

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И
ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**

Организация:	ООО «СЗ «АМЕТИСТ»
Идентификационный номер налогоплательщика	5032326156
Форма собственности:	16 Частная собственность
Отчетная дата (число, месяц, год)	31.12.2025 г.
Единицы измерения:	тыс. руб.

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	3
2. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ	3
3. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	11
4. ЗАПАСЫ	12
5. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	13
6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	14
7. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	16
8. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	16

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Основной вид деятельности ООО «СЗ «АМЕТИСТ»» (далее «Общество») ОКВЭД 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Данная деятельность не лицензируется и не требуется членство в СРО строителей.

В том числе Общество может осуществлять другие виды деятельности:

- ОКВЭД 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- ОКВЭД 68.10.1 Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества;
- ОКВЭД 68.10.11 Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества;
- ОКВЭД 68.10.12 Подготовка к продаже собственного нежилого недвижимого имущества;
- ОКВЭД 68.10.2 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;

2. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

2.1. Концепция составления отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность (далее - бухгалтерская отчетность) составлена в соответствии с федеральными стандартами.

2.2. Допущения, принятые при формировании учетной политики

Учетная политика сформирована исходя из допущений:

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

2.3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после отчетной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода.

2.4. Критерии существенности для раскрытия информации

Для целей обособленного раскрытия в бухгалтерской отчетности к количественной существенной относится информация о 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 Общества за отчетный период при их наличии, по выручке и прочим доходам (выручка от продажи продукции (товаров), выручка от выполнения работ (оказания услуг) и т.п.) для группы статей и статей отчета о финансовых результатах;
- пять и более процентов от общей суммы убытка Общества за отчетный период при отсутствии доходов, по выручке и прочим доходам для группы статей и статей отчета о финансовых результатах;
- показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи бухгалтерской отчетности, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Кроме того, раскрывается качественная информация в отношении статей и операций, которые, даже не достигая указанного количественного порога, являются существенными для формирования полного и непредвзятого представления о финансовом положении и результатах деятельности Общества. К такой информации, в частности, относится:

- учетная политика и исправления: изменения в учетной политике, а также исправление существенных ошибок предыдущих отчетных периодов;
- связанные стороны: все операции с аффилированными лицами, включая займы, предоставление гарантий и операции с ключевым управленческим персоналом;
- риски и обязательства: судебные разбирательства, условные обязательства и оценочные обязательства;
- договорные отношения: существенные условия крупных контрактов способных повлиять на будущие денежные потоки;
- события после отчетной даты: факты хозяйственной жизни, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение Общества, такие как крупные сделки по приобретению или продаже бизнеса, получение значительных судебных решений, начало процедур банкротства контрагентов;
- анализ активов и их обесценение: информация о значительном обесценении товарных запасов (в связи с истечением срока годности, изменением рыночных цен) и основных средств, а также методы, использованные для их оценки;
- Финансовые инструменты и риски.

2.5. Изменение учетной политики

2.5.1. Изменение учетной политики Организации, принятые с начала отчетного года и не связанные с изменением законодательства

В отчетном периоде Общество не вносило изменений в учетную политику для целей бухгалтерского учета.

2.5.2. Изменение учетной политики Организации, обусловленное изменением законодательства

В связи с вступлением в силу с 1 января 2025 г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», Общество внесло изменения в Учетную политику на 2025 год.

Были внесены изменения в части:

- представления бухгалтерской отчетности (см. п. 2.3 настоящих Пояснений);
- утверждения формата пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Применение с 1 апреля 2025 года ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» не оказало непосредственного влияния на показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год.

2.6. Основные средства и капитальные вложения

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

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Выбранный способ последующей оценки основных средств применяется ко всей группе основных средств.

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

Принятые Обществом сроки полезного использования по группам основных средств приведены ниже.

Группа основных средств	Сроки полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс	
	В 2025 г.	В 2024 г.
Офисное оборудование	2 - 3	2 - 3
Прочие	1 - 10	1 - 10

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

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

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

Ожидаемая сумма не является существенной, если она составляет менее 5% от стоимости всех объектов основных средств.

Ликвидационная стоимость, сроки полезного использования и методы начисления амортизации активов анализируются, как минимум, ежегодно и при необходимости корректируются.

Амортизация по всем группам основных средств начисляется линейным способом.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

2.7. Учет арендных отношений.

Учет при получении имущества в аренду.

В стоимость права пользования активами включаются затраты Общества, связанные с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях.

Срок полезного использования права пользования активами определяется исходя из срока аренды, определенного специалистами Общества, перехода прав на предмет аренды и иных данных.

