

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		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		
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

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		
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

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

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

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

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

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

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

Изменения за период	На конец периода

Наименование показателя	Период	На начало года	затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
из них исключительные права	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.	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
из них исключительные права	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. 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	3а 2025 г.	14 424	(3 175)	703	(1 325)	418	(91)	-	-	-	-	-	13 802	(2 848)
	3а 2024 г.	14 229	(2 649)	195	-	-	(526)	-	-	-	-	-	14 424	(3 175)
в том числе: Недвижимость	3а 2025 г.	13 890	(2 877)	-	(1 325)	418	-	-	-	-	-	-	12 565	(2 459)
	3а 2024 г.	13 890	(2 415)	-	-	-	(462)	-	-	-	-	-	13 890	(2 877)
Производственный и хозяйственный инвентарь	3а 2025 г.	534	298	703	-	-	(91)	-	-	-	-	-	1 237	(389)
	3а 2024 г.	339	(234)	195	-	-	(64)	-	-	-	-	-	534	(298)
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	1 561	(670)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 561	(670)
	3а 2024 г.	1 561	(613)	-	-	-	(58)	-	-	-	-	-	1 561	(670)
в том числе: Недвижимость	3а 2025 г.	1 561	(670)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 561	(670)
	3а 2024 г.	1 561	(613)	-	-	-	(58)	-	-	-	-	-	1 561	(670)

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	Изменения за период				На конец периода			
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	848	236	12 528
в том числе:			
Производственный и хозяйственный инвентарь	848	236	105
Недвижимость	-	-	12 423
Неамортизируемые основные средства - всего	10 997	11 904	-
в том числе:			
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
Недвижимость	10 997	11 904	-
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

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

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.	6 865	-	-	-	-	-	-	-	6 865	-
	За 2024 г.	-	-	6 865	-	-	-	-	-	6 865	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	6 865	-	-	-	-	-	-	-	6 865	-
	За 2024 г.	-	-	6 865	-	-	-	-	-	6 865	-

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.	3 440 258	-	3 959 569	(3 570 412)	-	-	X	X	3 828 713	-
	За 2024 г.	674 809	-	2 774 181	(8 732)	-	-	X	X	3 440 258	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	46 430	(18 947)	-	-	-	-	27 483	-
	За 2024 г.	4	-	782	(786)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За 2025 г.	14 054	-	2 105 720	(195 196)	-	-	-	-	1 924 579	-
	За 2024 г.	16 664	-	-	2 610	-	-	-	-	14 054	-
Товары	За 2025 г.	2 000	-	-	-	-	-	-	-	2 000	-
	За 2024 г.	3 633	-	-	(1 633)	-	-	-	-	2 000	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	3 424 204	-	1 807 419	(3 356 269)	-	-	(703)	-	1 874 651	-
	За 2024 г.	654 508	-	2 773 399	(3 703)	-	-	-	-	3 424 204	-

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	1 767 041	3 332 612	577 805
в том числе:			
Западный луч, Жилой дом №5	1 005 613	2 841 872	542 567
Западный луч, Жилой дом №6	761 428	490 740	35 238

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	1 319 328	(5 883)	1 105 072	-	(786 600)	-	(150)	-	1 637 650	(19 431)
	За 2024 г.	2 436 258	(26 554)	220 880	-	(1 316 172)	(28)	(21 610)	-	1 319 328	(5 883)
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 239 971	(5 530)	813 350	-	(530 058)	-	-	-	1 523 263	-
	За 2024 г.	2 284 467	(6 792)	201 108	-	(1 243 319)	(28)	(2 257)	-	1 239 971	(5 530)
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	13 946	(203)	281 883	-	(200 123)	-	-	-	95 706	(19 431)
	За 2024 г.	4 675	(267)	10 144	-	(865)	-	(8)	-	13 946	(203)
Прочая	За 2025 г.	11 199	(150)	9 839	-	(10 949)	-	(150)	-	9 939	-
	За 2024 г.	61 201	(19 495)	9 628	-	(40 285)	-	(19 345)	-	11 199	(150)
Расчеты с участниками долевого строительства	За 2025 г.	54 212	-	-	-	(45 470)	-	-	-	8 742	-
	За 2024 г.	85 895	-	-	-	(31 683)	-	-	-	54 212	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	20	-	-	-	(20)	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	1 319 328	(5 883)	1 105 072	-	(786 600)	-	(150)	X	1 637 650	(19 431)
	За 2024 г.	2 436 258	(26 554)	220 880	-	(1 316 172)	(28)	(21 610)	X	1 319 328	(5 883)

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	19 431	-	28 356	22 473	19 495	-
в том числе:						
Расчеты с покупателями и заказчиками	19 431	-	194	-	-	-
Расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	-	-	28 162	22 473	-	-
Прочая	-	-	-	-	19 495	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 224 436	969 775	86 091	(89 571)	-	(1 281 484)	904 972
	За 2024 г.	3 173 524	1 079 829	235 010	(235)	-	(3 263 692)	1 224 436
в том числе:								
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	840 214	629 735	50 581	(19 366)	-	(1 273 141)	228 022
	За 2024 г.	2 822 150	1 069 868	211 888	-	-	(3 263 692)	840 214
Долгосрочные займы	За 2025 г.	384 222	340 040	35 510	(70 205)	-	(12 617)	676 950
	За 2024 г.	351 374	9 961	23 122	(235)	-	-	384 222
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	3 539 126	3 218 594	407 315	(3 970 457)	-	1 285 758	4 480 385
	За 2024 г.	151 306	180 573	16 006	(71 037)	(1 414)	3 263 692	3 539 126
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	105 695	195 202	260	(56 139)	-	-	245 019
	За 2024 г.	69 629	65 292	332	(28 309)	(1 249)	-	105 695
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	4 167	25 048	-	(4 167)	-	-	25 048
	За 2024 г.	10 241	4 167	-	(10 231)	(10)	-	4 167
Краткосрочные кредиты	За 2025 г.	3 369 945	571 740	407 055	(2 501 452)	-	1 273 141	3 120 429
	За 2024 г.	-	93 929	12 324	-	-	3 263 692	3 369 945
Краткосрочные займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	12 617	12 617
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	45 726	-	-	(45 454)	-	-	320
	За 2024 г.	60 078	8 566	3 350	(26 232)	(36)	-	45 726
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	821	-	-	(558)	-	-	263
	За 2024 г.	7	814	-	-	-	-	821
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	1 003	-	-	(124)	-	-	879
	За 2024 г.	58	945	-	-	-	-	1 003
Прочая	За 2025 г.	11 769	62 946	-	(21 434)	-	-	53 281
	За 2024 г.	11 293	6 860	-	(6 265)	(119)	-	11 769
Обязательства по передаче помещений дольщикам	За 2025 г.	-	2 363 658	-	(1 341 129)	-	-	1 022 529
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	4 763 562	4 188 369	493 406	(4 060 028)	-	X	5 385 357
	За 2024 г.	3 324 830	1 260 402	251 016	(71 272)	(1 414)	X	4 763 562

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	-	1 414	-
в том числе:			

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	1 249	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	10	-
Прочая задолженность	-	155	-

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.	1 468	404 376	122 669	63	283 112
	За 2024 г.	895	573	-	-	1 468
в том числе: Резерв на достройку	За 2025 г.	-	403 629	121 333	-	282 296
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	1 468	747	1 336	63	816
	За 2024 г.	895	573	-	-	1 468

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	876 451	2 629 888	1 644 548
Выданные - всего	8 587 037	7 626 189	4 418 447
в том числе:			
ПАО Сбербанк Договор залога имущественных прав №Д301_160В00AFW от 30.09.2022 ЖД 5	-	-	2 597 482
ПАО Сбербанк Договор ипотеки №ДИ01_160В00AFW	197 557	197 557	197 557
ПАО Сбербанк Договор №Д301_160В00NLKMF от 29.09.2023	1 623 408	1 623 408	1 623 408
ПАО Сбербанк Договор №Д301_160В00RUDMF от 29.01.2024	3 193 690	3 193 690	-
ПАО Сбербанк Договор №ДП02_160В014SPMF от 12.12.2024	-	219 998	-
ПАО Сбербанк Договор №ДП02_160G00UOLMF от 22.03.2024	138 657	138 657	-
ПАО Сбербанк Договор №ДП02_160Н00UZRMF от 02.04.2024	1 890 771	1 512 621	-
ПАО Сбербанк Договор №ДП03_160Н00YJAMF от 01.07.2024	740 258	740 258	-
ПАО Сбербанк Договор №ДП02_160В01Е56MF от 03.10.2025	802 696	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	18 947	786
Затраты на оплату труда	16 018	18 636
Отчисления на социальные нужды	3 188	3 468
Амортизация	91	121
Прочие затраты	915 603	2 954 635
Итого по элементам	953 847	2 977 646
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(360 972)	(2 767 294)
Итого расходы по обычным видам деятельности	592 875	210 352

