвентаризации.

## **2.3 Основные средства.**

2.3.1 Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденный Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н. Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении отдельных объектов основных средств, характеризующихся одновременно признаками, установленными пунктом 4 Стандарта, но имеющих стоимость ниже 100 тыс. рублей.

Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

2.3.2 Основные средства Организация классифицирует по видам и группам:

- земельные участки;
- здания, строения, помещения;
- производственное оборудование;
- транспортные средства;
- компьютерная и прочая офисная техника;
- производственный и хозяйственный инвентарь.

2.3.3 Все объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости, последующая переоценка не производится.

2.3.4 Единицей учета основных средств является инвентарный объект. В качестве самостоятельных инвентарных объектов признаются части основного средства, если одновременно выполняются условия:

- в технических документах предусмотрено, что некоторые части объекта подлежат регулярной замене;
- стоимость части объекта существенна по отношению к стоимости объекта в целом;
- срок использования части объекта существенно ниже срока полезного использования объекта в целом.

Существенными затратами на ремонт, технический осмотр, техническое обслуживание основных средств, которые учитываются в качестве самостоятельного инвентарного объекта признаются затраты в сумме, если они превышают 20 процентов % первоначальной оценки объекта.

2.3.5 Амортизация по всем группам основных средств начисляется ежемесячно линейным способом с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта в учете. Начисление амортизации прекращается первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта с бухгалтерского учета.

2.3.6 Срок полезного использования (СПИ) определяется при принятии объекта к учету в зависимости от вида и группы основного средства исходя из критериев, установленных п. 9 ФСБУ 6/2020. СПИ определяется как период, в течение которого объект способен приносить экономические выгоды

2.3.7 Элементы амортизации устанавливаются комиссионно при принятии объектов к учету и пересматриваются на конец отчетного периода, а также по мере необходимости.

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

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

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

2.3.11 Организация проводит проверку основных средств на обесценение на 31 декабря отчетного года, либо при наступлении события, в результате которого балансовая стоимость становится выше справедливой стоимости.

## **2.4 Капитальные вложения.**

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

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

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

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

2.4.4 В бухгалтерской (финансовой) отчетности капитальные вложения отражаются в качестве обособленного показателя в составе тех активов (основные средства, инвестиционная недвижимость, нематериальные активы), в число которых они войдут по их завершению. Аналогично учитываются суммы выданных авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченные в связи с осуществлением таких капитальных вложений.

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

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

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

## **2.5 Учет арендных отношений.**

2.5.1 Учет объектов аренды осуществляется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», приказ МФ РФ от 16.10.2018 № 208н. Право пользования активом признается по фактической стоимости, обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной будущей стоимости арендных платежей, исходя из срока аренды, номинальной стоимости арендных платежей, ставки дисконтирования, рассчитанной на основе ставки привлечения заемных средств на сопоставимых условиях. Если договор аренды заключен на 11 месяцев с условием пролонгации на неопределенный срок, то при определении срока аренды учитываются намерения и возможности сторон продолжать отношения.

2.5.2 Не признается право пользования активом и обязательство по аренде при заключении краткосрочных договоров аренды (на срок менее 12 месяцев), договоров аренды на предметы, рыночная стоимость которых не превышает 300 тыс. рублей. Арендные платежи по таким договорам признаются равномерно в течение срока аренды, а предметы аренды учитываются за балансом.

2.5.3 При дисконтировании будущих арендных платежей по договорам аренды используется ставка, по которой Общество привлекает или может привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды. При этом применяется средневзвешенная процентная ставка, опубликованная в Статистическом бюллетене Банка России.

2.5.4 Арендные земельные участки под строительство МКД отражаются застройщиком на забалансовом счете 001 по кадастровой стоимости, так как условие приведенное в п.п.4 п. 5 ФСБУ 25/2018 классификации арендованных земельных участков, как объекта учета аренды не выполняется.

2.5.5 Неотделимые улучшения в объекты аренды, отвечающие признакам, установленным ФСБУ 26/2020, признаются отдельными объектами основных средств.

2.5.6 В бухгалтерском балансе активы в форме права пользования включаются в ту же статью, по которой отражались бы соответствующие базовые активы, если бы они находились в собственности. Обязательства по аренде отражаются отдельно от прочих обязательств.

## **2.6 Финансовые вложения.**

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

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

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

2.6.4 Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

2.6.5 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.