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 тыс. руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Данное право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);
- не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

2.8. Обесценение активов

Организация проводит проверку нематериальных активов, основных средств и капитальных вложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов» ежегодно на 31 декабря.

На каждую отчетную дату Общество оценивает актив на предмет наличия признаков возможного обесценения. Если подобные признаки имеют место, Общество проводит тестирование активов на обесценение, а именно проводит оценку возмещаемой суммы такого актива. В случае если балансовая стоимость актива превышает его возмещаемую сумму, такой актив считается обесцененным и его стоимость списывается до возмещаемой суммы.

Порядок тестирования на обесценение Общество определяет в зависимости от состава и характера активов. Могут тестироваться отдельные активы, или активы в составе генерирующей доход единицы.

В качестве возмещаемой суммы признается справедливая стоимость актива. Справедливая стоимость – это оценка, основанная на рыночных данных, но не обязательно наблюдаемая на рынке. Справедливая стоимость определяется на основе затратного подхода. При затратном подходе определяется сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (или текущая стоимость замещения).

В случае, когда справедливая стоимость оказывается ниже остаточной стоимости актива, разницу признаем обесценением актива.

2.9. Запасы

2.9.1. Материалы

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов.

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

В соответствии с п. 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы» запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

В отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд Общество не применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы». При этом такие затраты признаются расходами периода, в котором были понесены.

В соответствии с п. 9 ФСБУ 5/2019 «Запасы», запасы признаются по фактической себестоимости.

При отпуске запасов в производство и ином их выбытии по каждому виду запасов их оценка производится по себестоимости каждой единицы.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

2.9.2. Незавершенное производство и готовая продукция

Незавершенное производство оценивается по фактической себестоимости без учета управленческих расходов. Управленческие расходы ежемесячно списываются в полной сумме на себестоимость продаж отчетного периода.

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

Незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактически произведенным затратам.

Согласно ФСБУ 5/2020 «Запасы» к запасам относятся объекты недвижимого имущества, находящиеся в процессе создания для продажи в ходе обычной деятельности. В бухгалтерской отчетности затраты на строительство отражаются по строке 1210 «Запасы» и отражаются обособленно по строке, расшифровывающей соответствующий показатель.

Фактическая себестоимость объекта строительства формируется, исходя из прямых затрат, непосредственно связанных с возведением объекта.

В фактическую себестоимость возводимых объектов не включаются затраты, связанные с потерями электроэнергии, теплоснабжения или дополнительные расходы, возникшие после ввода объекта в эксплуатацию. Такие затраты списываются на прочие расходы.

2.9.3. Резервы под обесценение запасов

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

- фактическая себестоимость запасов;
- чистая стоимость продажи запасов.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.10. Денежные средства и денежные эквиваленты

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто следующие денежные потоки:

- расчеты с бюджетом по уплате (возмещению) НДС в отчетном периоде - в составе денежных потоков от текущих операций;
- денежные потоки, связанные с выдачей и возвратом займа в рамках кэш-пулинга, в связи с быстрым оборотом и коротким сроком возврата денежных средств.

2.11. Задолженность покупателей и заказчиков

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

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

Задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями или иными способами, показывается за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой оценку Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов относятся на увеличение прочих расходов.

Величина резерва рассчитывается исходя из степени вероятности возврата задолженности с учетом периода ее просрочки.

Величина резерва по сомнительным долгам определяется отдельно по каждому сомнительному долгу.

Резерв по сомнительным долгам рассчитывается по следующим критериям:

- при ожидаемой просрочке платежа не более 180 дней в резерв по сомнительным долгам включается 10% суммы задолженности;
- от 181 до 365 дней - 30%;
- от 366 дней до 545 дней - 50%;
- от 546 дней – 100%.

При формировании резерва по сомнительным долгам убыток от обесценения признается прочими расходами. Списание безнадежной задолженности производится за счет резерва по сомнительным долгам в сумме созданного по данной задолженности резерва. Безнадежная задолженность в сумме, превышающей созданный по ней резерв, списывается на прочие расходы. Сумма резерва, не полностью использованная в отчетном году для покрытия убытков от списания безнадежной задолженности, переносится на следующий год.

2.12. Уставный, добавочный и резервный капитал

Уставный капитал отражается в сумме номинальной стоимости долей, приобретенных участниками. Общество не уменьшает размер уставного капитала, отражаемого в его отчетности, на величину неоплаченного капитала: уставный капитал и фактическая задолженность учредителей по вкладам в уставный капитал отражаются в бухгалтерской отчетности отдельно.

2.13. Кредиты и займы полученные

Для целевого кредита, полученного в рамках деятельности застройщика в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" организация включает проценты по целевому кредиту в стоимость строительства, т.е. отражает на счетах учета себестоимости строительства.