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.	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик Финансово-строительная компания
«Западный луч»

Пояснения
к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых
результатах за 2025 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Основные сведения	3
1.1.	Общая информация.....	3
1.2.	Основные виды деятельности.....	3
1.3.	Информация об органах управления.....	3
1.4.	Сведения об аудиторе Общества.....	4
1.5.	Информация об уставном капитале.....	4
2.	Раскрытие информации об учетной политике и подходах к представлению информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности	4
2.1	Основные принципы представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности.....	4
2.2	Существенные аспекты учетной политики	5
2.3	Корректировки показателей прошлых периодов	10
2.4	Информация о неприменяемых в 2025 году положениях по бухгалтерскому учету.....	11
2.5	Инвентаризация.....	11
3.	Пояснения к показателям бухгалтерского баланса Основные средства.....	12
3.1.	Раскрытие информации об объектах учета аренды.....	12
3.2.	Раскрытие информации об объектах учета аренды.....	12
3.3.	Прочие внеоборотные активы	12
3.4.	Финансовые вложения.....	12
3.5.	Запасы.....	12
3.6.	Дебиторская и кредиторская задолженность	13
3.7.	Денежные средства и денежные эквиваленты.....	13
3.8.	Прочие оборотные активы	13
3.9.	Информация об оценочных и условных обязательствах	13
3.10.	Порядок учета кредитов и займов	14
3.11.	Обеспечения обязательств и платежей выданные и полученные и прочие забалансовые счета.	16
4.	Пояснения к показателям отчета о финансовых результатах.....	18
4.1.	Информация о доходах Общества.....	18
4.2.	Информация о расходах Общества.....	18
4.3.	Отложенные налоговые активы и обязательства. Информация по расчетам по налогу на прибыль.....	19
5.	Информация о связанных сторонах	20
6.1.	События после отчетной даты.....	24
6.2.	Непрерывность деятельности	24
6.3.	Риски хозяйственной деятельности	25
6.4.	Информация о валютных операциях	26

Данные пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах (далее – Пояснения) являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Финансово-строительная компания «Западный луч» (далее - Общество) за 2025 год, подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Все представленные в Пояснениях числовые данные указаны в тыс. руб., если не указано иное.

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах включают в себя табличные пояснения (таблицы по разделам 1-9), а также текстовые пояснения, изложенные ниже.

Бухгалтерская отчетность дает достоверное и полное представление о финансовом положении Общества, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении. Бухгалтерская отчетность Общества является достоверной и полной, так как сформирована исходя из правил, установленных нормативными актами по бухгалтерскому учету, установленными в Российской Федерации.

1. Основные сведения

1.1. Общая информация

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Финансово-строительная компания «Западный луч».

Сокращенное наименование: *ООО Специализированный застройщик ФСК «Западный луч»*

На дату представления отчета у Общества отсутствуют зарегистрированные обособленные подразделения и филиалы, выделенные на самостоятельный баланс.

1.2. Основные виды деятельности

Согласно Уставу основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (Код ОКВЭД 71.12.2);

В 2025 году Общество осуществляло следующие виды деятельности:

- деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (Код ОКВЭД 71.12.2);
- аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (Код ОКВЭД 68.20.2)

Указанные выше виды деятельности не лицензируются.

1.3. Информация об органах управления

Высшим органом управления является Общее собрание участников.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – Управляющим – индивидуальным предпринимателем.

Формирование Совета директоров (Наблюдательного совета), ревизионной комиссии и коллегиального исполнительного органа Уставом Общества не предусмотрено.

В 2025 году функции единоличного исполнительного органа Общества осуществляли:

- в период с 22.02.2022 г. по настоящее время - Управляющий ИП Казак Владимир Олегович на основании Договора № 2 передачи полномочий Единоличного исполнительного органа от 22.02.2022 г., дополнительное соглашение от 08.02.2023, дополнительное соглашение от 18.01.2024, дополнительное соглашение от 23.01.2025, дополнительное соглашение от 04.02.2026 к Договору № 2 от 22.02.2022 г.

Управляющий Индивидуальный предприниматель подотчетен Единоличному исполнительному органу единственного участника – директору ООО «Капитал Ресурс».

В 2025 году Общество пользовалось услугами обслуживающей организации по ведению бухгалтерского и налогового учета, а также подготовке бухгалтерской (финансовой) и иной отчетности ООО «ГроссБух» на основании договора №100 от 01.08.2020 г. Руководитель ООО «ГроссБух» - Сажина Наталья Анатольевна.

1.4. Сведения об аудиторе Общества

Полное наименование:

Общество с ограниченной ответственности Аудиторская фирма «ВнешЭкономАудит»

Сокращенное наименование: ООО АФ «ВнешЭкономАудит»

Юридический адрес: 454091, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Красная, д.63, помещ. 9.

ИНН 7451099482, ОГРН 1027402910622

Член СРО «Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 11606078068

1.5. Информация об уставном капитале

Величина уставного капитала на начало и конец отчетного периода составляет 150 100 401 (Сто пятьдесят миллионов сто тысяч четыреста один) рубль. Доли участников оплачены полностью.

Доли участников, перешедшие к Обществу в силу закона или договора, в отчетном периоде отсутствовали. Обременения долей участников в отчетном периоде отсутствовали.

2. Раскрытие информации об учетной политике и подходах к представлению информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности

2.1 Основные принципы представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год в соответствии с федеральными стандартами.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

- активы и обязательства Общества существуют обособленно от имущества и обязательств собственника Общества и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена в соответствии с положениями ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена без отступлений от правил бухгалтерского учета, в ней раскрыты все существенные показатели.

Для целей обособленного раскрытия в бухгалтерской отчетности к существенной относится информация о группах статей и показателях отчетности:

- десять и более процентов от величины раздела бухгалтерского баланса для группы статей и статей бухгалтерского баланса;

- пять и более процентов от общей суммы доходов организации за отчетный год (по выручке и прочим доходам).

2.2 Существенные аспекты учетной политики

Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности, Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ, Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, федеральных стандартов бухгалтерского учета, положений по бухгалтерскому учету, а также учетной политики на 2025 год, утвержденной приказом № 14 от 29.12.2024 г.

Основные средства

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», капитальных вложений в соответствии с ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» (ФСБУ 26/2020), утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Организация классифицирует основные средства по следующим видам:

Недвижимость

Производственный и хозяйственный инвентарь

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 100 000 руб.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость объекта основных средств и способ начисления амортизации (далее – элементы амортизации) определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

Срок полезного использования основных средств определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить выгоду. Срок полезного использования объекта основных средств пересматривается в обязательном порядке в случае улучшения (повышения) первоначально принятых нормативных показателей функционирования объекта основных средств в результате проведенной достройки, дооборудования, реконструкции или модернизации.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств определяется как величина, которую Общество получит в случае выбытия данного объекта (включая стоимость материальных ценностей, остающихся от выбытия) после вычета предполагаемых затрат на выбытие.

Оценка ликвидационной стоимости недвижимости проводится в зависимости от планов организации в отношении здания: как стоимость будущей продажи здания за вычетом затрат на продажу или как стоимость реализации строительных конструкций (материалов), полученных в результате демонтажа, за вычетом затрат на разборку и реализацию. Если эта величина предполагается существенная, ее необходимо учесть при дальнейшем начислении амортизации. Если она окажется больше или равна балансовой стоимости здания, начисление амортизации по зданию следует приостановить (п. 30, пп. "б" п. 31, п. п. 32, 37 ФСБУ 6/2020).

По всем объектам основных средств (ОС), за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Организация начинает и прекращает начисление амортизации объекта основных средств с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания или списания объекта основных средств соответственно.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав основных средств, применяется забалансовый учет.

Не относятся к основным средствам и отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе материально-производственных запасов активы стоимостью не более 100 000 рублей за единицу.

Затраты на ремонт включаются в себестоимость текущего отчетного периода.

Переоценка основных средств не проводится.

Проверка основных средств и капитальных вложений на обесценение проводится в порядке, установленном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» и учетной политикой.

Порядок учета выбытия основных средств. Доходы и расходы от списания с бухгалтерского учета объектов основных средств отражаются в бухгалтерском учете в отчетном периоде, к которому они относятся. Остаточная стоимость ОС при выбытии формируется на субсчете 01.09.

При разделе помещений объекта недвижимости старые помещения списываются на основании акта на списание. Новые объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость новых помещений определяется исходя из остаточной стоимости выбывающего объекта пропорционально приходящейся на каждый из них площади. Срок полезного использования определяется с учетом срока нахождения в эксплуатации разделенного объекта.