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

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

2.6.8 Информация, предусмотренная п. 42 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» в настоящих пояснениях не раскрывается в связи с незначительностью актива в структуре баланса (менее 10 %).

## **2.7 Запасы.**

2.7.1 Бухгалтерский учет запасов осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденном Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 г. №180н.

Запасами для целей бухгалтерского учета считаются активы, потребляемые или продаваемые в течение периода 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

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

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

2.7.3 Единицей учета запасов Организация устанавливает номенклатурный номер.

2.7.4 При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается способом по себестоимости каждой единицы.

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

2.7.7 Незавершенное производство (НЗП) включает продукцию, не прошедшую всех стадий технологического процесса. Остатки НЗП оцениваются исходя из фактически понесенных расходов. Затраты на строительство объектов с долевым участием учитываются застройщиком на счете 08.33 «Строительство инвестиционных проектов» по объектам строительства и статьям расходов до момента передачи объектов недвижимости участникам долевого строительства

2.7.8 Организация формирует резерв под обесценение запасов с периодичностью один раз в год, на дату окончания года при наличии превышения фактической себестоимости запасов над чистой стоимостью продаж.

На отчетную дату запасы оцениваются по наименьшей из следующих величин:

- фактическая себестоимость запасов;
- чистая стоимость продажи запасов.

Чистой стоимостью продажи запасов признается предполагаемая цена их продажи за вычетом предполагаемых затрат на производство, подготовку к продаже и продажу запасов. Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. Запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, или текущая рыночная стоимость которых снизилась, сузились рынки сбыта и т.п. проверяются Обществом на предмет обесценения. В случае обесценения запасов

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

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

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

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

## **2.8 Долгосрочные активы к продаже.**

2.8.1 Под долгосрочным активом к продаже понимается объект основных средств или других внеоборотных активов (за исключением финансовых вложений), использование которого прекращено в связи с принятием решения о его продаже и имеется подтверждение того, что возобновление использования этого объекта не предполагается. Долгосрочными активами к продаже считаются также предназначенные для продажи материальные ценности, остающиеся от выбытия, в том числе частичного, внеоборотных активов или извлекаемые в процессе их текущего содержания, ремонта, модернизации, реконструкции, за исключением случая, когда такие ценности классифицируются в качестве запасов.

2.8.2 Долгосрочный актив к продаже оценивается по балансовой стоимости соответствующего объекта основных средств или другого внеоборотного актива, использование которого прекращено в связи с принятием решения о его продаже, на дату его переклассификации в долгосрочный актив к продаже. Под балансовой стоимостью подлежащего переклассификации актива понимается его нетто-оценка – стоимость, по которой он отражен в бухгалтерском учете за вычетом регулирующих величин (амортизации, обесценения).

Последующая оценка долгосрочного актива к продаже осуществляется в порядке, предусмотренном для оценки запасов.

2.8.3 В случае снижения чистой стоимости продажи долгосрочного актива к продаже на конец отчетного периода в бухгалтерском учете создается резерв под обесценение этого актива в порядке, установленном для

обесценения запасов. Долгосрочные активы к продаже отражаются в Бухгалтерском балансе за вычетом резерва под их обесценение.

2.8.4 Прибыль (убыток), связанная с долгосрочными активами к продаже (в том числе создание и изменение величины резерва под снижение стоимости, результат продажи), отражается в отчете о финансовых результатах в статье «Прочие расходы», «Прочие доходы».

## **2.9 Денежные средства**

2.9.1 К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В составе денежных эквивалентов Общество отражает краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (не более чем на 91 день).

## **2.10 Дебиторская и кредиторская задолженность**

2.10.1 Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами. В состав дебиторской задолженности входят в том числе беспроцентные векселя полученные (за исключением векселей, приобретенных с дисконтом) и беспроцентные займы, предоставленные другим организациям.

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

2.10.3 Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Полученные и выданные авансы отражаются в Бухгалтерском балансе без учета НДС, подлежащего вычету (уплате) в соответствии с налоговым законодательством.

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

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

2.10.6 Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам.

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

2.10.7 Общество производит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договором, не обеспеченная гарантиями и не погашенная на момент составления отчетности, является сомнительной к получению. Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется

отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично).

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

## **2.11 Собственный капитал**

2.11.1 Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов и отражается в сумме номинальной стоимости долей.

Добавочный и резервный капитал Обществом не создаются.

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

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

Выпуск, продажа и покупка собственных акций не проводилась. Дивиденды в 2025 году не начислялись и не выплачивались.