Дополнительные расходы, связанные с получением займов и кредитов, отражаются Организацией в составе прочих расходов в тех отчетных периодах, в которых были произведены данные расходы.

2.14. Отложенные налоги

Общество формирует в бухгалтерском учете информацию о налоге на прибыль в соответствии с

Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина России от 19 ноября 2002 г. № 114н.

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т. е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании первичных учетных документов.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль организаций отчетного налогового периода.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

2.15. Признание доходов и расходов

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением). (п. 6 ПБУ 9/99).

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Способом определения стоимости продукции (товаров), переданной Обществом по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, является цена, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных ценностей.

Выручка от продажи товаров, продукции, выполненных работ и оказанных услуг признается по мере отгрузки товаров, продукции покупателям (или по мере передачи результатов выполненных работ, оказанных услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и скидок, предоставленных покупателям.

Основным видом деятельности Общества является выполнение функций застройщика.

При строительстве подрядным способом доходом застройщика является вознаграждение за его услуги. Размер вознаграждения определяется условиями договора участия в долевом

строительстве (ДДУ) - сумма экономии целевых средств, которые остаются в распоряжении застройщика после окончания строительства.

Моментом признания выручки по ДДУ с применением счетов-эскроу после получения разрешения на ввод строительного объекта является факт подписания первого передаточного акта с участниками долевого строительства. Выручка начисляется по объекту в целом.

Выручка отражается в размере договорной стоимости суммарно по всем ДДУ, заключенным по конкретному строительному объекту в разрезе каждого ДДУ.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности.

Порядок признания коммерческих и управленческих расходов

Управленческие расходы признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности полностью в отчетном году их признания.

Коммерческие расходы признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности полностью в отчетном году их признания.

2.16. Оценочные обязательства

Общество формирует и отражает в отчетности следующие оценочные обязательства:

- на оплату предстоящих отпусков.

Оценочные обязательства в отношении предстоящих расходов на оплату отпусков работникам, признаются в бухгалтерском учете на основании расчетов бухгалтерской службы Общества.

Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется ежемесячно на последний день каждого месяца, исходя из фактически начисленного за месяц фонда оплаты труда по Обществу с учетом страховых взносов во внебюджетные фонды, включая взносы на страхование от несчастных случаев на производстве и профзаболеваний.

Заработная плата вновь принятых в данном месяце сотрудников учитывается при расчете резерва на оплату отпусков только по истечении шести месяцев работы в Компании, и исключаются из расчета суммы отчислений в резерв. Начисления сотрудников, уволившихся в текущем месяце, не учитываются при расчете резерва на оплату отпусков текущего месяца.

За каждый месяц работы каждому сотруднику Компании полагается 2,33 (28 календарных дней отпуска / 12 месяцев) дня ежегодного оплачиваемого отпуска. Для сотрудников с ненормированным рабочим днем количество календарных дней отпуска суммируется с количеством дней дополнительного отпуска.

Процент ежемесячных отчислений резерва на оплату отпусков составляет 8,33%.

В конце отчетного года по результатам инвентаризации суммы избыточно признанных оценочных обязательств, например, в отношении предстоящих расходов на оплату отпусков, а также в случае прекращения выполнения условий признания оценочного обязательства, списываются с отнесением на прочие доходы отчетного года, а на суммы излишне начисленных оценочных обязательств текущего года бухгалтерские записи, произведенные ранее, сторнируются.

По состоянию на конец отчетного года возможен остаток величины оценочных обязательств.

2.16. События после отчетной даты

Общество признает событием после отчетной даты факт (факты) хозяйственной деятельности, который (которые) оказал (оказали) или может (могут) оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Организации и который (которые) имел (имели) место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год. Для определения существенных событий после отчетной даты используется критерий существенности, указанный в п.2.5 настоящих Пояснений.

РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

3. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Информация по пояснению показателя «Основные средства» дополняется следующими таблицами:

3.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация			
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) – всего	За 2025 г.	159 221	(39)	-	-	-	(67)	-	-	-	-	159 221	(105)
	За 2024 г.	159 022	-	200	-	-	(39)	-	-	-	-	159 221	(39)
в том числе: Офисное оборудование	За 2025 г.	200	(39)	-	-	-	(67)	-	-	-	-	200	(105)
	За 2024 г.	-	-	200	-	-	(39)	-	-	-	-	200	(39)
Земельные участки	За 2025 г.	159 022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	159 022	-
	За 2024 г.	159 022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	159 022	-

3.2. 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	94	161	-
в том числе: Офисное оборудование	94	161	-
Неамортизируемые основные средства - всего	159 022	159 022	159 022
в том числе: основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются Земельные участки	159 022	159 022	159 022

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

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		Фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	200	-	-	(200)	-	-
в том числе: Офисное оборудование	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	200	-	-	(200)	-	-

3.4. Прочая существенная информация об основных средствах.