На основании п. 18.2 ПБУ 9/99 данные доходы и расходы не отражаются в отчете о прибылях и убытках.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав основных средств, применяется забалансовый учет.

Аренда

Учет операций по аренде ведется в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Земельные участки, арендованные на время строительства многоквартирных жилых домов и инфраструктурных объектов, учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» по кадастровой стоимости на 1 января отчетного года.

Арендная плата за пользование земельными участками является переменной величиной, рассчитывается исходя из кадастровой стоимости, установленной органами Муниципалитета, не считается арендными платежами, учитываемыми при формировании стоимости права пользования активом и обязательства по аренде, а включаются по мере наступления срока их уплаты в текущие расходы или в стоимость других активов.

Недвижимость для сдачи в аренду или получения дохода от прироста ее стоимости в обязательном порядке учитывается обособленно от других активов в отдельной группе.

Запасы

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

В статью бухгалтерской (финансовой) отчетности «Запасы» Обществом включается информация об остатках материалов, запасных частей, комплектующих изделий, инструментов, инвентаря, оборудования, специальной одежды, товаров, готовой продукции, затрат по незавершенному производству, иных активов, потребляемых или продаваемых в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемых в течение периода не более 12 месяцев.

Период возведения объекта строительства – считается операционным циклом. Незавершенное строительство до момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию отражается в составе запасов.

На основании п.7.4. ПБУ 1/2008, руководствуясь исключительно требованием рациональности, Общество приняло решение не создавать оценочные обязательства по утилизации, демонтажу, восстановлению окружающей среды, связанные с запасами, а признавать такие расходы как расходы по обычным видам деятельности по мере осуществления фактических затрат.

Запасы учитываются по фактической стоимости их приобретения, заготовления.

Приобретение запасов отражается в бухгалтерском учете без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

При реализации товаров, при отпуске запасов в производство и ином списании их оценка производится организацией по средней себестоимости за месяц.

Готовая продукция отражается по фактическим производственным затратам.

Незавершенное производство на отчетную дату оценивается по фактической себестоимости (без учета общехозяйственных расходов).

Инвентаризация незавершенного производства производится на каждую отчетную дату.

В случае снижения стоимости запасов, если запасы морально устарели, полностью или частично потеряли первоначальное качество, чистая стоимость продаж снизилась, создается резерв под обесценение согласно учетной политике Общества для целей бухгалтерского учета.

Проверка на обесценение запасов проводится на каждую отчетную дату. Резерв определяется как превышение фактической себестоимости запасов над чистой стоимостью продаж и включается в прочие расходы Общества.

Дебиторская задолженность

Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н.

Дебиторская и кредиторская задолженность в бухгалтерской (финансовой) отчетности показывается в полном объеме без вычета суммы налога на добавленную стоимость, за исключением дебиторской задолженности в части авансов, выданных и кредиторской задолженности в части авансов полученных.

Общество включает в состав дебиторской задолженности:

- задолженность покупателей и заказчиков за товары (работы, услуги);
- авансы, выданные в счет будущих поставок товаров (работ, услуг);
- расчеты с прочими дебиторами.

Задолженность контрагентов, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями или иными способами, показывается за вычетом резервов по сомнительным долгам.

Проверка дебиторской задолженности на предмет создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на каждую отчетную дату.

В отношении сомнительной дебиторской задолженности Общество формирует резерв по сомнительным долгам.

Финансовые вложения

Бухгалтерский учет финансовых вложений осуществляется в Обществе в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденным приказом Минфина РФ от 10.12.2002 № 126н.

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений признается однородная совокупность финансовых вложений (общая серия выпуска, партия и т.п.) или отдельная ценная бумага. В случае учета векселей, предоставленных займов, депозитных вкладов в кредитных организациях, вкладов по договору простого товарищества, приобретенной дебиторской задолженности на основании уступки права требования единицей финансовых вложений является каждая единица вложений.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретаемых за плату, принимается сумма затрат, уплаченных продавцу.

Финансовые вложения, которые не способны приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости, в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражаются Обществом в составе дебиторской задолженности.

Прочие оборотные активы

К прочим оборотным активам относятся:

- расходы будущих периодов видом актива «Прочие оборотные активы» сроком списания менее 12 месяцев после отчетной даты;
- плановое вознаграждение Заказчика-Застройщика;

Кредиторская задолженность

Общество включает в состав кредиторской задолженности:

- задолженность перед поставщиками товаров (работ, услуг);
- авансы, полученные в счет предстоящих отгрузок товаров (работ, услуг);
- задолженность перед бюджетом;
- задолженность перед прочими кредиторами.

Заемные средства

Учет займов, кредитов и затрат по их обслуживанию ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/08), утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 107н.

К заемным средствам относятся кредиты и займы кредитных организаций и других источников.

Заемные средства на конец отчетного периода учитываются с учетом непогашенных процентов за пользование заемными средствами.

Задолженность по полученным займам и кредитам подразделяется на краткосрочную (срок погашения которой согласно условиям договора, не превышает 12 месяцев), и долгосрочную (со сроком погашения более 12 месяцев).

На отчетную дату производится перевод долгосрочной задолженности по заемным средствам в краткосрочную, если срок погашения задолженности по заемным средствам составит менее 12 месяцев.

Проценты по кредитам и займам, подлежащие включению в стоимость инвестиционных активов, увеличивают стоимость основных средств (объектов недвижимости) и увеличивают их первоначальную стоимость (Дт 08).

При этом включение процентов в первоначальную стоимость инвестиционного актива прекращается на более раннюю из двух дат:

с первого числа месяца, следующего за месяцем прекращения приобретения (сооружения, изготовления) инвестиционного актива;

с первого числа месяца, следующего за месяцем фактического начала эксплуатации, ввода в эксплуатацию (если фактическая эксплуатация инвестиционного актива началась до момента завершения работ по его приобретению (сооружению, изготовлению)), если сумма процентов не включена в резерв.

После этой даты проценты по полученным заемным средствам включаются в состав прочих расходов.

Дополнительные расходы, непосредственно связанные с получением кредитов и займов, отражаются в бухгалтерском учете одновременно в том периоде, в котором они произведены, на том же счете учета затрат, что и проценты по кредитам и займам, в результате получения которых возникли данные дополнительные расходы.

Оценочные обязательства

Общество признаёт в бухгалтерском учёте следующие оценочные обязательства в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденным приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н:

- резерв на оплату отпусков (включая платежи на социальное страхование и обеспечение);

Резервирование расходов на оплату отпусков отражается по кредиту счета 96 «Резервы предстоящих расходов» в корреспонденции со счетами учета затрат на производство и расходов на продажу.

Предполагаемый срок исполнения оценочных обязательств не превышает 12 месяцев, в связи с этим при определении величины оценочного обязательства дисконтирование не осуществлялось.

Инвентаризация резерва на оплату отпусков производится 1 раз в год по состоянию на последнюю дату отчетного периода.

Прочие обязательства

В прочие обязательства включаются обязательства по передаче помещений дольщикам, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства с участием средств дольщиков, после закрытия счетов эскроу.

Отражение в учете сумм целевого финансирования участников долевого строительства

При получении средств целевого финансирования участников долевого строительства отражать в бухгалтерском учете дебиторскую задолженность участников долевого строительства и, одновременно – возникновение своих обязательств перед ними, при наличии следующих условий:

- имеется уверенность, что условия получения средств будут выполнены. Подтверждением являются заключенные с участниками долевого строительства договоры,
- имеется уверенность, что указанные средства будут получены. Подтверждением также являются заключенные с участниками долевого строительства договоры, подтверждающие принятие участниками обязательств по ним, а также внесение первого платежа, предусмотренного договором в установленный срок.

Ввиду обязательного применения счетов эскроу, в бухгалтерской отчетности показатели дебиторской задолженности по счету 76.09 (в части договоров долевого участия) и кредиторской задолженности по счету 76.06 (в части заключенных договоров долевого участия) не отражаются, до момента получения Разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию и закрытия счетов эскроу

Доходы

Доходы в зависимости от их характера, условий получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

В составе доходов от обычных видов деятельности Организация отражает доходы:

- связанные с деятельностью заказчика-застройщика по организации строительных работ;
- от реализации готовой продукции – законченные объекты строительства, на которые на момент получения Разрешения на ввод объекта эксплуатацию не были заключены договоры долевого участия:
- от реализации товаров;
- от операционной аренды.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, признаются прочими доходами.

Выручка от реализации продукции (работ, услуг) отражается в бухгалтерском учете по методу «отгрузки» (начисления).

В соответствии с п. 13 ПБУ 9/99 признавать в бухгалтерском учете «плановое» вознаграждение за оказание услуг заказчика-застройщика по мере готовности работ, услуг, продукции равномерно в течение планируемого периода строительства. Сумма «планового» вознаграждения заказчика-застройщика по каждому контрагенту ежемесячно рассчитывается по формуле:

Стоимость доли * Процент вознаграждения 3-3 / Период (в месяцах) (с даты заключения договора до планируемого срока сдачи объекта строительства).