## **2.12 Кредиты и займы полученные.**

2.12.1 Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

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

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

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

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

2.12.5 Проценты за пользование кредитными средствами, которые будут удержаны Банком после раскрытие счетов эскроу, ежемесячно начисляются и отражаются только в бухгалтерском учете, отсюда возникают вычитаемые временные разницы.

## **2.13 Отложенные налоги**

2.13.1 В бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные и постоянные разницы приводят к образованию постоянных налоговых доходов и расходов и отложенных налоговых обязательств и активов.

2.13.2 Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

2.13.3 Для целей раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств признаются суммы, способные уменьшить (увеличить) сумму налога на прибыль в последующих отчетных периодах. Признание отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств осуществляется в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые (налогооблагаемые) временные разницы.

2.13.4 Отложенные налоговые активы признаются в отношении перенесенных на будущие периоды неиспользованных налоговых убытков в той мере, в которой существует вероятность получения будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой можно реализовать неиспользованные налоговые убытки.

2.13.5 В Бухгалтерском балансе Общества отражаются сальдированная (свернутая) сумма отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств по налогу на прибыль, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

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

2.13.7 Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) отчетного периода на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством РФ по налогам и сборам и действующую на отчетную дату.

2.13.8 Налоговый эффект от временных разниц отражается с использованием ставки налога на прибыль, действующей в отчетном периоде, – 25 %.

2.13.9 В связи с увеличением с 1 января 2025 года базовой ставки налога на прибыль организаций с 20% до 25% налоговый эффект от временных разниц был отражен по состоянию на 31.12.2024 с использованием ставки налога на прибыль – 25 %.

## **2.14 Доходы.**

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

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- реализации готовой продукции, учитываемым на счете 43 и отражаются на счете 90.01 по объектам недвижимости;
- от выполнения функций заказчика-застройщика долевого строительства.

2.14.2 В составе готовой продукции в Организации учитываются объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места, кладовые, места хранения), построенные Организацией за счет привлеченных и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи.

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

2.14.3 Доходом от обычных видов деятельности признается финансовый результат от выполнения функций застройщика, который определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству

объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства. Экономия определяется на момент подписания 50 процентов передаточных актов с участником долевого строительства.

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

## **2.15 Расходы.**

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

2.15.2 Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

Прямые затраты по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика ведется на счетах учета затрат 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» и подлежат включению в себестоимость этих объектов. К прямым расходам относятся все расходы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов.

Все иные расходы Общества, связанные с оказанием услуг и содержанием аппарата заказчика-застройщика (в т.ч. заработная плата, амортизация, арендная плата, реклама и т.п.) осуществленные в течение отчетного (налогового) периода, за исключением внереализационных расходов признаются косвенными расходами. Учет общехозяйственных расходов ведется на счете 26 «Общехозяйственные расходы».

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

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

## **2.16 Финансовый результат от выполнения функций заказчика-застройщика.**

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

2.16.2 Финансовый результат от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка)

сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

2.16.3 Финансовый результат определяется (рассчитывается) в целом по объекту недвижимости (многоквартирному жилому дому, в том числе имеющему нежилые помещения, кладовые, а также предусмотренную планировкой подземную автостоянку).

Моментом признания и отражения в учете финансового результата признается передача и подписание передаточных актов с участниками долевого строительства (инвесторами) 50 процентов соответствующих помещений.

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

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

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

Общие капитальные затраты распределяются между соответствующими объектами строительства пропорционально общей проектной площади.

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

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

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

2.16.7 Моментом завершения формирования себестоимости инвестиционного объекта признается дата передачи 50 процентов помещений по передаточным актам при условии получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по всему объекту недвижимости (зданию).

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

2.16.9 Сумма полученного по договору участия в долевом строительстве целевого финансирования соответствует цене объекта долевого строительства, предусмотренной условиями заключенного сторонами договора. Расчеты с участниками долевого строительства по оплате цены договоров участия в долевом строительстве формируют в бухгалтерской (финансовой) отчетности задолженность.

Обязательства по договорам долевого участия, заключенных после получения разрешения на строительство и раскрытия счетов эскроу отражаются по стр. 1550 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса, а сумма задолженности по ним отражается по стр. 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского Баланса.