Общество приобрело земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010336:1531, стоимостью 159 022 тыс. руб. для строительства апарт-отелей Гостиничного Комплекса «АМЕТИСТ». Амортизация на 31 декабря 2025 года не начислялась.

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

В результате анализа, признаки обесценения основных средств не установлены и в 2025 г. не требуется признания дополнительного обесценения основных средств.

Изменение первоначальной стоимости объектов основных средств за счет изменения оценочных обязательств на демонтаж, утилизацию, восстановление окружающей среды не производилось.

Оценки Общества не отличаются от предыдущих оценок.

Объекты основных средств, пере классифицированные в течение года в долгосрочные активы к продаже, отсутствуют.

Не используемые объекты основных средств отсутствуют. Основных средств, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав, отсутствуют.

Обязательства по аренде

Общество заключила ряд договоров аренды, в отношении которых обязательства по аренде не признаются в связи с тем, что срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. По состоянию на 31 декабря 2025 г. будущие не-дисконтированные арендные платежи по таким договорам составили 311 тыс. руб., на 31 декабря 2024 г. – 304 тыс. руб.

Основные объект аренды включают офисные помещения. Договоры аренды содержат стандартные условия и не накладывают существенных ограничений на деятельность Общества.

Затраты, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях отсутствуют.

4. ЗАПАСЫ

Основными видами материально-производственных запасов Общества являются: затраты на строительство (проектно-изыскательные работы, геодезия, подключение сетей ресурсоснабжающих организаций, экологические исследования, строительные-монтажные работы и другие услуги)

4.1. Информация о наличии и движении запасов представлена в таблице:

Наименование показателя	Период	тыс. руб.									
		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	3а 2025 г.	1 266 224	-	272 726	(12 710)	-	-	X	X	1 526 240	-
	3а 2024 г.	541 456	-	738 439	(13 671)	-	-	X	X	1 266 224	-
в том числе: Сырье и материалы	3а 2025 г.	4 307	-	13 833	(12 710)	-	-	(5 430)	-	-	-
	3а 2024 г.	18 592	-	151 650	(13 671)	-	-	(152 263)	-	4 307	-
Товары	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	4 434	-	-	-	(4 434)	-	-	-
Незавершенное производство	3а 2025 г.	1 261 917	-	258 893	-	-	-	5 430	-	1 526 240	-
	3а 2024 г.	522 865	-	582 355	-	-	-	156 698	-	1 261 917	-

4.2. Прочая существенная информация о запасах.

В составе запасов Обществом учтены затраты по незавершенному производству связанному с выполнением функций инвестора по строительству объекта Гостиничный комплекс «Аметист», расположенного по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой.

Состав затрат на незавершенное производство представлен в таблице:

тыс. руб.		
Статья затрат (20 счет)	сальдо на 31.12.2025	сальдо на 31.12.2024
Затраты на материалы	290 454	285 024

Затраты на кредит (ПАО Сбербанк)	312 431	168 648
Затраты на работы подрядных организаций	725 080	690 179
Присоединение к инженерным сетям	22 390	2 104
Разработка проектной-документации	48 356	48 356
Организация продаж, реклама	75 361	50 164
Налог на землю	2 162	1 485
Прочие затраты	50 006	15 957
Итого	1 526 240	1 261 917

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов составили по состоянию на 31.12.2025 г. – 73 889 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2024 г. – 115 702 тыс. руб., на 31.12.2023 г. – 98 984 тыс. руб.

Общество по состоянию на отчетную дату провело оценку запасов на предмет возможного обесценения. Проверка не выявила факторов обесценения запасов.

5. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация по пояснению показателя «Дебиторская задолженность» дополняется таблицей:

5.1. 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			
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	123480	-	174 711	-	(209 397)	(25)	-	-	84 110	-
	За 2024 г.	109344	-	100021	-	(88054)	-	-	-	123480	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	115 702	-	165 997	-	(207 785)	(25)	-	-	73 889	-
	За 2024 г.	98 984	-	131 014	-	(114 295)	-	-	-	115 702	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	794	-	4 225	-	(794)	-	-	-	4 225	-
	За 2024 г.	-	-	794	-	-	-	-	-	794	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	25	-	-	-	-	-	-	-	25	-
	За 2024 г.	21	-	4	-	-	-	-	-	25	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	762	-	4 490	-	-	-	-	-	5 252	-
	За 2024 г.	762	-	-	-	-	-	-	-	762	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	1 482	-	-	-	(762)	-	-	-	720	-
	За 2024 г.	259	-	1 223	-	-	-	-	-	1 482	-
Расходы будущих	За 2025	56	-	-	-	(56)	-	-	-	-	-