В бухгалтерском балансе сумма начисленного вознаграждения отражена по строке 1262 (прочие оборотные активы).

Фактическое вознаграждение за оказание услуг заказчика-застройщика, размер которого не определен в договорах с участниками долевого строительства, определяется по окончании строительства по следующей формуле: фактическое вознаграждение заказчика-застройщика = сумма средств, полученных от участников долевого строительства - общая сумма расходов, связанных со строительством.

Датой признания дохода (расхода) в виде разницы между фактическим и плановым вознаграждением заказчика-застройщика признается дата подписания акта приема-передачи помещения с участником долевого строительства.

Расходы

Расходы от обычных видов деятельности, связанные с осуществлением основного вида деятельности - заказчика-застройщика, учитываются на сч. 26 - общехозяйственные (управленческие) расходы.

Общехозяйственные расходы не включаются в себестоимость реализованных товаров и услуг и в полном объеме относятся на счет 90.08 «Управленческие расходы».

Прочие доходы и расходы

К прочим доходам, учитываемым на счете 91 «Прочие доходы», относятся:

- поступление от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств;
- суммы кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств;
- суммы восстановленного резерва по сомнительным долгам;
- прочие доходы.

К прочим расходам, учитываемым на счете 91 «Прочие расходы», относятся:

- проценты по кредитам и займам, если их получение не связано с возведением объектов строительства;
- стоимость реализованного имущества;
- услуги банков;
- суммы от списания дебиторской задолженности;
- суммы начисленного резерва по сомнительным долгам;
- прочие расходы.

В отчете о финансовых результатах все прочие доходы и прочие расходы отражаются развернуто.

Отложенные налоговые активы и обязательства. Информация по расчетам по налогу на прибыль

Способ использования ПБУ 18/02- балансовый с отражением постоянных и временных разниц.

Формирование в бухгалтерском учете и порядок отражения информации о постоянных налоговых расходах (доходах), отложенных налоговых активах/обязательствах и их изменениях в бухгалтерской (финансовой) отчетности информации осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02), утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

Величина текущего налога на прибыль определяется Обществом на основании налоговой декларации по налогу на прибыль организаций.

В бухгалтерском балансе суммы ОНО и ОНА отражаются развернуто.

Отчет о движении денежных средств

Общество раскрывает информацию о движении денежных средств за 2024 год в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011), утвержденным Приказом Минфина РФ от 02.02.2011 № 11н.

В отчете свернуто отражены суммы косвенных налогов (НДС):

- полученных в составе поступлений от покупателей и заказчиков;
- перечисленных поставщикам и подрядчикам;
- перечисленных в бюджет;
- возвращенных из бюджета.

2.3 Корректировки показателей прошлых периодов

При переходе на ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» возникли корректировки показателей Бухгалтерского баланса, а именно:

В бухгалтерском балансе на 31.12.2025 по графам на 31.12.2024 31.12.2023 изменены следующие показатели (в связи с детализацией понятия краткосрочные активы):

Таблица 1, (тыс. руб.)

Наименование показателя	Код строки	На 31.12.2024			На 31.12.2023		
		До изменения	После изменения	Отклонения	До изменения	После изменения	Отклонения
Прочие внеоборотные активы	1190	40 857	5 834	(35 023)	91 306	16 383	(74 923)
Вознаграждение з/з		35 023	0	(35 023)	74 923	0	(74 923)
Итого по разделу I	1100	70 789	35 766	(35 023)	114 505	39 582	(74 923)
Прочие оборотные активы	1260	260 579	295 602	35 023	0	74 923	74 923
Вознаграждение з/з		256 174	291 197	35 023	0	74 923	74 923
Итого по разделу II	1200	5 055 497	5 090 520	35 023	3 570 897	3 645 820	74 923

2.4 Информация о неприменяемых в 2025 году положениях по бухгалтерскому учету

Общество не применяет следующие положения по бухгалтерскому учету:

- «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010) – данное Положение не применялось, т.к. Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг;
- «Учет государственной помощи» (ПБУ 13/2000) – в 2025 году средств государственной помощи Общество не получало;
- «Информация по прекращаемой деятельности» (ПБУ 16/02) – прекращаемой деятельности в Обществе в 2025 году не было;
- «Учет расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы» (ПБУ 17/02) – расходов на НИОКР в 2025 году у Общества не было;
- «Информация об участии в совместной деятельности» (ПБУ 20/03) – в совместной деятельности в 2025 году Общество не участвовало;
- «Учет затрат на освоение природных ресурсов» (ПБУ 24/2011) – затрат на освоение природных ресурсов в 2025 году у Общества не было.

В связи с чем, Общество не раскрывает в пояснениях к бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах информацию, предусмотренную вышеуказанными нормативными документами.

2.5 Инвентаризация

Сроки и порядок проведения инвентаризации в Обществе устанавливаются учетной политикой на основании требований ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

Показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 подтверждены данными обязательной инвентаризации всех активов и обязательств Общества, проведенной перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

3. Пояснения к показателям бухгалтерского баланса Основные средства

Информация о наличии и движении основных средств раскрыта в пояснениях к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах – в таблицах 4.1 - 4.6.

3.1. Раскрытие информации об объектах учета аренды

Учет у арендатора

Общество выступает арендатором по договорам аренды земельных участков под строительство объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 с КУИЗО. В соответствии с учетной политикой ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» по данным договорам аренды Общество не применяет.

Арендные платежи по таким договорам учитывались ежемесячно в составе затрат на строительство (в составе Табличных пояснений 10. Расходы по обычным видам деятельности).

Договоры аренды не предусматривают какие-либо ограничения использования предметов аренды.

В 2025 году, а также в предшествующем периоде Общество не несло затраты, связанные с поступлением иных предметов аренды, а также с приведением предметов аренды в состояние, пригодное для использования в запланированных целях.

3.2. Раскрытие информации об объектах учета аренды

Общество классифицирует объекты аренды в качестве объектов учета операционной аренды в соответствии с п.26 ФСБУ 25/2018. Условия заключенных договоров аренды предусматривают уплату арендных платежей в твердых суммах. Соответственно, доходы, относящиеся к переменным арендным платежам, отсутствуют.

Доходы от операционной аренды отражены в составе доходов от обычных видов деятельности по строке 2110 Отчета о финансовых результатах в следующих суммах:

- 2025 год – 450 тыс. руб.

- 2024 год – 450 тыс. руб.

3.3. Прочие внеоборотные активы

По строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса отражены следующие показатели:

Расходы будущих периодов сроком списания более 12 месяцев после отчетной даты в следующих суммах:

- по состоянию на 31.12.2025 - 0 тыс. руб.

- по состоянию на 31.12.2024 - 3 280 тыс. руб.

- по состоянию на 31.12.2023 - 13 829 тыс. руб.

Расходы на приобретение земельных участков в следующих размерах:

- по состоянию на 31.12.2025 - 2 554 тыс. руб.

- по состоянию на 31.12.2024 - 2 554 тыс. руб.

- по состоянию на 31.12.2023 - 2 554 тыс. руб.

3.4. Финансовые вложения

Информация о структуре и движении финансовых вложений раскрыта в табличных пояснениях к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах – в таблице 5.1.

Финансовые вложения отсутствуют на 31.12.2023; на 31.12.2024 – 6 865 тыс. руб., на 31.12.2025 – 6 865 тыс. руб.

3.5. Запасы

Информация о наличии и движении запасов раскрыта в пояснениях к бухгалтерской (финансовой отчетности) - таблицы 6.1-6.2.

Стоимость запасов отражена в бухгалтерском балансе по строке 1210 в следующих суммах:

- по состоянию на 31.12.2025 - 3 828 713 тыс. руб.

- по состоянию на 31.12.2024 - 3 440 258 тыс. руб.

- по состоянию на 31.12.2023 - 674 809 тыс. руб.

Сумма незавершенного строительства по строке 1210 составила::

- по состоянию на 31.12.2025 - 1 874 651 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2024 - 3 424 204 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2023 - 654 508 тыс. руб.

3.6. Дебиторская и кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности раскрыта в Приложении № 2 «Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах» - таблицы 7.1, 7.2, кредиторской задолженности – таблицы 8.1, 8.2, 8.3.

Дебиторская задолженность отражена в Бухгалтерском балансе по строке 1230 за вычетом резерва по сомнительным долгам.

Сумма резерва по сомнительным долгам составила:

- по состоянию на 31.12.2025 - 19 431 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2024 - 5 883 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2023 - 26 554 тыс. руб.