## **2.17 Оценочные обязательства**

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

- из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;
- в результате действий Общества, которые вследствие установившейся прошлой практики или заявлений Общества указывают другим лицам, что Общество принимает на себя определенные обязанности, и, как следствие, у таких лиц возникают обоснованные ожидания, что Общество выполнит такие обязанности.

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

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

2.17.3 Организация формирует резерв предстоящих расходов на оплату отпусков. Начисление резерва производится ежемесячно на последнее число месяца в следующем порядке:

- Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на конец каждого месяца исходя из ФОТ организации за месяц и начисления страховых взносов и взносов на страхование от несчастных случаев.
- Зарплата новых работников и выплаты уволившимся в месяце работников исключаются из расчета суммы отчислений в резерв.
- За каждый месяц работы (в т.ч. если в течение этого месяца работник был на больничном и т.д.) сотрудник накапливает 2,33 дня ежегодного оплачиваемого отпуска.
- При расчете величины ежемесячных отчислений в резерв нужно исходить из того, что ФОТ с учетом страховых взносов за месяц равен сумме отпускных с учетом страховых взносов за год.
- При расчете размера отчислений используется формула:

Сумма отчисления в резерв = (ФОТ + страховые взносы за месяц) : 28 x 2,33.

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

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

## **2.18 Иные активы и обязательства**

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

### **2.19 Активы и обязательства в иностранных валютах**

2.19.1 При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком РФ и действующий в день совершения операции.

2.19.2 Курсовые разницы, возникающие по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счет прибылей и убытков и отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности в качестве прочих доходов и расходов.

### **2.20 Инвентаризация имущества и обязательств**

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

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

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

### **2.21 События после отчетной даты**

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

2.21.2 Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 10 % и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

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

2.21.4 В период между отчетной датой и датой формирования бухгалтерской отчетности за 2025 год не произошло событий, существенно повлиявших на финансовое положение Общества, значительных изменений активов не произошло.

События после отчетной даты, судебные дела и иски отсутствуют, контролируемые и крупные сделки в течение 2025 года не проводились.

По состоянию на отчетную дату Организация не располагает сведениями о фактах хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность.

### 3. Информация для обеспечения сопоставимости данных.

#### 3.1 Изменение учетной политики

3.1.1 В учетную политику Общества на 2025 год внесены изменения, обусловленные вступлением в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утв. Приказом Минфина РФ от 04.10.2023 № 157н, и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утв. Приказом Минфина РФ от 13.01.2023 № 4н, в том числе:

- обязательств – в качестве долгосрочных и краткосрочных;
- изменены правила группировки и классификации показателей отчетности.
- утверждения формата пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3.1.2 Были внесены изменения в части Бухгалтерского баланса:

- изменен состав строк 1210 «Запасы» и 1260 «Прочие оборотные активы»;

В связи с чем были внесены изменения в соответствующие показатели на 31 декабря 2024.

Статья бухгалтерского баланса	Сумма до корректировки на 31 декабря 2024 г.	корректировка	Сумма после корректировки на 31 декабря 2024 г.
<b>II Оборотные активы</b>			
<b>Запасы</b>			
Незавершенное строительство инвестиционных объектов	-	381 333	381 333
НДС по незавершенному строительству инвестиционных объектов	-	51 431	51 431
затраты застройщика	-	34 657	34 657
<b>Прочие оборотные активы</b>			
Незавершенное строительство инвестиционных объектов	381 333	(381 333)	-
НДС по незавершенному строительству инвестиционных объектов	51 431	(51 431)	-
затраты застройщика	34 657	(34 657)	

#### 3.2 Исправление существенных ошибок предшествующих лет, выявленных в отчетном периоде

3.2.1 При формировании показателей бухгалтерского и налогового учета, а также во всех случаях использования в нормативно-правовых актах принципа существенности в организации устанавливается уровень существенности, который служит основным критерием признания фактов существенными.

3.2.2 Существенными признаются обстоятельства, значительно влияющие на достоверность отчетности

3.2.3 Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению показателя отчетности не менее чем на 10 %. С учетом

характера показателя существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

#### **4. Пояснения к существенным показателям Бухгалтерского баланса**

##### **4.1 Основные средства**

Информация о наличии и движении основных средств представлена в таблице 4.1.1 Информация, предусмотренная п. 45-47 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» в настоящих пояснениях не раскрывается в связи с несущественностью актива в структуре баланса (менее 10 %).

На конец отчетного периода была проведена оценка основных средств и прав пользования активами на наличие признаков обесценения. В результате проверки было установлено, что признаки обесценения отсутствуют, в связи с чем тест на обесценение не проводился.