период в	г.										
	За 2024 г.	4 828	-	-	-	(4 772)	-	-	-	56	-
Итого	За 2025 г.	123 480	-	174 711	-	(209 397)	(25)	-	X	84 110	-
	За 2024 г.	109344	-	100 021	-	(86 054)	-	-	X	123 480	-

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Информация по пояснению показателей обязательств дополняется таблицей:

6.1. 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		переклассифициро- вано	
			в результате фактов хозяйствен- ной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начислени- я	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 746 493	263 573	-	-	-	-	2 010 066
	За 2024 г.	1 148 681	597 813	-	-	-	-	1 746 493
в том числе:								
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	1 305 327	55 246	-	-	-	-	1 360 573
	За 2024 г.	848 965	456 362	-	-	-	-	1 305 327
Долгосрочные займы	За 2025 г.	223 972	64 544	-	-	-	-	288 516
	За 2024 г.	220 662	3 310	-	-	-	-	223 972
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	217 194	143 784	-	-	-	-	360 977
	За 2024 г.	79 053	138 140	-	-	-	-	217 194
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	22 313	11 188	-	(27 606)	-	-	5 896
	За 2024 г.	13 448	31 169	-	(22 304)	-	-	22 313
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчикам и	За 2025 г.	22 058	11 018	-	(27 574)	-	-	5 502
	За 2024 г.	13 104	30 993	-	(22 039)	-	-	22 058
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчикам и	За 2025 г.	-	100	-	-	-	-	100
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	266	-	-	(266)	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	79	45	-	-	-	-	124
	За 2024 г.	79	-	-	-	-	-	79
Расчеты по	За 2025	85	-	-	(29)	-	-	56

НДС, не отраженные на ЕНС	г.							
	За 2024 г.	-	85	-	-	-	-	85
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	91	25	-	(2)	-	-	114
	За 2024 г.	-	91	-	-	-	-	91
Итого	За 2025 г.	1 768 806	274 762	-	(27 606)	-	X	2 015 962
	За 2024 г.	1 162 129	628 982	-	(22 304)	-	X	1 768 806

6.2. Прочая существенная информация об обязательствах

6.2.1. Заемные средства

Задолженность по полученным займам и кредитам показывается с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов согласно условиям договоров. Основные расходы по полученным займам начисляются в соответствии с порядком, установленным в договоре, и признаются прочими расходами в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

В отчетном периоде величина процентов по кредитам, включенных в состав незавершенного производства, составила 143 784 тыс. руб., в предыдущем отчетном периоде 138 371 тыс. руб.

Информация о структуре, наличии и движении заемных средств приведена в Таблице:

Займодавцы	Договор	Валюта займа	Период погашения	31 декабря		
				2025 г.	2024 г.	2023 г.
ПАО СБЕРБАНК	420B00G5UMF	руб.	20.06.2027	1 301 952	1 301 952	848 965
ПАО СБЕРБАНК	420B0130D2LZ	руб.	20.06.2027	58 621	3 375	-
Кистерев В.Е.	30-03/21-1	руб.	31.12.2027	93 356	67 325	66 221
Новихин А.С.	30-03/21-02	руб.	31.12.2027	57 494	53 756	52 687
Иванычева Г.Н.	26-04/21-01	руб.	31.12.2027	43 866	43 866	43 125
Липатов Д.С.	23-09/25-01	Руб.	31.12.2027	24 511	-	-
Коломеец Г.А.	17-03/23-01	руб.	31.12.2027	30 150	30 150	30 000
ООО «АФИНА-ГРУПП»	29/09-21	руб.	31.12.2027	5 000	5 000	5 000
ООО «АФИНА-ГРУПП»	06/12-21	руб.	31.12.2027	2 300	2 300	2 300
ООО «АФИНА-ГРУПП»	09/12-21	руб.	31.12.2027	1 000	1 000	1 000
ООО «АФИНА-ГРУПП»	23/12-21	руб.	31.12.2027	6 200	6 200	6 200
ООО «АФИНА-ГРУПП»	21/01-22	руб.	31.12.2027	24 638	14 374	14 129
ИТОГО:				1 649 089	1 529 299	1 069 627

На момент подготовки бухгалтерской отчетности за отчетный период по всем договорам займов и кредитов подписаны дополнительные соглашения о их пролонгации.