Сумма кредиторской задолженности отражена по строке 1520 Бухгалтерского баланса в нетто-оценке, то есть за вычетом НДС, исчисленного с авансов, полученных от покупателей и заказчиков.

Величина НДС, исчисленного с авансов, полученных от покупателей и заказчиков, составила:

- по состоянию на 31.12.2025 - 282 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2024 - 840 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2023 - 1 548 тыс. руб.

3.7. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов, отраженных по строке 1250 Бухгалтерского баланса:

Таблица 2, (тыс. руб.)

Наименование	Остаток на 31.12.2025	Остаток на 31.12.2024	Остаток на 31.12.2023
Средства на расчетных счетах	11 924	180	208
Средства на специальных счетах в банке	0	0	485 577
Итого:	11 924	180	485 785

3.8. Прочие оборотные активы

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» Бухгалтерского баланса отражены следующие показатели:

Вознаграждение Заказчика-Застройщика по строительству сроком менее 12 месяцев после отчетной даты в размерах:

- по состоянию на 31.12.2025 - 246 898 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2024 - 291 197 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2023 - 74 923 тыс. руб.

Прочие оборотные активы в следующих размерах:

- по состоянию на 31.12.2025 - 647 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2024 - 4 405 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2023 - отсутствует

3.9. Информация об оценочных и условных обязательствах

Общество в отчетном периоде не имеет условных фактов хозяйственной деятельности, которые могут существенно повлиять на экономические выгоды Общества (ПБУ 8/2010, утвержденное приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н).

В составе оценочных обязательств отражены следующие обязательства:

Величина резерва на оплату отпусков отражена в следующих размерах по строке 1540:

- по состоянию на 31.12.2025 - 816 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2024 - 1 468 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2023 - 895 тыс. руб.

Величина резерва на достройку ЖД-5 отражена в следующих размерах по строке 1540:

- по состоянию на 31.12.2025 - 282 296 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2024 - отсутствует
- по состоянию на 31.12.2023 - отсутствует

Информация о наличии и движении оценочных обязательств раскрыта в Приложении № 2 «Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах» - таблица 9.

3.10. Порядок учета кредитов и займов

Общество имеет кредиты и займы:

сумма долгосрочных кредитов и займов отражена в Бухгалтерском балансе по строке 1410 и составляет:

- по состоянию на 31.12.2025 - 904 972 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2024 - 1 224 436 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2023 - 3 173 524 тыс. руб.

Долгосрочные кредиты и займы стр. 1410, в тыс. руб.

Таблица 3, (тыс. руб.)

Контрагенты	Срок погашения	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Договоры				
Кредиты		228 022	784 552	2 684 809
СБЕРБАНК, ПАО		228 022	784 552	2 684 809
Договор №160B00AFW от 30.09.2022	25.12.25			2 232 050
Договор №160B00NLKMF от 29.09.2023	28.06.26		676 540	452 759
Договор №160B0122D2LZMF от 14.10.2024	25.03.26		108 012	
Договор №160B019Q72LZMF от 20.05.2025	28.03.27	210 000		
Договор №160B01F39MF от 16.12.2026	28.03.27	18 022		
Проценты по кредитам			55 662	137 341
СБЕРБАНК, ПАО			55 662	137 341
Договор №160B00AFW от 30.09.2022	25.12.25			120 743
Договор №160B00NLKMF от 29.09.2023	28.06.26		44 648	16 599
Договор №160B0122D2LZMF от 14.10.2024	25.03.26		11 014	
Займы		461 197	201 198	191 472
Вайнштейн Александра		57 259	57 259	57 259
Договор займа от 18.03.2016	28.09.27	57 259	57 259	57 259
ВОЛЬФРАМО-МОЛИБДЕНОВАЯ ГРУППА, ООО		10 726	10 806	11 041
Договор займа б/н от 18.03.2016	28.09.27	10 726	10 806	11 041
ИНВЕСТ-АКТИВ, ООО			9 961	
Договор №б/н от 01.09.2024	31.12.26		9 961	
КАПИТАЛ РЕСУРС, ООО		291 928	21 888	21 888
Договор займа от 02.06.2022	31.12.27	21 888	21 888	21 888
Договор №б/н от 01.07.2025	30.10.27	270 040		
ЦЕНТРОРЕСУРС, ООО		100 950	100 950	100 950
Договор займа №1 от 18.04.2018	28.09.27	100 000	100 000	100 000
Договор займа от 15.10.2018	28.09.27	950	950	950
ЭКОСИТИ СЗ, ООО		335	335	335
договор займа ФСКЗЛ 3/05 от 02.06.17	28.09.27	335	335	335
Проценты по займам		215 753	183 024	159 902
Вайнштейн Александра		34 119	29 824	25 530
Договор займа от 18.03.2016	28.09.27	34 119	29 824	25 530
ВОЛЬФРАМО-МОЛИБДЕНОВАЯ ГРУППА, ООО		5 024	4 344	3 523
Договор займа б/н от 18.03.2016	28.09.27	5 024	4 344	3 523
ИНВЕСТ-АКТИВ, ООО			664	
Договор №б/н от 01.09.2024	31.12.26		664	
КАПИТАЛ РЕСУРС, ООО		35 522	22 258	20 070
Договор займа от 02.06.2022	31.12.27	24 447	22 258	20 070
Договор №б/н от 01.07.2025	30.10.27	11 075		

ЦЕНТРОРЕСУРС, ООО		130 144	115 039	99 935
Договор займа №1 от 18.04.2018	28.09.27	128 631	113 631	98 631
Договор займа от 15.10.2018	28.09.27	1 513	1 408	1 304
ЭЙБИЭЙ ГРУП, ООО		10 514	10 514	10 514
Договор займа от 18.03.2016 г.	28.09.27	10 514	10 514	10 514
ЭКОСИТИ СЗ, ООО		430	380	331
договор займа ФСКЗЛ 3/05 от 02.06.17	28.09.27	430	380	331
Итого		904 972	1 224 436	3 173 524

Сумма краткосрочных кредитов и займов отражена в Бухгалтерском балансе по строке 1510 и составляет:

- по состоянию на 31.12.2025 - 3 133 046 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2024 - 3 369 945 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2023 - отсутствуют

Таблица 4, (тыс. руб.)

Краткосрочные кредиты стр. 1510				
Контрагенты	Срок погашения	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Договоры				
Кредиты		2 954 394	3 064 054	
СБЕРБАНК, ПАО		2 954 394	3 064 054	
Договор №160B00NLKMF от 29.09.2023		1 529 571		
	28.03.26			
Договор №160B00AFW от 30.09.2022	25.06.26	412 335	2 280 000	
Договор №160B00RUDMR от 29.01.2024	25.09.26	384 054	384 054	
Договор №160B0122D2LZMF от 14.10.2024	25.03.26	628 434	400 000	
Проценты			305 891	
СБЕРБАНК, ПАО		166 035	305 891	
Договор №160B00AFW от 30.09.2022	25.12.25	847	290 143	
Договор №160B00RUDMR от 29.01.2024	25.09.25	6 817	15 748	
Договор №160B00NLKMF от 29.09.2023	28.03.26	142 594		
Договор №160B0122D2LZMF от 14.10.2024	25.03.26	11 502		
Договор №160B019Q72LZMF от 20.05.2025	28.03.27	4 209		
Договор №160B01F39MF от 16.12.2026	28.03.26	65		
Займы		9 961		
ИНВЕСТ-АКТИВ, ООО		9 961		
Договор №б/н от 01.09.2024	31.12.26	9 961		
Проценты по займам		2 656		
ИНВЕСТ-АКТИВ, ООО		2 656		
Договор №б/н от 01.09.2024	31.12.26	2 656		
Итого		3 133 046	3 369 945	

По заемным средствам были начислены проценты, которые отражены по строке 2330 «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах:

- 2025 – 52 371 тыс. руб.
- 2024 – 20 934 тыс. руб;

а также проценты, включенные в сумму незавершенного строительства:

- 2025 – 440 476 тыс. руб.
- 2024 – 226 400 тыс. руб.

3.11. Обеспечения обязательств и платежей выданные и полученные и прочие забалансовые счета.

Информация о выданных обеспечениях обязательств и платежей приведена в таблице 9 табличных Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Таблица 5, (тыс. руб.)