За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась.

**Основные средства**

**4.1.1 Наличие и движение основных средств**

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			
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	712	(103)	623	-	-	(186)	-	-	-	-	-	-	1 336	(289)
	За 2024 г.	-	-	712	-	-	(103)	-	-	-	-	-	-	712	(103)
в том числе: Здания	За 2025 г.	521	(51)	-	-	-	(103)	-	-	-	-	-	-	521	(154)
	За 2024 г.	-	-	521	-	-	(51)	-	-	-	-	-	-	521	(51)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	191	(52)	-	-	-	(62)	-	-	-	-	-	-	191	(114)
	За 2024 г.	-	-	191	-	-	(52)	-	-	-	-	-	-	191	(52)
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	-	-	623	-	-	(22)	-	-	-	-	-	-	623	(22)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

#### **4.2 Запасы.**

Информация о наличии и движении запасов по их группам представлена в таблице 4.2.1, приведенной в Приложении к Пояснениям.

Общество по состоянию на отчетную дату провело оценку запасов на предмет возможного обесценения. Учитывая, что, наблюдается рост цен на недвижимость и строительные материалы, признаков обесценения не выявлено, резерв под обесценение запасов не создан.

В составе запасов Обществом учтены затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, включая суммы входящего НДС по строительству в отношении которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает денежные средства участников долевого строительства (инвесторов). Данные затраты в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства или предназначенных для реализации по договорам купли-продажи.

## Запасы

### 4.2.1 Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период					На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		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.	467 520	-	680 665	(3 795)	-	-	X	X	1 144 390	-
	За 2024 г.	-	-	133	(35)	-	-	X	X	467 520	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	98	-	6 204	(3 795)	-	-	-	-	2 507	-
	За 2024 г.	-	-	133	(35)	-	-	-	-	98	-
Незавершенное строительство инвестиционных объектов	За 2025 г.	381 333	-	504 609	-	-	-	-	-	885 942	-
	За 2024 г.	-	-	381 333	-	-	-	-	-	381 333	-
НДС по незавершенному строительству инвестиционных объектов	За 2025 г.	51 431	-	84 846	-	-	-	-	-	136 277	-
	За 2024 г.	-	-	51 431	-	-	-	-	-	51 431	-
Затраты застройщика	За 2025 г.	34 657	-	85 006	-	-	-	-	-	119 664	-
	За 2024 г.	-	-	34 657	-	-	-	-	-	34 57	-

### 4.2.2 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	-	-	-

### **4.3. Дебиторская задолженность.**

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности по видам представлена в таблице 4.3.1, приведенной в Приложении к Пояснениям.

В составе дебиторской задолженности отражена дебиторская задолженность, которая, как предполагается, будет погашена в течение 12 месяцев после отчетной даты. По итогам инвентаризации расчетов на 31.12.2025 г сомнительная задолженность не выявлена, соответственно, резерв сомнительных долгов не начислен.

Основная доля дебиторской задолженности приходится на предоставление авансов подрядчикам на приобретение строительных материалов в размере 217 271 тыс руб

Дебиторская задолженность

4.3.1 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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	71 174	-	220 587	-	(62 923)	-	-	-	228 838	-
	3а 2024 г.	4	-	71 174	-	(4)	-	-	-	71 174	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	62 064	-	219 535	-	(62 051)	-	-	-	219 548	-
	3а 2024 г.	4	-	62 064	-	(4)	-	-	-	62 064	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	522	-	1 045	-	(522)	-	-	-	1 045	-
	3а 2024 г.	-	-	522	-	-	-	-	-	522	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	8 109	-	-	-	-	-	-	-	8 109	-
	3а 2024 г.	-	-	8 109	-	-	-	-	-	8 109	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	178	-	-	-	(178)	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	178	-	-	-	-	-	178	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г.	-	-	7	-	-	-	-	-	7	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	3а 2025 г.	300	-	-	-	(171)	-	-	-	128	-
	3а 2024 г.	-	-	300	-	-	-	-	-	300	-
Итого	3а 2025 г.	71 174	-	220 587	-	(62 923)	-	-	X	228 838	-
	3а 2024 г.	4	-	71 174	-	(4)	-	-	X	71 74	-

4.3.2 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	-	-	-	-	-	-

#### 4.4 Обязательства.

Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств) отражено в таблице 4.4.1