Общая сумма займов, полученных в 2025 г. составила 64 544 тыс. руб., общая сумма кредитных денежных средств, полученных в 2025 г. составила 55 246 тыс. руб. Сумма процентов, начисленных на конец 2025 г., составила 360 978 тыс. руб.

Проценты по кредитным договорам с ЦАО ПАО СБЕРБАНК будут выплачены один раз при погашении основного долга.

6.2.2. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность представлена преимущественно расчетами с поставщиками. Изменение показателя обусловлено увеличением закупок в IV квартале. Просроченная

задолженность отсутствует, расчеты осуществляются в рамках договорных сроков.

6.2.3. Оценочные обязательства

Информация о наличии и движении оценочных обязательств приведена в таблице:

						тыс. руб.
Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			призна но	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	422	587	254	-	755
	За 2024 г.	256	417	-	251	422
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	422	587	254	-	755
	За 2024 г.	256	417	-	251	422

тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 г. Обществом сформировано оценочное обязательство в части предстоящих расходов по заработанным, но неиспользованным отпускам работников с учетом отчислений на страховые взносы на обязательное социальное страхование.

7. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. Информация по расходам по обычным видам деятельности дополняется таблицей:

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	5 484	156 885
Амортизация	6 613	4 931
Прочие затраты	1 451	920
Итого по элементам	67	206
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	259 926	584 010
Итого расходы по обычным видам деятельности	273 541	746 953

тыс. руб.

8. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

8.1. Общая информация об организации

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АМЕТИСТ» (далее «Общество») создано в 2021 г.

ОГРН 1215000021830 дата регистрации: 05.03.2021 г.

ИНН 5032326156 КПП 503201001

ОКТМО 46755000893 ОКATO 46455000793

Юридический адрес: 143001, Московская область, городской округ Одинцовский, г. Одинцово, п. Трехгорка, Трехгорная улица, д. 4, офис 414.1, этаж 4

Фактический адрес: совпадает с юридическим.

Телефон: 8 (929) 028 53 30

В составе Общества нет обособленных подразделений, выделенных на отдельный баланс. Общество не имеет филиалов и представительств.

Информация о численности персонала по состоянию на:

- 31.12.2025 г. – 7 человек;
- 31.12.2024 г. – 7 человек;
- 31.12.2023 г. – 4 человека.

Информация об исполнительных и контрольных органах

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

Контроль финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется органами управления Общества, в соответствии с компетенцией, предусмотренной федеральным законодательством и уставом Организации.

Единоличный исполнительный орган Общества – Генеральный директор Новихин Артем Сергеевич с 05.03.2021 г. по 27.05.2025 г., Липатов Дмитрий Сергеевич с 28.05.2025 г. по настоящее время.

8.2. Информация о долях в уставном капитале

В отчетном году уставный капитал Общества не менялся и составляет 10 тыс. руб. Величина уставного капитала соответствует величине, определенной Уставом Общества. По состоянию на 31 декабря 2025 г. уставный капитал Общества полностью оплачен.

На отчетную дату Общество не предоставляло опционы, дающие право на приобретение дополнительных долей.

8.3. Денежные средства и их эквиваленты

В составе денежных потоков от текущих операций по строке 4119 отражены прочие поступления от покупателей услуг по договорам бронирования недвижимости, покупателей материалов.

В составе денежных потоков от текущих операций по строке 4121 отражены выплаты поставщикам и подрядчикам за сырье, материалы, работы и услуги, за вычетом НДС.

Информация о сумме доступных денежных средств и их эквивалентов отражена в таблице

Наименование показателя	На 31 декабря		
	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Денежные средства в рублях на счетах в банках	40	60	142
Аккредитивы	-	-	259 907
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса	40	60	260 049

тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024г. у Общества отсутствовали:

- недополученные займы (кредиты);
- существенные суммы денежных средств и их эквивалентов, которые были бы недоступны для использования.

8.4. Отложенные налоговые активы и обязательства, налог на прибыль

В 2024 г. ставка текущего налога на прибыль составляла 20%, а ставка налога на прибыль для расчета отложенных налоговых активов и обязательств на 31.12.2024 г. составляла 25%. В соответствии с Федеральным законом от 12 июля 2024 года №176-ФЗ ставка налога на прибыль была повышена с 20% до 25% с 1 января 2025 года.

Расчет налога на прибыль отражен в таблице:

Наименование	2025 г.		2024 г.	
	Разница	Налоговый эффект	Разница	Налоговый эффект
Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль *25%/20%	-	(1 467)	-	(4 099)
Постоянный налоговый доход	-	-	-	-
Постоянный налоговый расход	-	-	4 500	900
Отложенные налоговые активы (ОНА)				
Начисление ОНА				

(в тыс. руб.)