Поручительства и залоги выданные, тыс. руб.							
Контрагенты	На	На	На	Кому выдано	За кого выдано	Срок действия поручительства	Предмет залога (поручительства)
Договоры	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023				
СБЕРБАНК, ПАО	8 587 037	7 626 189	4 418 447				
Договор залога №Д301_160B00RUDMF от 29.01.2024	3 193 690	3 193 690		СБЕРБАНК, ПАО		25.12.2025	Жилые помещения (квартиры) и нежилые помещения в Жилом доме (стр. № 5) с административным и помещениями и встроенным детским садом на участке 2-го этапа 1 очереди микрорайона "Западный Луч" в Центральном районе г. Челябинска
Договор залога №Д301_160B00NLKMF от 29.09.2023	1 623 408	1 623 408	1 623 408	СБЕРБАНК, ПАО		до полного исполнения обязательств	Жилые помещения (квартиры), нежилые помещения (помещения свободного назначения), нежилые помещения (кладовки) помещения в Жилом доме (стр. № 6)
Договор поручительства №ДП02_160B014SPMF от 12.12.2024		219 997		СБЕРБАНК, ПАО	СТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ, ООО (ИНН 7448072709)	12.06.2029	Обязательство погашения задолженности по кредитному договору № 160B014SPMF от 12.12.2024
Договор поручительства №ДП02_160G00UOLMF от 22.03.2024	138 657	138 657		СБЕРБАНК, ПАО	СТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ, ООО (ИНН 7448072709)	01.09.2030	Обязательство погашения задолженности по кредитному договору № 160G00UOLMF от 22.03.2024
Договор №ДП02_160H00UZRMF от 02.04.2024	1 890 771	1 512 621		СБЕРБАНК, ПАО	СТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ, ООО (ИНН 7448072709)	02.04.2030	Обязательство погашения задолженности по кредитному договору № 160H00UZRMF от 02.04.2024
Договор поручительства №ДП03_160H00YJAMF от 01.07.2024	740 258	740 258		СБЕРБАНК, ПАО	СТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ, ООО (ИНН 7448072709)	01.04.2031	Обязательство погашения задолженности по кредитному договору № 160H00YJAMF от 01.07.2024
Договор залога имущественных прав			2 597 482	СБЕРБАНК, ПАО		25.12.2025	Жилые помещения

№Д301_160В00АFW от 30.09.2022							(квартиры) и нежилые помещения в Жилом доме (стр. № 5) с административным и помещениями и встроенным детским садом на участке 2-го этапа 1 очереди микрорайона "Западный Луч" в Центральном районе г. Челябинска
Договор ипотеки №ДИ01_160В00АFW	197 557	197 557	197 557	СБЕРБАНК, ПАО		25.12.2025	Право аренды на Земельные участки: 74:36:0506002:1636 74:36:0506002:1637
Договор №ДП02_160В01Е56MF от 03.10.2025	802 696			СБЕРБАНК, ПАО	СТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ, ООО (ИНН 7448072709)	10.09.2029	Обязательство погашения задолженности по кредитному договору №ДП02_160В01Е56MF от 03.10.2025

Таблица 6, (тыс. руб.)

Обеспечения полученные			
Внесение участниками долевого строительства денежных средств на счета эскроу в ПАО Сбербанк	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Западный луч, Жилой дом №5	-	1 829 576	1 400 254
Западный луч, Жилой дом №6	876 451	800 312	244 294
Итого	876 451	2 629 888	1 644 548

В связи с получением разрешения на ввод в эксплуатацию ЖД№5 от 30.09.2025, обеспечения от дольщиков, полученные на счета ЭСКРОУ, списаны, а денежные средства со счетов ЭСКРОУ перечислены в счет погашения кредитов, сумма основного долга в размере – 1 604 830 402,21 руб., процентов в размере – 602 213 506,66 руб.

Таблица 7, (тыс. руб.)

Арендованные основные средства, в тыс. руб.			
Арендодатель/ Основное средство	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
ДОМ.РФ	40 598	40 598	25 904
Зем. участок №188, п. Западный, 6469 кв.м. (74:19:1202003:571) Д. ДЗ-32 от 30.06.2010	6 920	6 920	6 920
Зем. участок №192, п. Западный, 9735 кв.м. (74:19:1202003:574) Д. ДЗ-32 от 30.06.2010	10 414	10 414	10 414
Зем. участок №193, п. Западный, 8012 кв.м. (74:19:1202003:576) Д. ДЗ-32 от 30.06.2010	23 265	23 265	8 570

КУИИЗО ГОРОДА ЧЕЛЯБИНСКА	221 584	221 584	221 584
Земельный участок 1 525,46 кв.м. (74:36:0506002:18) Д. У3015435-1-Д-2018 от 11.09.2018	29 739	29 739	29 739
Земельный участок 232,52 кв.м. (74:36:0506002:478) Д. У3015435-1-Д-2018 от 11.09.2018	3 967	3 967	3 967
Земельный участок 31300 кв.м. (74:36:0506002:1637) Д. У3015627-К-2017 от 11.08.2017)	157 738	157 738	157 738
Земельный участок 5500 кв.м. (74:36:0506002:1636) Д. У3015628-К-2017 от 11.08.2017)	30 140	30 140	30 140
СТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ, ООО (7448072709)	1 261	1 261	1 261
Помещения №5,23,24,69, S=33,5 кв., Татьянической 12-Б (74:36:0515004:130), Дог. ар. б/н от 01.12.2021	1 261	1 261	1 261
Итого	263 443	263 443	248 9

4. Пояснения к показателям отчета о финансовых результатах

4.1. Информация о доходах Общества

Доходы от обычных видов деятельности, которые отражены по строке 2110 отчета о финансовых результатах, включают в себя доходы организации от осуществления следующих видов деятельности:

Таблица 8, (тыс. руб.)

№ п/п	Вид деятельности	2025 год, без НДС	2024 год, без НДС
1	Вознаграждение застройщика (жилые помещения ЖД5)	129 106	182 155
3	Вознаграждение застройщика (жилые помещения ЖД6)	60 388	34 119
4	Выручка от реализации готовой продукции	263 562	9 548
5	Аренда	450	456
	ВСЕГО:	453 506	226 278

Расшифровка прочих доходов (Отчета о финансовых результатах, строка 2340):

Таблица 9, (тыс. руб.)

№ п/п	Прочие доходы	2025 год, без НДС	2024 год, без НДС
1	Реализация ОС	3 333	0
2	Прочие внереализационные доходы	12 487	8 627
3	Списание кредиторской задолженности	1 935	1 414
4	Восстановление резерва по сомнительным долгам	150	21 610
	Итого	17 905	31 651

4.2. Информация о расходах Общества

Информация о расходах от обычных видов деятельности раскрыта в таблице 10 табличных пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

Расшифровка прочих расходов (Отчета о финансовых результатах, строка 2350):

Таблица 10, (тыс. руб.)

№ п/п	Прочие расходы	2025 год	2024 год
1	Санкции за нарушение договорных обязательств	1 492	1 722
2	Налоги и сборы	569	578
3	Амортизация	0	462
4	Госпошлина	10 933	127
5	Услуги банка	431	438
6	Реализация ОС	906	-
7	Прочие внереализационные расходы	2 982	4 235
8	Комиссии по кредитам полученным	4 145	9 283
9	Аренда земли	3 107	2 498
10	Прочие расходы по кредитам и займам полученным	12 420	-
11	Формирование резервов по сомнительным долгам	13 698	1 802
12	Списание дебиторской задолженности	-	28
13	Штрафы, пени по налогам	282	2 765
14	Достройка объекта	776	
	ИТОГО	51 741	23 938

В связи с изменением учетной политики, начиная с 2023 года расходы на достройку объекта, сверх сформированного Резерва на достройку, являются текущими расходами, формируют показатель «Себестоимость продаж» (стр.2120 Отчета о финансовых результатах) и отражены в стр. «Прочие затраты» в табличных пояснениях № 10 «Расходы по обычным видам деятельности» к Бухгалтерской отчетности.

Расшифровка строки «Прочие затраты» (табличные пояснения № 10 к Бухгалтерской отчетности)

Таблица 11, (тыс. руб.)

№ п/п	Прочие затраты	2025 год	2024 год
1	Превышение планового вознаграждения над фактическим	111 846	-
2	Достройка объекта	-	22 920
3	Подрядные работы (затраты на строительство)	480 813	2 512 000
4	Проценты по кредитам и займам на строительство	170 916	226 400
5	Аренда земельного участка	5 056	5 022
6	Электроснабжение, теплоснабжение строительства	14 029	13 377
7	Прочие затраты на строительство	-	14 796
8	Прочие юридические, консалтинговые, консультационные расходы (не вошедшие в строки 5610, 5620, 5630, 5640)	132 943	160 120
	Итого	915 603	2 954 635

4.3. Отложенные налоговые активы и обязательства. Информация по расчетам по налогу на прибыль

Величина отложенных налоговых активов (строка 1180) составила:

- на 31.12.2025 – 112 348 тыс. руб.
- на 31.12.2024 – 10 927 тыс. руб.
- на 31.12.2023 – 10 671 тыс. руб.

Величина отложенных налоговых обязательств (строка 1420) составила:

- на 31.12.2025 – 73 981 тыс. руб.
- на 31.12.2024 – 6 625 тыс. руб.