##### Обязательства

##### 4.4.1 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)				переклассифицировано	На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	508 054	882 587	-	-	-	1 390 641	
	За 2024 г.	-	508 054	-	-	-	508 054	
в том числе: Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	342 693	820 446	-	-	-	1 163 139	
	За 2024 г.	-	342 693	-	-	-	342 693	
Долгосрочные займы	За 2025 г.	163 191	3 688	-	-	-	166 878	
	За 2024 г.	-	163 191	-	-	-	163 191	
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	2 170	58 454	-	-	-	60 624	
	За 2024 г.	-	2 170	-	-	-	2 170	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	34 014	15 753	-	(2 900)	-	46 867	
	За 2024 г.	-	34 014	-	-	-	34 014	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	636	4 673	-	(646)	-	4 662	
	За 2024 г.	-	636	-	-	-	636	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	32 081	9 894	-	(2 028)	-	39 947	
	За 2024 г.	-	32 081	-	-	-	32 081	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	111	60	-	-	-	170	
	За 2024 г.	-	111	-	-	-	111	
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	149	-	-	-	149	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	

Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	444	325	-	-	-	-	770
	За 2024 г.	-	444	-	-	-	-	444
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	733	653	-	(222)	-	-	1 163
	За 2024 г.	-	733	-	-	-	-	733
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	8	-	-	(3)	-	-	6
	За 2024 г.	-	8	-	-	-	-	8
Итого	За 2025 г.	542 068	898 340	-	(2 900)	-	X	1 437 508
	За 2024 г.	-	542 068	-	-	-	X	542 8

#### 4.4.2 Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

#### 4.4.3 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.	1 621	3 230	2 286	-	2 565
	За 2024 г.	-	2 858	1 237	-	1 621
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	1 621	3 230	2 286	-	2 565
	За 2024 г.	-	2 858	1 237	-	1 621

#### 4.4.1 Займы и кредиты

Информация о сроках погашения кредитов и займов

Вид обязательства	Валюта	Срок погашения	Сумма , тыс. руб.		
			На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
<b>1. Долгосрочные:</b>					
1.1. Кредиты банков:					-
кредит	руб	Апрель 2027	1 163 139	342 693	
1.2. Займы организаций					-
займ	руб	Декабрь 2028	164 306	163 191	-
займ	руб	Декабрь 2028	2 573	-	-
1.3. Займы физических лиц					
Итого долгосрочные:			1 330 017	505 884	
<b>2. Краткосрочные:</b>					
2.1. Кредиты банков:					
2.2. Займы организаций					
2.3. Займы физических лиц					
Итого краткосрочные:					

Затраты Общества, связанные с получением и использованием целевых займов и целевых кредитов (проектного финансирования), привлеченных для долевого строительства отнесены в состав прочих расходов как проценты к уплате и отражены в Отчете о финансовых результатах в отчетном периоде – в размере 58 377 тыс. руб.; в предшествующем периоде – в размере 2 170 тыс. руб.

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

#### 4.4.2 Основная доля краткосрочной кредиторской задолженности приходится на следующие виды:

- 4 662 тыс руб расчеты с поставщиками и подрядчиками за строительные материалы, выполненные работы;
- 39 945 тыс руб Расчеты с прочими покупателями и заказчиками (гарантийные удержания по договорам подряда)

#### 4.4.3 Оценочные обязательства отражены в таблице 4.4.3.

Оценочные обязательства отражены по фактической стоимости, без дисконтирования, в связи с их краткосрочным характером. Восстановление неиспользованных и изменение начисленных сумм оценочных обязательств отнесены на финансовый результат на отчетную дату, отражены в Отчете о финансовых результатах.

#### 4.5 Обеспечения обязательств

Информация по обеспечению обязательств отражена в таблице 4.5.1.

Общество в отчетном году выполняло функции застройщика долевого строительства подрядным способом и привлекало средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу. Средства размещаются участником долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке.

Сумма размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу по заключенным Обществом договорам участия в долевом строительстве в 2025 г составила 720 646 тыс руб.

Гарантийная сумма по заключенным договорам подряда на строительство инвестиционного объекта в пользу подрядчиков составила в 2025 г 39 945 тыс руб.