Оценочные обязательства и резервы	587	146	417	83
Убыток текущего периода	5 536	1384	15 827	3 165
Погашение ОНА				
Оценочные обязательства и резервы	254	64	250	50
Убытки текущего периода	-	-	-	-
Изменение ОНА	5870	1467	15 994	3 198
Изменение ОНА в связи с изменением ставки налога на прибыль	X	X	X	3 757
Отложенные налоговые обязательства (ОНО)				
Начисление ОНО	-	-	-	-
Погашение ОНО	-	-	-	-
Изменение ОНО	-	-	-	-
Текущий налог на прибыль	-		-	
Налогооблагаемая прибыль	(5 870)		(15 827)	

Сальдо единого налогового счета по состоянию на 31.12.2025 составляет – 720 тыс. руб.

8.5. Связанные стороны

С целью раскрытия информации по операциям Общества со связанными сторонами определены следующие категории связанных сторон:

- основное Общество - лицо, контролирующее Общество и распоряжающееся прямо или косвенно (через третьи юридические лица) более 50% прав голоса Общества;
- дочерние организации – подконтрольные Обществу, в которых Общество прямо или косвенно владеет более 50% прав голоса, а также организации, в которых по предложению Общества избрано более 50% состава Совета директоров или иного коллегиального органа управления;
- зависимые организации – организации, в которых Общество прямо или косвенно владеет более 20% прав голоса, но не более 50% прав голоса;
- прочие связанные лица – не указанные выше организации, в которых контролирующее Общество лицо или преобладающие (участвующие) организации, прямо или косвенно владеют более 50% голосующих акций (долей).

Основным хозяйственным обществом Общества является АО "ЛЕГИОН" ИНН 5024178480.

Бенефициарными владельцами Общества - физическими лицами, которое (в конечном счете) прямо или косвенно (через третьих лиц) владеют (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) Обществом – являются:

- прямо Иванычева Галина Николаевна ИНН 500101473254 доля владения ~28,8%;
- косвенно через АО "ЛЕГИОН" Новихин Артем Сергеевич ИНН 132708610591 ~35,62%;
- косвенно через АО "ЛЕГИОН" Кистерев Валерий Евгеньевич ИНН 771908326115 ~35,62%.

Общество не имеет дочерних и зависимых организаций.

Список Организаций, находящийся под контролем Иванычевой Галина Николаевны представлен в таблице:

п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	ИНН	% акций (долей) в УК Общества
1.	ООО «Аренда Сервис»	5001060241	51%
2.	ООО «Фирма «Фриз»	5001040485	74%
3.	ООО «КОМПАНИЯ «ПРОФКОНСАЛТИНГ»	7709484442	60%

4.	ООО "Профконсалтинг"	7720604190	100%
----	----------------------	------------	------

Список Организаций, находящийся под контролем Новихина Артема Сергеевича представлен в таблице:

п\п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	ИНН	% акций (долей) в УК Общества
1.	ООО «АФИНА-ГРУПП»	5031121614	100%
2.	ООО "Сыроварня Саранск"	1300006608	100%
3.	ООО "ТЕРМОЛЭНД САРАНСК"	1300010682	100%
4.	ООО "СЗ "ДЕВЕЛОПМЕНТ ЮГ"	1300012680	100%

Список Организаций, находящийся под контролем Кистерева Валерия Евгеньевича представлен в таблице:

п\п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	ИНН	% акций (долей) в УК Общества
1.	ООО «ГОРИЗОНТ»	5044051770	100%

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2025 г.			Данные за 2024 г.		
		Объем операции	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2025 г.	Объем операции и	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2024 г.
1. Основное хозяйственное общество							
АО «ЛЕГИОН».	Долгосрчный беспроцентный заем	-	Согласно договору Получено денежными средствами Срок договора до 31.12.2027	4 490		Согласно договору Получено денежными средствами Срок договора до 31.12.2027	4 490
2. Юридические и (или) физические лица, оказывающие значительное влияние на Общество							
Кистерев В.Е.	Долгосрчный беспроцентный заем	26 031	Согласно договору Получено денежными средствами Срок договора до 31.12.2027	93 356	1 104	Согласно договору Получено денежными средствами Срок договора до 31.12.2027	67 325
Новихин А.С	Долгосрчный беспроцентный заем	3 738	Согласно договору Получено денежными средствами Срок договора до 31.12.2027	57 494	1 069	Согласно договору Выплачены денежными средствами Срок договора до 31.12.2027	53 756