- на 31.12.2023 – 5 305 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль (строка 2411) в 2025 г. – отсутствует, в 2024 г. – (528) тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль (строка 2412) в 2025 г. – (34 065) тыс. руб в 2024 г. – (1 064) тыс. руб.

Применяемая ставка налога на прибыль – 20 %.

Таблица 12, (тыс. руб.)

№ п/п	№ строки	Наименование статьи/показателя	2025 г.	2024 г.
1	2300	Прибыль (убыток) до налогообложения	(225 555)	2 712
2	2412	Отложенный налог на прибыль (стр.5-стр.4)	34 065	(1 064)
3	2411	Текущий налог на прибыль	-	(528)
4	2410	Налог на прибыль	34 065	(636)
5	2460	Прочее	-	(1 093)
6	2400	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода (стр.1+стр.4+стр.5)	(191 490)	983

5. Информация о связанных сторонах

Общество раскрывает информацию о связанных сторонах в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.04.2008 № 48н.

Перечень раскрываемых связанных сторон:

Таблица 13

Наименование / ФИО связанной стороны	Идентификационные сведения (ИНН, паспортные данные, адрес регистрации и т.п.)	Характер отношений	Доля в капитале Общества
Лицо, контролирующее деятельность Общества (с долей участия более 50%)			
ООО «Капитал Ресурс»	7453315731; 454080, г. Челябинск, ул. Татьянической, д. 12Б, оф. 244	Единственный участник	100%
Преобладающие организации с участием в капитале Общества от 20 до 50%			
-	-	-	-
Дочерние организации Общества с участием в капитале от 50 до 100%			
ООО Специализированный застройщик "Тургояк Сити"	7447319449, 454084, г. Челябинск, ул. Каслинская, д. 5, помещ. 3-	Дочерняя организация	-
Зависимые организации Общества с участием в капитале от 20 до 50%			
ООО «Специализированный застройщик «Западный луч»	7453306230; 454084, г. Челябинск, ул. Каслинская, д. 5, пом. 1, каб. 107	Зависимая организация	-
Лицо, являющееся единоличным исполнительным органом			
Казак Владимир Олегович	744800892489	Управляющий-ИП	-
Лица, которые принадлежат к той же группе лиц, что и Общество			
ООО «Капитал Ресурс»	7453315731; 454080, г. Челябинск, ул.	Единственный участник	100%

	Татьянической, д. 12Б, оф. 244		
Вайнштейн Александра Сергеевна	745313375724	Конечный бенефициар	100%
Казак Владимир Олегович	744800892489	Управляющий-ИП	-
ООО «Центроресурс»	7447065850; 454080, г. Челябинск, ул. Татьянической, д. 12Б, оф. 201	Участник ООО «Капитал Ресурс», имеющий долю 75,53%.	-
ООО «Спортклуб Юность Урала»	7452096156; 454007, г. Челябинск, ул. 40-летия Октября, д. 21, пом. 7	Участник Вайнштейн Александра Сергеевна, имеющая долю 80%	-
ООО «МеталлРесурс»	7452172470; 454079, г. Челябинск, ул. Линейная, д. 82	Участник ООО «Капитал Ресурс», имеющий долю 50%	-
ООО Специализированный застройщик «Симфония»	7448247148; 454008, г. Челябинск, ул. Автодорожная, д. 6, пом. 17	Управляющий-ИП Казак Владимир Олегович	-
ООО «Строймеханизация»	7448072709; 119435, г. Москва, внутренний территориальный городской муниципальный округ Хамовники, пер. Большой Саввинский, д. 9, стр. 3	Участник ООО Специализированный застройщик «Симфония», имеющий долю 100%	-

Информация об операциях со связанными сторонами

Таблица 14

Наименование связанной стороны	Основание	Вид хозяйственной операции	Условия, сроки и форма расчетов	Объем операций, тыс. руб.	
				2025	2024
Вайнштейн Александра Сергеевна	Договор уступки от 30.09.2020 г.	Займ полученный	28.09.2027	4 294	4 294
ООО «Капитал Ресурс»	Договор займа от 02.06.2022 г	Займ полученный	31.12.2027	2 189	2 189
ООО «Капитал Ресурс»	Договор б/н от 01.07.2025	Займ полученный	30.09.2027	11 075	0
ООО «Центроресурс»	Договор займа от 15.10.2018	Займ полученный	28.09.2027	105	105
ООО «Центроресурс»	Договор уступки от 29.11.2019	Займ полученный	28.09.2027	15 000	15 000
ООО Строймеханизация»	ДДУ № 4/1-19/20/21/22/23/26/27/28/29...81/3Л от 27.02.2019	ДДУ	-	26 545	34 060
ООО Строймеханизация»	ДДУ № 4/1-1 от 13.05.2019 (кв 190-378)	ДДУ	-	27 667	2 378
ООО Строймеханизация»	Договор №СМР-2023/ЖД6 от 06.03.2023	-	-	599 623	330 976

ООО Строймеханизация»	Договор строительного подряда № СТМ-27/СМР от 19.02.2018 г.	Выполнение СМР	-	0	1
ООО Строймеханизация»	Договор №СМР-2021/ЖД5 от 01.07.2021	Выполнение СМР	-	499 079	817 840
ООО Строймеханизация»	Договор №б/н от 05.05.2023	ДУПТ	-	0	12 494
ООО Строймеханизация»	Договор №б/н от 08.05.2023	ДУПТ	-	0	5656
ООО Строймеханизация»	Договор №бн от 17.08.2023	ДУПТ	-	0	5644
ООО Строймеханизация»	Договор №б/н от 28.07.2023	ДУПТ	-	0	11110
ООО Строймеханизация»	ДУПТ №б/н от 14.04.2023	ДУПТ	-	0	2973
ООО Строймеханизация»	Договор №БН от 28.10.2021	ДУПТ	-	0	1941
ООО «Строймеханизация	Договор №б/н от 30.08.2022	ДУПТ	31.12.2022	0	4321
ООО «Строймеханизация	Договор №б/н от 13.12.2022	ДУПТ	-	150	5782
ООО «Строймеханизация	Договор №б/н от 29.01.2024	ДУПТ	-	3 915	3 915
ООО «Строймеханизация	Договор №б/н от 30.01.2024	ДУПТ	-	1 964	3 282
ООО «Строймеханизация	Договор №б/н от 30.04.2022	ДУПТ	-	0	3465
ООО «Строймеханизация	Договор №б/н от 30.04.2022	ДУПТ	-	0	3465
ООО «Строймеханизация	Договор №б/н от 05.11.2025	ДУПТ	-	4 843	0
ООО «Строймеханизация	Договор №б/н от 06.11.2025	ДУПТ	-	4 843	0
ООО «Строймеханизация	Договор №б/н от 22.12.2025	ДУПТ	-	53 200	0
ИП Казак В.О.	Договор от 22.02.2022	Договор передачи полномочий	-	0	500

Сальдо расчетов со связанными сторонами

Таблица 15

Наименование связанной стороны	Основание	Вид хозяйственной операции	Сальдо расчетов на конец периода тыс.руб. (+ ДЗ, - КЗ)	
			На 31.12.2025	На 31.12.2024
Вайнштейн Александра Сергеевна	Договор уступки от 30.09.2020 г.	Займ полученный	91 378	87 084

ООО «Капитал Ресурс»	Договор займа от 02.06.2022 г	Займ полученный	46 335	44 146
ООО «Капитал Ресурс»	Договор б/н от 01.07.2025	Займ полученный	281 115	0
ООО «Центрресурс»	Договор займа от 15.10.2018	Займ полученный	2 462	2 358
ООО «Центрресурс»	Договор уступки от 29.11.2019	Займ полученный	228 631	213 631
ООО «Строймеханизация»	ДДУ № 4/1-19/20/21/22/23/26/27/28/29....81/ЗП от 27.02.2019	ДДУ	0	26 545
ООО «Строймеханизация»	ДДУ № 4/1-1 от 13.05.2019 (кв 190-378)	ДДУ	0	27 667
ООО «Строймеханизация»	Договор №СМР-2023/ЖД6 от 06.03.2023	Выполнение СМР	599 623	-22 259
ООО «Строймеханизация»	Договор №СМР-2021/ЖД5 от 01.07.2021	Выполнение СМР	306 603	943 680
ООО «Строймеханизация»	Договор уступки №б/н от 13.12.2022	ДУПТ	0	150
ООО «Строймеханизация»	Договор №б/н от 05.11.2025	ДУПТ	4 843	0
ООО «Строймеханизация»	Договор №б/н от 06.11.2025	ДУПТ	4 843	0
ООО «Строймеханизация»	Договор №б/н от 22.12.2025	ДУПТ	53 200	0
ООО «Строймеханизация»	Договор №б/н от 29.01.2024	ДУПТ	3 915	3 915
ООО «Строймеханизация»	Договор №б/н от 30.01.2024	ДУПТ	0	1 964
ИП Казак В.О.	Договор от 22.02.2022	Договор передачи полномочий	385	385

Расшифровка денежных потоков с основным Обществом

Таблица 16, тыс. руб.