##### 4.5.1 Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	39 945	31 852	-
в том числе:			
подрядчики	39 945	31 852	-
Выданные - всего	720 646	470 908	-
в том числе:			
дольщики по ДДУ, с применением эскроу счетов	720 646	470 908	-
	-	-	-

#### 4.6. Расходы по обычным видам деятельности

4.6.1 Информация о структуре расходов в разрезе экономических элементов затрат представлена в таблице 4.6.1, приведенной в Приложении к Пояснениям

##### 4.6.1. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	35
Затраты на оплату труда	29 822	24 856
Отчисления на социальные нужды	5 962	4 730
Амортизация	186	103
Прочие затраты	1 094	1 750
Итого по элементам	37 064	31 473
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(36 120)	(28 806)
Итого расходы по обычным видам деятельности	944	2 667

#### 4.7. Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

### 5. Иная информация

#### 5.1 Состояние чистых активов

Чистые активы на отчетную дату и предшествующие отчетные даты составили (тыс. руб.):

Показатели	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Уставный капитал	1000	1000	
Чистые активы	(49895)	(3165)	

По состоянию на конец отчетного года у Общества сложились отрицательные чистые активы в сумме (49895) тыс. руб., так как проценты за пользование кредитными денежными средствами ежемесячно начисляются и отражаются (до раскрытия счетов эскроу) только в бухгалтерском учете и резерв на отпуск формируется только в бухгалтерском учете отсюда возникают вычитаемые временные разницы и убыток по году. Риски по непрерывности деятельности описаны в разделе «Непрерывность».

#### 5.2 Информация о связанных сторонах

5.2.1 Организация осуществляла операции со связанными сторонами на условиях, аналогичных условиям совершения сделок между несвязанными сторонами и не выходила за рамки обычной деятельности

5.2.2 Общество контролируется ООО «ГРАНДСТРОЙДЕВЕЛОПМЕНТ» ИНН 3808274777, которому принадлежит 100% доли устава Общества. В течение отчетного периода указанная доля не изменялась.

Конечной контролирующей стороной (бенефициарным владельцем Общества) является Чеботарев В.П.

Расчеты со связанными сторонами производятся в денежной форме через банковские счета.

#### 5.2.3 Операции со связанными сторонами

Операции между Обществом и связанными сторонами по передаче (поступлению) активов, оказанию (потреблению) услуг или возникновению (прекращению) обязательств представлены в таблице ниже (без учета НДС):

– Вид операции	– Вид связанных сторон	– Отчетный период, тыс. руб.	– Предшествующий период, тыс. руб.
	<b>– ИТОГО</b>	<b>3 688</b>	<b>163 191</b>
– <b>Получение займов</b>	– основное общество (ООО «ГСД»)	3 688	163 191

#### 5.2.4 Состояние расчетов со связанными сторонами

Остатки задолженности Общества со связанными сторонами представлены в таблице ниже:

– Показатель	– Сумма, тыс. руб.		
	– На 31.12.2025	– На 31.12.2024	– На 31.12.2023
– <b>2.2. Кредиторская задолженность по полученным займам (включая проценты):</b>	166 955	163 191	–
– в том числе по связанным сторонам:	166 955	163 191	–
– основное общество	166 955	163 191	–

#### 5.2.5 Вознаграждения основному управленческому персоналу.

Под основным управленческим персоналом Общества понимаются генеральный директор, его заместители, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества. Вознаграждение основному управленческому персоналу с учетом налогов и иных обязательств 2025 г, выплачивались в полном объеме в виде:

- краткосрочные вознаграждения (в краткосрочных вознаграждениях отражается сумма начисленной оплаты труда с учетом налогов и взносов, оплата отпуска, лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п.) - в размере 10 618 тыс руб.

### 5.3 Налог на прибыль.

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

– Наименование показателя	– За отчетный период, тыс. руб.	– За предшествующий период, тыс. руб.
– <b>1. Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	(61299)	(5374)
– 2. Ставка налога на прибыль, %	25%	22%
– 3. Условный доход (расход) по налогу на прибыль	15 325	1075
– 4. Постоянный налоговый расход (доход)	(756)	(107)
– 5. Доход (расход) по налогу на прибыль	14 569	1 209
– 6. Отложенный налог на прибыль	14 569	1 209
– в том числе связанный:	–	–
– с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	–	–
– с изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	–	241
– с признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	14 569	1 209
– 7. Прочее	–	–
– <b>8. Текущий налог на прибыль</b>	–	–

Вычитаемые временные разницы в отчетном периоде в основном связаны с применением различных способов признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством РФ о налогах и сборах.