Иванычева Г.Н.	Долгосрочный беспроцентный заем	-	Согласно договору Получено денежными средствами Срок договора до 31.12.2027	43 866	741	Согласно договору Получено денежными средствами Срок договора до 31.12.2027	43 866
2. Прочие связанные стороны							
ООО «Афина-Групп»	Долгосрочный беспроцентный заем	10 264	Согласно договору Получено денежными средствами Срок договора до 31.12.2027	39 138	246	Согласно договору Получено денежными средствами Срок договора до 31.12.2027	28 874

По состоянию на 31.12.2025 года учредителями выдано обязательство в виде Договора залога имущественных прав № Д31_420B00G5UMF от 28.03.2023 (залога доли) ПАО СБЕРБАНК на сумму 1 556 256 тыс. руб. Прекращение обязательства – 20.06.2027 г.

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской и кредиторской задолженности связанных сторон не было.

Вознаграждение основному управленческому персоналу Общества

К основному управленческому персоналу организации относятся генеральный директор, которому было выплачено следующее вознаграждение:

тыс. руб.		
Виды выплат	За 2025 г.	За 2024 г.
Краткосрочные вознаграждения	1142	1417
Долгосрочные вознаграждения, в том числе:	-	-
- вознаграждения по окончании трудовой деятельности	-	-
- вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	-	-
- иные долгосрочные вознаграждения	-	-
Итого	1142	1417

Все начисленные вознаграждения основному управленческому персоналу были выплачены в течение отчетного периода.

Долгосрочные вознаграждения – суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев, после отчетной даты отсутствуют.

Вознаграждения по окончании трудовой деятельности по договорам добровольного страхования (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 отсутствуют.

8.6. События после отчетной даты

В марте месяце 2026 года проходит комиссия Главстройнадзора по Московской области по вводу в эксплуатацию объекта Гостиничный комплекс «Аметист».

После отчетной даты, во втором квартале 2026 года планируется получение разрешение на ввод в эксплуатацию объекта «Гостиничный комплекс «Аметист». Одновременно с вводом в эксплуатацию данного объекта будет произведено раскрытие счетов эскроу. На счетах эскроу депонируемая сумма на момент составления бухгалтерской отчетности составляет 1 501 451 тыс. руб. За счет поступивших денежных средств со счетов эскроу на расчетные счета Общества, будет

погашена текущая задолженность по кредитным договорам в соответствии с графиками платежей.

8.7. Значительная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности

Руководством проведена оценка способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно, как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Однако, существуют факты, которые указывают на существенную неопределенность связанную с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, в частности отрицательные значения чистых активов на 31.12.2025 г. — (65 258) тыс. руб., на 31.12.2024 г. — (60 855) тыс. руб., на 31.12.2024 г. — (47 317) тыс. руб.

Полученные убытки связаны с началом нового вида деятельности Общества. Общество в апреле 2021 г. приобрело земельный участок по адресу Московская область, Одинцовский район, вблизи д. Лохино, кадастровый номер 50:20:0010336: 1531 для строительства Гостиничного комплекса «Аметист». Отчетность застройщика и проектная декларация являются публичной информацией, которая публикуется на сайте наш.дом.рф. Для приобретения земельного участка и оплаты договоров технологического присоединения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, связи и телекоммуникаций, Общество заключило договоры процентного займа, также получило проектное финансирование под строительство в ПАО СБЕРБАНК. Начало основной деятельности 2 квартал 2023 года. До этого периода Общество несло запланированные расходы на текущую финансово-хозяйственную деятельность. В 2023 году начался процесс строительства, требующий финансовых затрат, осуществляются как единовременные, так и текущие расходы, направленные на получение дохода от предстоящей деятельности Общества. Получение дохода от основной деятельности Обществом планируется на 2 квартал 2026 года.

8.8. Информация о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности

Система управления рисками регулярно анализируется Обществом с целью оперативного внесения необходимых корректировок в связи с изменением рыночных условий. По результатам анализа чувствительности Общества к рискам, была определена вероятность наступления каждого риска.

Вид риска	Факторы, с которыми связано возникновение риска	Вероятность наступления
Рыночные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют	Умеренная
Кредитные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставления отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги)	Умеренная
Риск ликвидности	С возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.	Умеренная

Правовые риски	С изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства	Низкая
Страновые и региональные риски	С политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика	Низкая
Репутационный риск	С уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участия в ценовом сговоре и т.п.	Низкая

Руководство Общества полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для поддержки устойчивости и роста коммерческой деятельности Общества. Вместе с тем ситуация экономической неопределенности может сохраниться в ближайшем будущем. В результате волатильности российского и мировых финансовых рынков фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

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

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

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

Генеральный директор
31.03.2026



[Handwritten signature]

Липатов Д.С.