Строка ОДДС	Наименование показателя	Основное Общество	2025 год	2024 год	2023 год
4123	Денежные потоки от текущих операций – платежи процентов по долговым обязательствам	ООО «Капитал Ресурс»	0	0	6 794
4311	Денежные потоки от финансовых операций – получение кредитов и займов	ООО «Капитал Ресурс»	340 040	0	5 900
4323	Денежные потоки от финансовых операций – возврат кредитов и займов	ООО «Капитал Ресурс»	70 000	0	207 126

Резерв сомнительных долгов по дебиторской задолженности со связанными сторонами, сформированный в отношении ООО «Строймеханизация» в 2023 г. на сумму 19 495 тыс.руб., по состоянию на 2024 г. составляет 150 тыс. руб., по состоянию на конец отчетного периода 2025 г. отсутствует.

Списаний дебиторской задолженности связанных сторон в связи с истечением сроков исковой давности, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам, в отчетном и предшествующем годах не производилось.

Дивиденды за 2025 год не начислялись и не выплачивались.

Благотворительные денежные средства и гуманитарную помощь ООО Специализированный застройщик ФСК «Западный луч» не получало.

Информация о бенефициарных владельцах

Бенефициарными владельцами Общества являются:

Вайнштейн Александра Сергеевна (ИНН 745313375724) - конечный бенефициар, имеющий опосредованную долю в Уставном капитале 100%.

Информация о выплатах основному управленческому персоналу

Единоличным исполнительным органом Общества является –управляющий Индивидуальный предприниматель Казак В.О. Вознаграждение управляющему составило в 2025 г -3 250 тыс. руб., в 2024 г – 2 900 тыс. руб.

Вознаграждение основного управленческого персонала регулируется условиями трудовых договоров, а также иными внутренними локальными актами, регламентирующими размеры выплат сотрудникам Общества, включая основной управленческий персонал.

Краткосрочное вознаграждение основного управленческого персонала, включая заработную плату, отпускные, премии и иные краткосрочные выплаты, составило 2 378 тыс. руб., 4 081 тыс. руб. за 2024 и 2025 годы соответственно. Указанные суммы включают в себя налог на доходы физических лиц.

В соответствии с российским законодательством Общество перечисляло страховые взносы на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, на обязательное медицинское страхование, страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, исчисленные Обществом исходя из величины выплат и иных вознаграждений основному управленческому персоналу. Сумма страховых взносов, начисленных с выплат основному управленческому персоналу, составила 433 тыс. руб., 805 тыс. руб. за 2024 и 2025 годы соответственно.

В течение отчетного периода какие-либо долгосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу (вознаграждения по окончании трудовой деятельности, платежи (взносы) 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) не выплачивались.

6. Прочие пояснения к бухгалтерской отчетности

6.1. События после отчетной даты

В бухгалтерской отчетности Общества не отражены события после отчетной даты, соответствующие ПБУ 7/98, утвержденному приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н.

В период после отчетной даты до даты подписания бухгалтерской отчетности факты хозяйственной деятельности, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества, не имели место.

6.2. Непрерывность деятельности

В отчетном периоде на деятельность организации оказывали и продолжают оказывать существенное влияние факторы экономического и иного характера, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении РФ и ее экономических субъектов иностранными государствами, меры, принимаемые в РФ в ответ на внешнее санкционное давление, проведение СВО на территории Украины и иные ограничения.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на деятельность Общества и показатели бухгалтерской отчетности и пришло к следующим выводам:

- волатильность на валютных и иных рынках не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности организации;
- существенного снижения доходов и роста расходов не произошло;
- существенного обесценения активов и обязательств не наблюдается

По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев после отчетной даты).

Общество планирует непрерывно продолжать свою деятельность.

Годовая бухгалтерская отчетность составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

6.3. Риски хозяйственной деятельности

Деятельность Общества в 2025 году объективно связана с рисками, которые могут оказывать значительное влияние на его производственные и финансовые результаты. Поэтому контроль, анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие.

В Обществе функционирует эффективная система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении целей. Данная система является частью корпоративного управления Общества. Риски хозяйственной деятельности своевременно идентифицируются, руководством проводится оценка потенциальных событий, обстоятельств, внешних и внутренних факторов, влияющих на достижение целей, разрабатываются соответствующие мероприятия по управлению рисками, а также процедуры внутреннего контроля. Предпринятые меры позволяют Обществу удерживать риски хозяйственной деятельности на приемлемом уровне.

Финансовые риски

В результате своей деятельности Общество подвержено ряду финансовых рисков:

- рыночные риски,
- кредитные риски,
- риски ликвидности.

Политика Общества по управлению рисками учитывает их при планировании деятельности, сконцентрирована на непредсказуемости финансовых рынков и нацелена на минимизацию потенциальных негативных последствий для финансового положения.

Рыночные риски

Рыночные риски - это риск влияния изменений рыночных факторов, включая валютные обменные курсы, процентные ставки, цены на товары и ценные бумаги, котирующиеся на рынке, на финансовые результаты Общества или стоимость принадлежащих ему финансовых инструментов.

Колебания рыночных процентных ставок, прежде всего, по банковским кредитам, могут оказать влияние на финансовое положение и потоки денежных средств Общества. Однако, руководство Общества оценивает такую вероятность как малозначительную.

Вследствие возможного повышения цен на потребляемые Обществом в хозяйственной деятельности материалы, товары, работы, услуги, Общество подвержено рискам изменения цен, поскольку возведение объектов строительства является материалоемким. Руководство Общества оценивает данный риск как средний. Однако, со стороны руководства принимаются все необходимые меры для минимизации последствий такого колебания: контроль за ростом цен, включение ценовых оговорок в договоры с Подрядчиками и с покупателями продукции и т.п.

По состоянию на отчетную дату Общество не имеет ценных бумаг, котирующихся на рынках, а также иных видов финансовых вложений, которые могут быть подвержены каким-либо обесценениям.

Кредитные риски

Финансовые активы, по которым у Общества возникает потенциальный кредитный риск, представлены в основном дебиторской задолженностью по расчетам с покупателями. Компанией разработаны процедуры, направленные на то, чтобы реализация товаров и услуг производилась только покупателям с соответствующей кредитной историей. Практикуется постоплата при расчетах с покупателями продукции. Балансовая стоимость дебиторской задолженности за вычетом резерва по сомнительным долгам представляет собой максимальную сумму, подверженную кредитному риску. Несмотря на то, что темпы погашения дебиторской задолженности подвержены влиянию

экономических факторов, руководство Общества считает, что существенный риск потерь сверх суммы созданного резерва по сомнительным долгам отсутствует.

Риски ликвидности

Компания регулярно отслеживает планируемые поступления денежных средств и платежи. Риск ликвидности в отчетном периоде у Общества не существенен. Общество в состоянии погашать все свои обязательства в установленные сроки.

Налоговые риски

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Налоговые органы могут занять иную позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2025 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение Общества с точки зрения налогового законодательства останется стабильным.

Репутационный риск

Репутационный риск – риск ущерба деловой репутации вследствие негативного восприятия деятельности со стороны контрагентов, контрольных и надзорных органов и иных заинтересованных лиц, которые могут негативно повлиять на поддержание существующих и (или) установление новых деловых отношений.

Репутационный риск Организации контролируется путем мониторинга информации в открытых источниках, соблюдением сотрудниками норм корпоративной этики, исполнением договорных обязательств перед контрагентами и т.д.

Прочие риски

Риски правового характера: на конец отчетного периода компания не имеет каких-либо судебных разбирательств, поэтому указанный вид рисков руководство Общества оценивает как низкий.

Страновые риски

Общество практически не подвержено страновым рискам, поскольку его деятельность не связана с международными банковскими или какими-либо иными международными коммерческими организациями. Общество не осуществляет свою деятельность на территории зарубежных государств. Деятельность Общества сосредоточена в РФ, основными потребителями продукции Общества являются российские предприятия. Закупки материальных ценностей, в том числе капитального характера, а также работ, услуг, осуществляются у российских компаний. Руководство общества оценивает указанный вид рисков как незначительный.

Несмотря на то, что руководство оценивает риски как незначительные, оно принимает во внимание тот факт, что политическая и экономическая ситуация в стране нестабильна. При всем при этом, по мнению руководства, риск возникновения каких-либо негативных последствий для Общества является минимальным.

6.4. Информация о валютных операциях

В 2025 году Общество не осуществляло валютные операции.

Остатков активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, на отчетную дату Общество не имеет.

Управляющий

Индивидуальный предприниматель

Казак В.О.

Дата