В связи с изменением ставки по налогу на прибыль с 01.01.2025 г., пересчет ОНА составил 241 тыс. Отложенные налоговые активы (ОНА) на конец 2024 года сложились в размере 1209 тыс. руб., в том числе в связи с образованием временных вычитаемых разниц по бухгалтерскому и налоговому учету:

- по оплате отпусков - 667 тыс. руб.;

- проценты за пользование кредитными денежными средствами – 543 тыс. руб.

Отложенные налоговые активы (ОНА) на конец 2025 года сложились в размере 1209 тыс. руб., в том числе в связи с образованием временных вычитаемых разниц по бухгалтерскому и налоговому учету:

- по оплате отпусков - (25) тыс. руб.;

- проценты за пользование кредитными денежными средствами – 14 594 тыс. руб.

#### **5.4 События после отчетной даты.**

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

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

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

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

Сложившаяся экономическая ситуация не повлияла на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно и не оказала существенного негативного влияния на деятельность Общества, его финансовые прогнозы и перспективы. Однако долгосрочные последствия указанных событий не поддаются надежной оценке, введенные и возможные дальнейшие ограничения могут оказать негативное влияние на российскую экономику.

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

Организация не является участником судебных разбирательств, возникающих в ходе обычной хозяйственной жизни. В отчетном периоде к организации не предъявлялись претензии или иски, которые могли бы оказать какое-либо существенное негативное влияние на ее деятельность или ее финансовое положение.

#### **5.5 Непрерывность деятельности.**

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

По состоянию на конец отчетного периода у Общества сложились отрицательные чистые активы в сумме 49 895 тыс. руб. (на конец предшествующего периода – отрицательные чистые активы в сумме 3 165 тыс. руб.).

Основными причинами сложившейся ситуации являются разный подход в налоговом и бухгалтерском учетах. Так как проценты за пользование кредитными денежными средствами ежемесячно начисляются и отражаются (до раскрытия счетов эскроу) только в бухгалтерском учете и резерв на отпуск формируется только в бухгалтерском учете отсюда возникают вычитаемые временные разницы и убыток по году.

Руководство Общества полагает, что изложенные выше факты не окажут значительного негативного влияния на деятельность Общества в обозримом будущем.

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

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

Общество на дату подписания бухгалтерской отчетности осуществляет строительство инвестиционного объекта на основании Разрешения на строительство 38-36-11-2024 от 19.04.2024 г. на арендованном земельном участке у АО Дом.РФ, А также для осуществления бесперебойной работы на строительной площадке про авансировало подрядчиков на приобретение материалов строящегося ЖД «Бродский» на сумму 217 271 тыс. руб. Закончить строительство ЖД «Бродский» и ввести в эксплуатацию Общество планирует во 2 квартале 2027 год. На сегодняшний день идут работы по разработке архитектурно-градостроительной концепции для освоения нового земельного участка.

Отрицательный операционный денежный поток в отчетном периоде связан с активной фазой инвестиционного цикла. Финансирование строительства осуществляется за счет целевого проектного финансирования от Банка ВТБ, что полностью покрывает потребность в оборотных средствах. Таким образом, главным направлением изменения сложившейся ситуации является получение прибыли после передачи объектов строительства по актам приёма передачи

## **5.6 Информация по сегментам**

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

## **5.7 Прекращаемая деятельность**

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

## **5.8 Управление рисками**

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика

Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

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

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

### **1. Рыночные риски**

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

Реализация **инфляционного риска (риска изменения цен)** связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов, разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

**Процентный риск** представляет собой риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств от финансовых инструментов Общества будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Общество практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как ставки доходности по финансовым вложениям Общества являются фиксированными, кредитный портфель Общества также представлен заимствованиями с фиксированной процентной ставкой.

**Валютный риск** – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество практически не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

### **2. Кредитные риски**

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

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента и определяет индивидуальные кредитные лимиты. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую (финансовую) отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

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

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

Руководство Общества считает, что у Общества не возникает существенного риска убытков сверх уже сформированных резервов под обесценение.

### ***3. Риск ликвидности***

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

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

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

### ***4. Правовые риски***

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

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

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений

законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

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

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

#### **5. Страновые и региональные риски**

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

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Основным объемом реализации приходится на Иркутскую область.

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

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

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

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

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

#### **6. Репутационный риск**

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

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

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

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

Генеральный директор

Прядко Екатерина Григорьевна

Главный бухгалтер

Беспрозванных Ирина Анатольевна

22.03.2026 г.